



CENTRO STUDI
CIRCOLO
CALDARA

LEGACOOP
GENERAZIONI
LOMBARDIA

Abitare il futuro

Cooperazione e
soluzioni per
l'emergenza
studentesca

**Report del
dibattito**

7 marzo 2025, Milano

In questo documento è riassunto il dibattito tenutosi la mattina del 7 marzo 2025 presso il Circolo Caldara di Milano, tra i rappresentanti di Legacoop Lombardia, le cooperative di abitazione aderenti e i rappresentanti delle associazioni studentesche universitarie. Dal confronto sono emersi numerosi spunti di riflessione, che costituiscono la base per un futuro lavoro concreto.

LEGACOOP
GENERAZIONI
LOMBARDIA



**CENTRO STUDI
CIRCOLO
CALDARA**

Abitare il futuro

Cooperazione e Soluzioni per
l’Emergenza Studentesca

Venerdì 7 marzo | ore 11.00

Milano | via Edmondo De Amicis 17



Introduce: **Enrico Maria Pedrelli**
(Generazioni Legacoop Lombardia)

Saluti: **Franco D'Alfonso**
(Presidente Centro Studi Caldara)

Modera: **Valentina Vecchio**
(Generazioni Legacoop Lombardia)

Partecipano:
Matteo Busnelli (Coordinatore Dipartimento Housing Legacoop Lombardia)
Pierpaolo Forello (Presidente UniAbita)
Sara Travaglini (Presidente Dar Casa)
Silvia Bartellini (Vicepresidente Abitare)

Ne discutono con gli studenti:
Attilio Dadda (Presidente Legacoop Lombardia e Vice Presidente Nazionale Legacoop)
Guido Bardelli (Assessore alla Casa del Comune di Milano)

*Interverranno i rappresentanti
delle associazioni studentesche
delle Università di Milano.*

Per info e interventi:
generazioni@lombardia.legacoop.it

Prima parte

Enrico Maria Pedrelli – Coordinatore Generazioni Legacoop Lombardia

Noi siamo Legacoop Lombardia, la più antica associazione di cooperative italiane. Le cooperative sono un modello diverso di fare impresa, basato sul principio democratico "una testa, un voto". Le cooperative nascono per soddisfare bisogni, tra cui uno dei più importanti è quello dell'abitare. Oggi parleremo di questo, con i rappresentanti delle principali cooperative di abitazione di Milano. Gran parte della cooperazione di abitazione rimasta in Italia è milanese e lombarda. Il bisogno della casa ce l'hanno anche gli studenti e i giovani lavoratori. Speriamo che molti di voi desiderino rimanere a Milano dopo gli studi e lavorare qui. Per farlo, dovete abitare a Milano in maniera sostenibile. Questo è un bisogno che le cooperative cercano di soddisfare da sempre. Vogliamo far conoscere quello che facciamo e sapere da voi i vostri bisogni per creare progetti futuri.

Franco d'Alfonso – Presidente Centro Studi Emilio Caldara

Questo è un luogo storico di dibattito politico della città. Era un antico convento del Settecento che negli anni '60 avrebbe dovuto essere abbattuto per lasciare spazio ad un quartiere. Il Sindaco Aniasi bloccò la cosa e fece una convenzione con i costruttori che cedettero l'immobile al Comune per attività sociali. Questo luogo fu dedicato alle associazioni politiche nel dopoguerra, caratterizzando il dibattito pubblico fino alla fine del Novecento. Negli ultimi anni, grazie all'iniziativa di un gruppo di giovani, abbiamo cercato di restituire questo spazio per dibattiti e pensiero. Lo abbiamo intitolato a Emilio Caldara, il primo sindaco socialista municipalista di Milano nel 1914, che affrontò crisi come la guerra, l'immigrazione e la spagnola, inventando il Comune moderno del nord.

Oggi discutiamo del problema dell'abitare nelle città, un problema che continua a crescere. Nel 2050, il 65% delle persone vivrà in realtà urbanizzate. Parliamo del ruolo delle cooperative, che hanno avuto un ruolo storico nell'accoglienza degli immigrati e nella costruzione di edilizia popolare. Oggi abbiamo una crisi simile con 300.000 stranieri a Milano e 200.000 studenti, molti dei quali fuorisede. Esiste un problema di abitare sostenibile. Questo è il luogo giusto per discutere di politica e azioni concrete.

Matteo Busnelli – Coordinatore Dipartimento Housing di Legacoop Lombardia

Vi presento il modello della cooperazione di abitanti, in particolare la cooperazione a proprietà indivisa. Le cooperative di abitanti rispondono con finalità mutualistica, non lucrativa, al bisogno di prima casa per chi non ha i requisiti per l'edilizia residenziale pubblica e non ha nemmeno le risorse per il libero mercato. Questa cosiddetta "fascia grigia" si è allargata negli ultimi anni, includendo giornalisti freelance, giovani medici e ricercatori universitari. Allora ecco il concetto di mutualità: che è il rapporto tra i soci e la cooperativa, finalizzato a massimizzare il vantaggio per i soci stessi. Nelle cooperative di abitanti i soci pagano il meno possibile per il canone di godimento o l'acquisto di una casa.

Le cooperative a proprietà indivisa detengono una proprietà collettiva degli immobili, e li assegnano in godimento ai soci. I soci non ne sono proprietari, ma giuridicamente hanno un titolo di godimento perenne. Le cooperative a proprietà divisa invece trasferiscono la proprietà ai soci dopo la realizzazione dell'intervento. La proprietà indivisa è un modello storico, con cooperative che hanno oltre 90 anni di storia. Dagli anni '60, il Governo aveva messo in atto politiche abitative che favoriscono l'accesso alla prima casa, individuando nella cooperazione uno degli interlocutori principali. Oggi, il patrimonio abitativo delle cooperative lombarde è di oltre 18.000 alloggi,

concentrati tra Milano e provincia. Le politiche per la casa si sono fermate dagli anni '90, rendendo difficile la realizzazione di nuovi alloggi senza contributi pubblici.

Vi invito a considerare l'opzione della cooperazione a proprietà indivisa, con canoni molto bassi rispetto al mercato. Abbiamo liste d'attesa notevoli, con circa 5000 nuclei familiari in lista. Ma se vi iscrivetevi oggi, quando siete molto giovani, potrete avere accesso alla casa tra sei-sette anni e quindi quando avrete finito gli studi. Abbiamo bisogno di rinnovare la base sociale con energie nuove e riflessioni diverse.

Sara Travaglini – Presidente Cooperativa Dar Casa

Noi siamo una cooperativa di abitanti relativamente giovane, nata negli anni '90 per rispondere al bisogno di casa della popolazione migrante. Abbiamo recuperato patrimonio pubblico dismesso e non utilizzato, con accordi con il Comune di Milano. La quota sociale di accesso è minima e l'iscrizione alla lista di prenotazione è una tantum. I criteri di assegnazione si basano sull'anzianità di iscrizione. Abbiamo avviato progetti dedicati ai giovani, come "Ospitalità Solidale" e "Fogli di Via", che offrono alloggi a prezzi accessibili e promuovono la partecipazione attiva dei residenti. Abbiamo cercato di costruire offerte sostenibili, con appartamenti monocalci e stanze a prezzi inferiori al mercato. L'abitare deve essere un'occasione di crescita personale e di arricchimento della comunità. Abbiamo anche creato uno strumento di orientamento chiamato "Goodbye Kit" per aiutare i ragazzi a confrontarsi con il mondo esterno una volta terminata la loro esperienza abitativa in cooperativa.

Silvia Bartellini – Vicepresidente Cooperativa Abitare

Abitare è una storica cooperativa milanese del Municipio 9. Abbiamo circa 2800 alloggi e spazi commerciali. Il modello cooperativo è nato dal basso, per dare risposta a diritti come quello della casa. La proprietà indivisa è un patrimonio immobiliare collettivo gestito da 5000 soci. La casa è perenne, a tempo indeterminato. Il modello prevede anche attività sociali e culturali. Negli ultimi anni, le domande di case in cooperativa sono aumentate. Abbiamo riaperto le iscrizioni e ricevuto molte domande in poco tempo. Il tema del cambio generazionale è importante. Abbiamo bisogno di energie nuove per gestire le novità e i cambiamenti sociali. Abbiamo riconvertito alcuni spazi in appartamenti per giovani e anziani. Il tema della proprietà collettiva oggi è centrale.

Valentina Vecchio – Coordinatrice Generazioni Legacoop Lombardia

Oggi la partecipazione giovanile in tantissimi ambienti è scarsissima, anche un po' per forza di cose: perché viviamo in un Paese con una certa situazione demografica, con una piramide d'età invertita, per cui è ovvio che ci saranno molti più vecchi che giovani. Sono i dati che lo dicono.

Di conseguenza, se i giovani vogliono che le cose cambino in loro favore, devono necessariamente attivarsi, perché altrimenti nessun'altro prenderà delle decisioni in loro favore.

Pierpaolo Forello – Presidente Cooperativa Uniabita

Uniabita è nata nel 1903 ed ha una storia ultracentenaria. La cooperazione è un modello attuale per stare in comunità e trovare risposte collettive a problemi complessi. La proprietà indivisa è centrale per dar casa ai soci a prezzi calmierati. Abbiamo 3000 alloggi a proprietà indivisa e sviluppiamo anche proprietà divisa per trasformare i territori. La cooperazione è un modello per il futuro. Abbiamo bisogno di una trasformazione sociale, e per farlo dobbiamo sviluppare strumenti nuovi: se non c'è l'intervento del pubblico ci devono essere altri strumenti per rendere sostenibili economicamente i nostri interventi, come quella che io chiamo "finanza paziente". Ci rivolgiamo a lavoratori, famiglie e nuove forme di aggregazione familiare. La sostenibilità economica è centrale. Vogliamo costruire modelli basati su un sistema fiduciario. La sfida della casa a Milano si deve vincere anche in una dimensione di Città Metropolitana.

Seconda Parte

Barbara Morandi – Studenti Indipendenti – LINK

Il momento storico in cui ci troviamo è importante, ed evidenzia come il “modello Milano” sia costruito su basi fragili. Il modello cooperativo di cui si parla oggi ricorda molto quello olandese, dove le cooperative hanno un ruolo centrale nella messa a disposizione di patrimonio accessibile. A Milano abbiamo le case popolari pubbliche ma sono poche. Qui mancano case accessibili per gli studenti e un modo per realizzarle potrebbe essere - come in Olanda - adottare dei meccanismi che favoriscano le cooperative rispetto ai costruttori privati e che regolino il settore, evitando anche che siano le cooperative stesse a fare speculazione.

I convenzionamenti con il Comune di Milano hanno portato alla nascita di molti studentati privati, i costruttori che li realizzano non pagano gli oneri di urbanizzazione, in cambio devono adottare prezzi più accessibili. I prezzi “calmierati” di quegli stessi studentati però sono spesso troppo alti e non tanto diversi dal mercato privato.

Se le costruzioni fossero a capo di cooperative che non hanno scopo di lucro allora i convenzionamenti forse potrebbero davvero funzionare e restituire affitti accessibili alla città, come avviene in Olanda.

Volevo chiedere inoltre se qualche cooperativa tra le presenti avesse partecipato al bando PNDR per gli studentati.

Sofia Sannino – Svoltastudenti - Politecnico di Milano

La gestione dei fondi del PNRR su questo tema è davvero critica, il Comune di Milano non riesce ad accedere a quei fondi, ed è anche evidente la mancanza di dialogo tra pubblico e privato. Incentivare chi offre residenzialità a costi minori è importante, ma tutte le candidature per il bando PNRR sono state assegnate direttamente a privati, lasciando il Comune di Milano fuori dal bando e in ritardo. Assurdo che i fondi pubblici non siano riusciti ad andare ad enti pubblici, mentre per risolvere il problema abitativo sarebbe importante appunto un dialogo pubblico-privato.

Chi oggi offre alloggi a prezzi calmierati non riesce ad accedere a fondi pubblici, e ancora una volta solo chi è già ricco sarà avvantaggiato: il PNRR invece era un'occasione per aiutare chi è realmente in difficoltà.

Lo stesso bando PNRR prevede che le residenze possano essere riportate a canoni di mercato se offrono servizi in più, rendendo poi di fatto inaccessibili le camere per molti studenti. Ci vorrebbe allora un sistema di regolamentazione che garantisca prezzi accessibili e quindi incentivare le cooperative che offrono soluzioni abitative sostenibili.

Giacomo Pangrazzi – CDA UNIMI – Obiettivo Studenti

Sarebbe necessaria un'azione coordinata tra associazioni studentesche, sindacati e istituzioni per affrontare il problema abitativo, perché non si può agire a compartimenti stagni. Su questo potrebbero essere intraprese tante iniziative. Per esempio, la creazione di un portale per il matching tra domanda e offerta di alloggi, coinvolgendo tutti questi stakeholders. Si potrebbero anche estendere i benefici della detrazione IRPEF, attualmente limitati a 27.000€, per adeguarli ai diversi contesti regionali dove il costo della vita è oggettivamente diverso e più impattante.

La presenza universitaria a Milano è importantissima, ma le istituzioni sono deresponsabilizzate: interessa davvero che Milano sia abitata dagli studenti? Per trovare una stanza ci vogliono mesi, i costi sono proibitivi e poi ci sono truffe e malepratiche. Il 22% degli studenti dell'Università degli

Studi di Milano è fuori sede e il 40% di questi vive in appartamenti condivisi. Sinonimo di un problema abitativo, ma anche di una predisposizione dei giovani a condividere e a vivere appieno la loro esperienza universitaria. Noi studenti abbiamo una visione ideale dell'Università come luogo di condivisione e di innovazione. Creare soluzioni abitative accessibili è allora una questione di diritto allo studio. Si potrebbe anche stabilire un sistema di finanziamento che includa anche stanze triple o condivise per ammortizzare le spese e rendere più accessibile la possibilità di condivisione dello spazio.

Elisa Frigeni – UDU - UNIMI

Milano è la città dove impera la privatizzazione degli spazi pubblici e la speculazione edilizia. Il pubblico dovrebbe avere più potere, perché lo spazio è pubblico, mentre tutti i partenariati pubblico-privato lasciano campo libero alla speculazione in cambio di qualche contentino per la società, che sono sempre poca cosa.

In questo contesto, lo studente è sia vittima del mercato, sia soggetto che rende inaccessibile il mercato degli affitti per altri (cittadini, famiglie e lavoratori). Lo studente diventa quel tipo di affittuario che ti fa guadagnare di più su una camera, puoi riempire un appartamento e massimizzare il profitto; se costruisci uno studentato ci sono sgravi e finanziamenti, e poi dopo 30 anni nello studentato ci puoi fare un hotel.

Garantire invece il diritto allo studio e l'abitare per tutti è importantissimo. Più che di studentati bisognerebbe parlare di residenze universitarie. Chi finisce di essere studente non deve poi essere costretto ad andarsene. Giovani lavoratori, o giovani ricercatori, devono poter restare a Milano. Lo studentato meglio che rimanga fuori dall'idea di cooperazione.

Infatti, costruire una residenza universitaria è compito dell'attore pubblico, in particolare regionale, in quanto significa garantire il Diritto allo Studio Universitario. La cooperazione invece può essere una soluzione da riscoprire e utilizzare soprattutto per il bisogno abitativo di giovani e/o famiglie che vogliono continuare a vivere a Milano.

Lorenzo Colombo – Unisi – Unimi

La situazione che viviamo oggi è il risultato di precise politiche pubbliche che la destra ha incentivato grazie all'ultimo governo, mentre l'intera nostra società avrebbe bisogno di una migliore redistribuzione delle risorse.

Il sistema capitalista favorisce gli investimenti esteri a discapito delle esigenze locali. L'immobile è centrale nel mercato capitalista, perché è il maggiore degli asset di una persona. Viviamo in una società del patrimonio dove i beni e le risorse sono concentrati nelle mani dei ricchi. Oggi poi sono tutti indebitati: le persone sono indebitate e anche istituzioni pubbliche sono indebitate, i soldi di conseguenza li hanno i grandi gruppi finanziari e i ricchi, che decidono le politiche pubbliche attraverso un sistema di ricatto alle istituzioni che non riescono ad uscirne.

Il sistema cooperativo, invece, garantisce il diritto alla casa e può combattere la speculazione edilizia attraverso politiche pubbliche mirate.

Le politiche pubbliche degli ultimi anni sono state invece disegnate apposta per favorire i più ricchi e gli investimenti esteri dei fondi speculativi. Lo studente è vittima di politiche abitative pubbliche fatte a preciso vantaggio dei ricchi, non del "mercato". Il PNRR sugli studentati di cui si parlava prima è stato fatto proprio così, il centrodestra ha cambiato i parametri dalla legge 338 del 2000 escludendo *de facto* dalla partecipazione gli enti pubblici.

Il sistema di welfare odierno non è più adatto alle esigenze odierne, anche gli statuti delle cooperative di abitazione stesse sono basati su vecchie idee di lavoratori e famiglie con redditi sostenuti e carriere senza interruzioni, mentre la società oggi è molto cambiata: ci vorrebbe un

nuovo sistema basato sulle esigenze dei giovani e dei lavoratori precari che sono oggi i più fragili e i più bisognosi.

Cosa facciamo noi per uscire da questa situazione? Non ci servono detrazioni Irpef o cose simili... Serve prendere i soldi per costruire nuove case da chi ha fatto enormi profitti negli ultimi anni. Ci vuole un disegno politico collettivo.

Emanuele Chlaramonte – Obiettivo Studenti - Bicocca

Se l'obiettivo delle cooperative è una missione solidale, creare impatto sociale e valore aggiunto oltre individualismo, e dato che noi crediamo nell'Università come luogo di crescita totale (non solo accademica, ma anche personale), se ci sono obiettivi comuni perché non iniziare a dialogare con gli atenei?

Andrebbe avviato un dialogo tra cooperative e atenei per riservare alloggi agli studenti. Una sinergia tra università e cooperative per affrontare il problema abitativo sarebbe molto importante, e attualmente non c'è. Il mio ateneo, la Bicocca, sta cercando soluzioni innovative sia economiche che sociali per aiutare gli studenti a trovare casa (come l'Osservatorio sulla casa). Sarebbe interessante che le cooperative riservassero un certo numero di alloggi a studenti oppure creare cooperative specifiche per loro.

Questo risolverebbe anche il problema della sistemazione per una persona che, terminato il proprio percorso di studi, non riesce a trovare una sistemazione in quanto non più coperto da misure di Diritto allo Studio.

Sarebbe molto importante anche creare un sistema di supporto per gli studenti internazionali, offrendo aiuto nella ricerca di casa e nella gestione delle pratiche burocratiche: ci vuole uno sportello dedicato agli studenti internazionali per evitare pratiche scorrette come versamenti anticipati e contratti non in regola.

Alessandro D'avino – Unilab – Bocconi

È stato proposto uno studentato... il dubbio è: oltre ad una questione di idee, anche noi abbiamo i nostri come rappresentanti, poi c'è la pratica... lato concreto secondo voi per gli studenti, e anche dopo, è più utile creare un determinato numero di nuove abitazioni, anche in collaborazione con gli atenei, o nuove cooperative specifiche per gli studenti? Per rispondere a questa domanda questo è un evento che non deve morire qui.

Attilio Dadda – Presidente Legacoop Lombardia

Noto che quando discutiamo di questi problemi, nei nostri discorsi c'è sempre il riferimento ad un "qualcun altro" che deve dare risposte. Fermo restando che c'è un problema di diritti, su cui bisognerebbe essere più intransigenti e di cui il pubblico si deve fare carico... Milano deve essere in mano alla finanza o deve fare altre scelte?

Ma la maggior parte delle cooperative che abbiamo creato nella storia, le abbiamo create non guardando se c'erano prima dei fondi pubblici.

Dobbiamo tornare ad un'azione autonoma e collettiva per risolvere il problema abitativo. Vi invito a continuare questo dialogo e a mettere in campo progetti concreti. La cooperazione è un modello storico che può ancora offrire soluzioni innovative e sostenibili per il futuro. Vanno coinvolti i giovani nelle cooperative e create alleanze tra studenti e cooperative per affrontare il problema abitativo.

Dobbiamo insomma fare da soli perché ormai in questi tempi è chiaro che il pubblico investirà sempre in altro. Dobbiamo creare alleanze e nuove alleanze.