

**L'università pubblica
italiana per città e
territori**
Politiche, casi e pratiche

A cura di:
Giovanna Mangialardi
Martina Massari

WORKING PAPERS – Urban@it
Collana diretta da
Valentina Orioli, Università di Bologna
Nicola Martinelli, Politecnico di Bari

Comitato scientifico

Angela Barbanente, Politecnico di Bari
Gilda Berruti, Università di Napoli Federico II
Lavinia Bifulco, Università degli Studi Milano-Bicocca
Anna Lisa Boni, Comune di Bologna
Valentino Castellani, past president Urban@it
Fabiano Compagnucci, Gran Sasso Science Institute
Edoardo Croci, Università Bocconi Milano
Egidio Dansero, Università di Torino
Marzia De Donno, Università degli Studi di Ferrara
Valeria Fedeli, Politecnico di Milano
Francesca Gelli, Università Iuav di Venezia
Giovanna Iacovone, Università degli Studi della Basilicata
Patrizia Lombardi, Politecnico di Torino
Giampiero Lombardini, Università degli Studi di Genova
Annick Magnier, Università degli Studi di Firenze
Simone Ombuen, Università Roma TRE
Ernesto d'Albergo, Sapienza Università di Roma
Elvira Tarsitano, Università di Bari
Claudia Tubertini, Università di Bologna
Walter Vitali, co-coordinatore gruppo di lavoro Goal11 ASviS
Michele Zazzi, Università degli Studi di Parma

Staff editoriale

Giovanna Mangialardi
Martina Massari

Politiche editoriali

Procedura di selezione tramite peer-review



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/2024>

Questo numero

N°18, 2024

Titolo:

L'università pubblica italiana per città e territori. Politiche, casi e pratiche.

A cura di:

Giovanna Mangialardi e Martina Massari

ISBN 9788854971752

ISSN 2465 2059

<https://doi.org/10.6092/unibo/amsacta/7994>

Dipartimento di Architettura
dell'Università di Bologna
Viale Risorgimento, 2 40136 Bologna

Urban@it - Centro nazionale
di studi per le politiche urbane
Via Saragozza, 8 40121 Bologna

L'editore si dichiara disponibile ad
assolvere eventuali obblighi nei con-
fronti degli aventi diritto per l'utilizzo
delle immagini riportate nel volume.

Progetto grafico:
Nicola Parise

Indice

Premessa

Giovanna Mangialardi e Martina Massari

Diritto allo studio e diritti di cittadinanza

L'emergenza abitativa e i diritti di cittadinanza studentesca. Un contributo al dibattito sulle città

Marco Arnieri, Politecnico di Bari

Michele Cera, Rete della Conoscenza Puglia

Le nuove sfide dell'abitare studentesco e del diritto allo studio nella città di Milano

Silvia Mugnano, Carola Ludovica Giannotti Mura, Igor Costarelli, Riccardo

Ramello, Università degli Studi di Milano-Bicocca

Il caso dell'Ex-Distretto Militare di Foggia: progettazione integrata di Student Housing e Housing First per una rigenerazione urbana sostenibile

Daniela Parisi, Università degli Studi di Bari

Università e offerta residenziale studentesca

Naomi Pedri Stocco, Valentina Rizzi, Università Iuav di Venezia

L'Università come controverso attore della trasformazione e rigenerazione urbana

Università e Città. L'insediamento di Roma Tre nel quadrante Ostiense

Romina D'Ascanio, Simone Ombuen, Anna Laura Palazzo, Università Roma Tre

La geografia dei flussi centro-periferia degli studenti universitari

Martina Dal Molin, Vilnius University

Fabiano Compagnucci, Giulia Urso, Gran Sasso Science Institute

Università, spazi terzi e rigenerazione socio territoriale

Letizia Carrera, Università degli Studi di Bari "Aldo Moro"

Venezia Città Campus. Progettare il cluster della conoscenza

Alessandro Costa, Fondazione Venezia Capitale Mondiale della Sostenibilità / Venice Sustainability Foundation VSF

Jacopo Galli, Università Iuav di Venezia/ Fondazione Venezia Capitale Mondiale della Sostenibilità / Venice Sustainability Foundation VSF

L'università: protagonista o risorsa al servizio della rigenerazione urbana? Un'analisi del caso Milano Bicocca attraverso il mercato immobiliare

Silvia Mugnano, Igor Costarelli, Riccardo Ramello, Carola Ludovica Giannotti Mura, Università degli Studi di Milano-Bicocca

L'università come attore urbano: trasformazioni urbane, forme e ruolo delle università a Milano

Giulia Oldani, Carolina Pacchi, Anna Moro, Politecnico di Milano

Le Università e le grandi città: alcune riflessioni sul caso romano

Simone Ombuen, Università Roma Tre

Pratiche di engagement nella produzione di beni pubblici e benessere collettivo

Immaginare percorsi di attivazione civica nei quartieri di Roma: l'esperienza del progetto NextCityLAB

Francesca Messineo, Maria Grazia Galantino, Università di Roma La Sapienza

Università e food system. Spazi d'azione tra pratiche, diritti e politiche

Sara Basso, Valentina Rodani, Camilla Venturini, Università degli Studi di Trieste

Il PE all'università IUAV di Venezia: un quadro in Movimento

Carla Tedesco, Elena Ostanel, Università IUAV di Venezia

Le università nella trasformazione di Milano: il progetto MIND nel territorio metropolitano

Stefano Di Vita, Politecnico di Milano

Azioni di public engagement per un nuovo modello di Civic University a Bologna

Maria Letizia Guerra, Filippo Sartor, Alma Mater Studiorum Università di Bologna

L'università: protagonista o risorsa della rigenerazione urbana? Un'analisi del caso Milano Bicocca attraverso il mercato immobiliare

Silvia Mugnano

Università degli Studi di Milano-Bicocca

silvia.mugnano@unimib.it

Igor Costarelli

Università degli Studi di Milano-Bicocca

igor.costarelli@unimib.it

Riccardo Ramello

Università degli Studi di Milano-Bicocca

riccardo.ramello@unimib.it

Carola Ludovica Giannotti Mura

Università degli Studi di Milano-Bicocca

c.giannottimura@campus.unimib.it

ABSTRACT

In the city of Milan, the higher education system has become a pillar of local economic development and relocation of the city's strategic functions.

Over the past 30 years, the expansion of university campuses has driven the regeneration of numerous former industrial areas, consolidating an increasingly polycentric urban structure. The establishment of the University of Milano-Bicocca represents an emblematic case of these processes.

By assuming a central position in the regeneration of the former Pirelli industrial area, the University has played a pivotal role in reconfiguring this area as a cultural and advanced tertiary hub.

This study analyses the dynamics of the real estate market in the Bicocca area in the last decade, highlighting how the establishment of the university campus, highlighting how the establishment of the university helped reconfigure the area as a new site for urban rent extraction, contributing to increasing pressure on the local real estate market.

In particular, the exponential increase of rent prices in the area underscores the risk of new housing vulnerabilities and spillover effects in the surrounding neighbourhoods.

The ongoing evolution of the Bicocca neighbourhood, with new housing and redevelopment projects, underscores how universities risk becoming catalysts

for urban transformation processes where social sustainability is subordinated to rent extraction.

Keywords: city and university; urban regeneration; land rent; real estate; affordability

A Milano, il sistema dell'istruzione superiore è diventato un pilastro dello sviluppo economico locale e della delocalizzazione delle funzioni strategiche della città (Balducci e Fedeli, 2014). Negli ultimi 30 anni, l'espansione dei campus universitari ha guidato la rigenerazione di numerose ex aree industriali, consolidando una struttura urbana sempre più policentrica.

La nascita dell'Università di Milano-Bicocca rappresenta un caso emblematico di questi processi. Assumendo una posizione di rilievo nella rigenerazione dell'ex area industriale della Pirelli, l'Università ha svolto un ruolo centrale nella riconfigurazione dell'area come polo culturale e del terziario avanzato. Questo studio analizza le dinamiche del mercato immobiliare dell'area Bicocca nell'ultimo decennio, sottolineando come la localizzazione dell'Università abbia contribuito a configurare l'area come nuovo sito di estrazione di valore, contribuendo a una crescente pressione sul mercato immobiliare locale. In particolare, l'aumento esponenziale dei canoni medi di locazione della zona mette in evidenza il rischio di nuove vulnerabilità abitative ed effetti di spillover nei quartieri circostanti.

La continua evoluzione del quartiere, con nuovi progetti edilizi e di riqualificazione, evidenzia come le università rischiano di diventare catalizzatori di processi di trasformazione urbana in cui la sostenibilità sociale viene subordinata all'estrazione di rendita.

Parole chiave: università e città; rigenerazione urbana; rendita fondiaria; mercato immobiliare; affordability

Introduzione

A partire dal processo di ristrutturazione neoliberista avviato negli anni 2000, si è assistito a una sostanziale riconfigurazione del nesso tra città e università (Addie, 2017). Queste ultime, che in passato erano considerate principalmente come “*knowledge factories*” in grado di contribuire indirettamente allo sviluppo locale attraverso effetti di *spillover*, hanno iniziato ad assumere un ruolo sempre più proattivo e istituzionalizzato nello sviluppo del territorio (Uyarra, 2010).

In quanto nodi chiave di produzione di sapere (Moos et al., 2019), le università stanno oggi emergendo come attori centrali nella costruzione dell'attrattività delle aree urbane (Costarelli et al., 2021), spesso costituendosi come motori di processi di rigenerazione urbana (Fernandez Esquinas e Pinto, 2014).

Nella città di Milano, il sistema dell'istruzione superiore è diventato un importante fattore di attrattività urbana e motore dello sviluppo economico locale, assumendo una posizione di primo piano nelle strategie di delocalizzazione dei centri strategici della città (Balducci e Fedeli, 2014). Negli ultimi 30 anni, l'espansione dei campus universitari è infatti emersa come componente chiave di alcuni dei grandi progetti di rigenerazione urbana delle

ex aree industriali della città, contribuendo a creare una struttura urbana sempre più policentrica e consolidando una vocazione delle università orientata allo sviluppo strategico dell'intera regione metropolitana (Ibidem.).

Tra i casi più significativi a Milano possiamo citare il Politecnico nell'area della Bovisa (1989), l'Università di Milano-Bicocca nell'ex area della Pirelli (1998), l'Università Bocconi nell'ex area della Centrale del Latte (2019) e l'Università IULM nel quartiere Romolo (2015). Attualmente, altri progetti di rigenerazione legati alle università sono in corso, come la nuova sede dell'Accademia di Belle Arti di Brera nel piano di riqualificazione dello scalo ferroviario Farini e il progetto MIND (Milano Innovation District) nell'area ex EXPO 2015.

Tra tutti, il caso del quartiere Bicocca, su cui si sofferma il presente contributo, sin dalle prime fasi di realizzazione veniva considerato un contesto nevralgico per l'analisi della riconfigurazione urbana della Milano post-industriale (Bolocan Goldstein, 2003). L'analisi qui proposta riflette sulle dinamiche trasformative del quartiere guardando all'evoluzione del mercato immobiliare dell'area, una prospettiva di studio ancora debolmente indagata ma di assoluta rilevanza per comprendere i molteplici risvolti della rigenerazione urbana legata alla presenza e sviluppo delle università.

La nascita del campus universitario Milano-Bicocca

Il quartiere Bicocca, situato nel versante nord-est di Milano, aveva ospitato per gran parte del XX secolo gli impianti della Pirelli, delineandosi come polo industriale di rilievo dell'economia della città. A partire dagli anni '80, l'area viene avviata ad un processo di risignificazione funzionale, prima come nuovo polo tecnologico della città e poi come rinnovato "terreno di gioco per la classe creativa di Milano" (Kaika e Ruggiero, 2016:4).

Cambiando radicalmente la morfologia del quartiere, il Progetto Bicocca porta anche all'istituzione dell'Università degli Studi di Milano-Bicocca, inaugurata nel 1998.

Insieme alla localizzazione di infrastrutture culturali (Teatro degli Arcimboldi, Hangar Bicocca), centri di ricerca (CNR, Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta e Aem), e sedi di aziende del terziario avanzato (Siemens, Deutsche Bank, Reuters, Engie, Johnson & Johnson, Hachette-Rusconi, Dell, Panasonic) e infine l'apertura del centro commerciale Bicocca Village, l'insediamento universitario ha sicuramente contribuito a riconfigurare il quartiere come una nuova centralità urbana. L'Università ha infatti rappresentato un importante volano per lo sviluppo economico locale, evidenziando l'importanza dei processi culturali e delle risorse intangibili attivati dall'afflusso di capitale umano come motore delle trasformazioni urbane (Sacco e Blessi, 2009).

Da un lato l'esperienza del quartiere Bicocca apre quindi a riflessioni che si situano all'interno del dibattito, già citato in apertura, sul rapporto tra città e università, che vede le università svolgere non solo un ruolo chiave nei processi di sviluppo economico ma anche di innovazione sociale e vocazione civica per i territori (Rossignolo e Bragaglia, 2023; Savino, 2015).

Al contempo, le trasformazioni del quartiere hanno avuto un inevitabile impatto, benché ancora poco esplorato, sulle dinamiche residenziali.

Relativamente all'insediamento delle popolazioni studentesche nei quartieri urbani, alcuni dei temi più discussi in letteratura fanno riferimento alle forme di segregazione socio-spaziale, all'aumento dei valori degli immobili e all'espulsione dei ceti residenti con redditi più bassi (Smith, 2004; Hubbard, 2008). Se da un lato risulta importante riconoscere la centralità delle popolazioni studentesche nei processi di riconfigurazione dei sistemi urbani, al contempo i cambiamenti delle dinamiche abitative nelle aree universitarie di nuova costruzione necessitano di essere letti alla luce di più ampie traiettorie di ristrutturazione delle economie urbane, variazioni degli impianti regolativi e del rapporto tra pubblico e privato nei processi di sviluppo urbano (Cenere et al., 2023). Guardare alle dinamiche del mercato immobiliare consente in questo senso di far luce sulle implicazioni della relazione tra università e processi di trasformazione dei quartieri superando una visione limitata esclusivamente all'impatto delle popolazioni studentesche. A questo proposito, risulta interessante notare come la trasformazione del quartiere Bicocca abbia segnato una transizione chiave nella traiettoria dei processi di sviluppo urbano che hanno ridisegnato la Milano post-industriale (Bolocan Goldstein, 2003). Il Progetto Bicocca si colloca infatti tra due generazioni di grandi interventi di riqualificazione in città (Memo, 2008).

Il primo gruppo di interventi, costituiti in gran parte da Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) varati negli anni '90, era caratterizzato dalla localizzazione, in aree ad alta tensione abitativa, di progetti destinati all'uso residenziale o a funzioni compatibili con la residenza, con circa la metà degli alloggi costruiti destinati all'edilizia convenzionata e sovvenzionata (ibidem.).

A caratterizzare questa prima generazione di progetti di rigenerazione urbana fu anche la partecipazione di operatori immobiliari locali e il ricorso a fonti di finanziamento tradizionali, incluse sovvenzioni pubbliche e finanziamenti da parte di banche locali (Ibidem). Un secondo gruppo di interventi si delinea con l'ingresso dei grandi players immobiliari e del capitale finanziario globale, che a partire dagli anni 2000, collocano la finanziarizzazione dello sviluppo urbano — segnata da progetti come quelli di CityLife e Porta Nuova — come baluardo di un nuovo orientamento imprenditoriale dell'agenda locale di sviluppo (Anselmi e Vicari, 2020; Conte e Anselmi, 2022). L'esperienza di Bicocca funge in qualche modo da spartiacque tra queste due epoche.

Il progetto di Pirelli si costituisce infatti come il primo tra i grandi progetti spinto da attori privati che mobilizzano il suolo urbano come asset finanziario (Kaika e Ruggiero, 2016).

Entro questo quadro si assiste non solo ad uno spostamento del baricentro dalle esigenze abitative della popolazione urbana verso la trasformazione delle aree urbane in poli di attrazione per la classe creativa e per attività economiche ad alto valore aggiunto, ma anche a una riconfigurazione delle forme di negoziazione tra pubblico e privato. È infatti lo stesso Pirelli a dare il via alla progettazione urbanistica dell'area, ottenendo dal Comune di Milano la

predisposizione di una variante del piano regolatore che definirà Bicocca come un'area di recupero urbanistico. L'evento segna quindi un passaggio chiave a livello cittadino: dall'utilizzo della pianificazione urbanistica al servizio della riorganizzazione funzionale degli spazi urbani a un utilizzo volto a legittimare e rendere possibile l'azione del privato (Balducci, 2003).

Sebbene la pianificazione urbana costituisca una risorsa fondamentale che può essere mobilitata per unire interessi pubblici e privati, fungendo così da "collante" per le coalizioni di sviluppo (Conte, 2021), nel caso di Bicocca, la sua mobilitazione è stata soprattutto strumentale, limitando la possibilità di un intervento pubblico che consentisse di riequilibrare costi e benefici collettivi (Bricocoli, 2003).

Così, la rigenerazione dell'area è rimasta esposta al rischio di decontestualizzazione dal tessuto e dai bisogni locali (Savini e Aalbers, 2016).

In assenza di quote riservate all'edilizia pubblica, la costruzione di nuovi complessi residenziali ad alti standard abitativi ha portato con sé il rischio di effetti di spillover sul mercato immobiliare della zona (Memo, 2008).

È quindi all'interno di queste specificità, oltre che delle traiettorie di trasformazione che hanno segnato lo sviluppo urbano e il mercato abitativo milanese negli ultimi anni, che il presente contributo intende leggere e interpretare l'evoluzione delle dinamiche abitative dell'area Bicocca.

L'identità del quartiere

L'analisi qui presentata ha l'obiettivo di ricostruire l'evoluzione del mercato immobiliare nel quartiere Bicocca. A tale proposito, consideriamo le variazioni percentuali annue delle quotazioni medie e dei canoni medi di locazione di abitazioni civili in stato di conservazione normale utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Tali dati sono disponibili a partire dal 2004, sebbene nel 2014 sia avvenuta una revisione delle zone OMI

¹ che ha portato ad una sostanziale variazione della perimetrazione della zona comprendente il quartiere Bicocca.

Se fino al primo semestre del 2014 il quartiere era compreso all'interno di una zona OMI più ampia, Fulvio Testi, Bicocca, Ca Granda (zona OMI- D06), a partire dal secondo semestre del 2014 l'area Bicocca presta il nome a una nuova zona più ridotta denominata Sarca, Bicocca (zona OMI - D34) (figura 1).

¹ La ripartizione del territorio nazionale proposta dall'Agenzia delle Entrate si basa sulla definizione di zone, denominate zone OMI, rappresentanti porzioni continue del territorio comunale che riflettono comparti tendenzialmente omogenei del mercato immobiliare locale, caratterizzati da uniformità di apprezzamento in termini di condizioni economiche e socio-ambientali. A partire dal 2004, per ogni zona vengono raccolti semestralmente dati su un intervallo minimo-massimo dei valori (per unità di superficie) di mercato e di locazione degli immobili con riferimento a localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione. Agenzia delle Entrate - OMI (2020) "Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare".

Da un lato, questo cambiamento ci sembra interessante nella misura in cui rivela come il mercato immobiliare di Bicocca abbia progressivamente assunto una certa omogeneità rispetto alle altre aree incluse nella vecchia zona D06, al punto tale da richiedere la definizione di una nuova zona il cui perimetro appare fortemente ridimensionato. Il 2015 sembra quindi segnare l'acquisizione di un'identità immobiliare definita per l'area Bicocca.

Al contempo, la ridefinizione dei perimetri delle zone rende difficile un confronto in termini assoluti tra le quotazioni a partire dal secondo semestre 2014 e quelle dei semestri precedenti. Si è quindi deciso di assumere il 2015 come anno iniziale di riferimento per raffrontare la variazione dei valori immobiliari della nuova zona OMI Sarca, Bicocca a partire dal 2015 con quella delle altre due zone nate dalla ripartizione: la zona Niguarda, Bignami (D33), Parco Nord e la zona Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo (D36).

In questo modo, è stato possibile determinare se il quartiere Bicocca sia stato interessato da un aumento particolare dei valori immobiliari rispetto alle aree circostanti.

Il periodo considerato, dal 2015 al 2023, sebbene un po' tardivo per cogliere pienamente tutte le trasformazioni legate alla rigenerazione e all'insediamento dell'Università, permette comunque di osservare un arco di tempo significativo per il consolidamento di Bicocca nel mercato immobiliare cittadino.

In particolare, l'arco temporale osservato è rilevante in riferimento a tre fattori che riteniamo abbiano avuto un impatto sul mercato immobiliare della zona, sebbene con intensità differenti. Il primo è l'apertura della stazione metropolitana Bicocca nel 2013, che ha migliorato l'accessibilità dell'area e del campus universitario. Il secondo fattore è stato l'EXPO 2015, che ha influito sullo sviluppo economico e del mercato immobiliare a livello cittadino (Bricocoli e Peverini, 2023). Il terzo è legato alla pandemia da Covid-19, contrassegnato da un repentino crollo della domanda di locazione e aumento dell'offerta nelle fasi successive allo scoppio dell'emergenza e, come vedremo, un riassetto al rialzo dei prezzi nei semestri successivi.

L'obiettivo non è tanto quello di esaminare statisticamente l'impatto di questi fattori sui prezzi delle abitazioni, quanto di provare a interpretare lo scenario attuale attraverso l'insieme dei processi che hanno caratterizzato questo periodo.

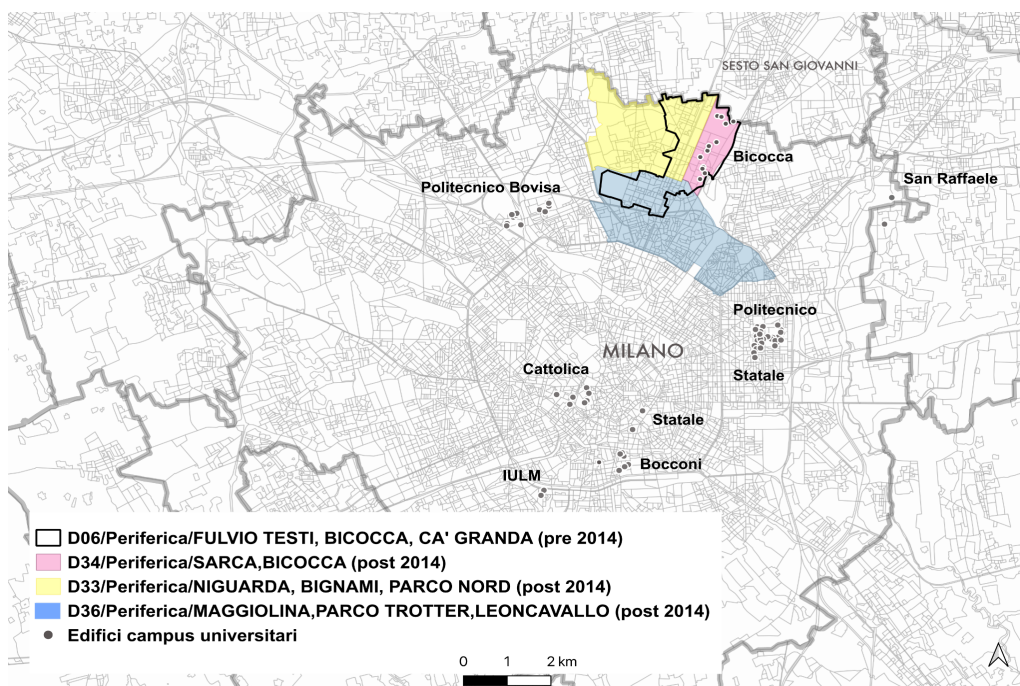


Fig.1| Mappatura della ridefinizione dei confini della zona Biccoca e zone limitrofe dopo il 2014. Le aree colorate rappresentano le zone omogenee OMI dal 2014 in avanti. Elaborazione degli autori sui dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

L'andamento dei valori immobiliari

Come si evince dalla fig. 2, le dinamiche immobiliari dell'area a partire dal 2015 sembrano aver seguito da vicino la tendenza generale osservabile a livello cittadino. È proprio in questo periodo che si sono registrate le crescite più significative nei valori immobiliari della città, un fenomeno spesso interpretato alla luce della riconfigurazione mediatica di Milano come polo internazionale attrattivo dopo l'Expo del 2015 (Bricocoli e Peverini, 2023).

Risulta inoltre interessante notare come fino al 2018 le quotazioni medie degli immobili di Biccoca siano le uniche a crescere (+3% sul 2015), mentre diminuiscono per Maggiolina (-3% sul 2015) e Niguarda (-1% sul 2015), probabilmente grazie al graduale apprezzamento dell'area a seguito dell'inaugurazione della linea 5 della metropolitana, avvenuta nel 2013.

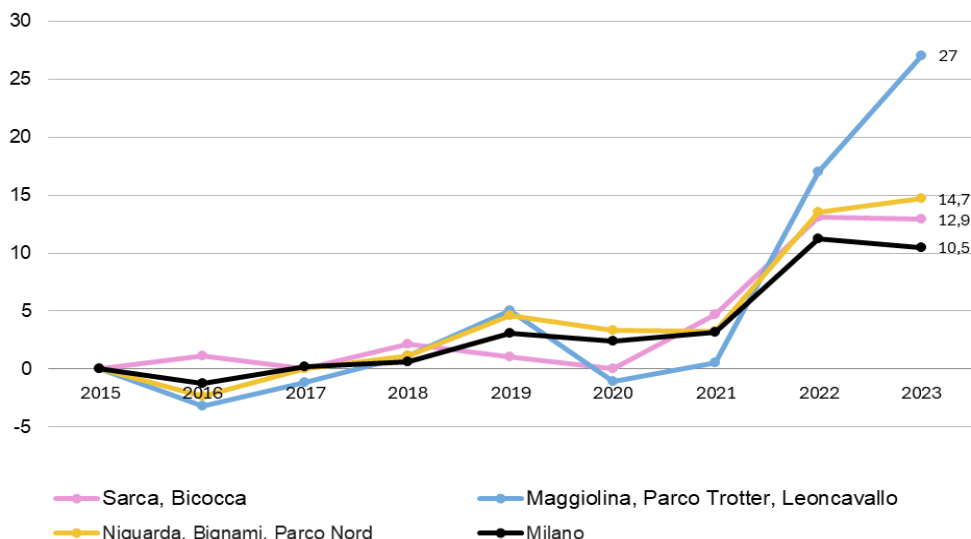


Fig. 2| Variazione percentuale annuale delle quotazioni immobiliari medie dell'area di Sarca, Bicocca e zone limitrofe (val. %). Elaborazione degli autori su dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

La variazione più significativa dei valori della zona si registra però a seguito della pandemia: fattori come il rinnovato interesse a vivere nei contesti urbani dopo il periodo pandemico si intersecano probabilmente in questo caso con l'aumento esponenziale delle quotazioni immobiliari che ha caratterizzato Milano negli ultimi anni. Ciò che forse appare maggiormente interessante rispetto alla crescita dei valori registrata nella zona Bicocca è il fatto che questa riguardi in particolare i canoni di locazione (fig. 3).

Infatti, se tra le tre zone OMI quella di Maggiolina, Parco Trotter e Leoncavallo registra l'aumento maggiormente significativo dei valori del mercato delle compravendite—probabilmente anche in previsione della futura riqualificazione di Piazzale Loreto prevista dal progetto Loreto Open Community (LOC)²—è Bicocca a riflettere la variazione più significativa delle locazioni nel post-lockdown, con un aumento del 14% nel 2022 e del 24% nel 2023. Complessivamente, i canoni di locazione della zona sono aumentati del +63% dal 2015, contro il +46% della media cittadina, il +39% di Niguarda e il 25% di Maggiolina.

² Per ragioni di spazio, non è qui possibile fare una rassegna dell'insieme dei fattori che possono aver contribuito all'innalzamento dei valori immobiliari della zona, tra cui si annoverano le trasformazioni che hanno interessato e stanno interessando i quartieri Isola, NoLo e la zona di via Padova. Si sottolinea tuttavia la necessità di un approfondimento dedicato che guardi alle implicazioni delle dinamiche immobiliari della zona, questo anche in relazione alle zone universitarie adiacenti, come quella di Città Studi e Bovisa e alle rispettive popolazioni studentesche.

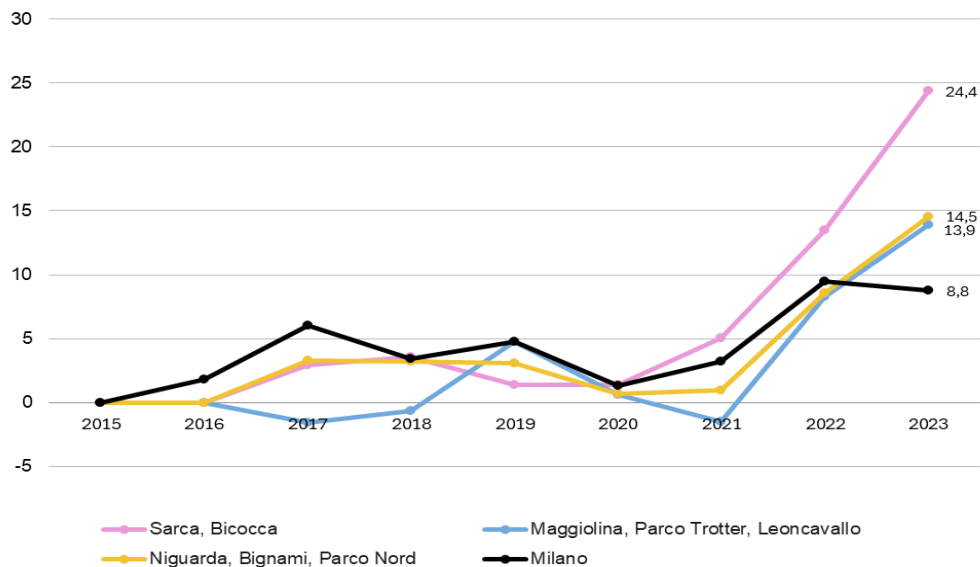


Fig. 3| Variazione percentuale annuale dei canoni di locazione (val.%).
Elaborazione degli autori su dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Le cause di questo incremento esponenziale possono in parte essere ricercate nelle dinamiche che riguardano l'intera città.

Oltre a una tendenza che vede i valori immobiliari a livello cittadino crescere soprattutto nelle aree periferiche e semiperiferiche (Bricocoli e Peverini, 2023), tra il 2015 e il 2023 si è infatti registrato un aumento significativo dei canoni medi cittadini relativi a tutte le tipologie di contratto: +79% per i contratti a canone concordato, +48% per i contratti di lungo periodo, +47% per i contratti transitori e +41% per i contratti agevolati per studenti. In generale, la tendenza cittadina rivela un aumento in termini assoluti dei contratti di locazione stipulati, con un aumento esponenziale soprattutto dei contratti transitori, passati da 7029 nel 2015 a 15134 nel 2023 (+115%) (Agenzia delle Entrate - OMI, 2024).

Nonostante l'Agenzia delle Entrate non fornisca i dati sulla quantità e la tipologia di contratti di locazione stipulati a livello di singola zona OMI, la tendenza cittadina rivela come il comparto dell'affitto stia assumendo una centralità sempre maggiore sia come luogo in cui vivere che come sito di investimento ed estrazione del valore (Aalbers et al., 2021).

Se infatti l'aumento dei contratti transitori può essere visto come una risposta alla crescente domanda di abitazioni flessibili, specialmente da parte delle popolazioni temporanee, tale fenomeno rivela anche il rischio di crescenti vulnerabilità nel settore degli affitti.

In una città in cui la casa diventa sempre meno abbordabile (Bricocoli e Peverini, 2023), l'uso sempre più diffuso dei contratti transitori apre infatti la strada alla possibilità per i locatori di aumentare il canone di locazione ad ogni rinnovo, minando così la sostenibilità economica e la sicurezza abitativa per un numero crescente di inquilini.

A questo riguardo, è significativo notare l'incremento graduale dei provvedimenti di sfratto emessi a Milano dopo la fine del blocco garantito durante la pandemia: i dati dell'Ufficio Centrale di statistica del Ministero dell'Interno indicano un aumento da 696 provvedimenti nel 2021 (1.582 se

consideriamo l'intera provincia) a 1.256 nel 2022 (2.142 a livello provinciale) (Ministero dell'Interno, 2023).

La variazione dei canoni di locazione nel quartiere Bicocca, che aumentano con più velocità anche rispetto a quelli medi a livello cittadino, evidenzia quindi un crescente rischio di espulsione dei residenti con redditi medio-bassi, oltre che l'inaccessibilità della zona per nuove popolazioni con basso capitale economico. Sullo sfondo dei processi di trasformazione che hanno interessato l'area, è opportuno sottolineare che la popolazione studentesca dell'Università di Milano-Bicocca è costituita in gran parte da pendolari dalle province limitrofe che sfruttano il collegamento ferroviario della stazione Greco Pirelli.

Se i tassi di pendolarismo risultano essere molto alti tra gli iscritti a corsi di laurea triennale, gli studenti fuori sede, in particolare quelli iscritti a corsi di laurea magistrale, tendono più frequentemente a risiedere al di fuori del quartiere Bicocca, ovvero nelle aree limitrofe all'Università comprese in alcuni comuni della prima cintura metropolitana (Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo e Monza).

Questa peculiarità del caso Bicocca permette di iniziare a scardinare una visione univoca delle popolazioni studentesche come motori di processi di gentrificazione (Smith, 2004), evidenziando da un lato la crescente vulnerabilità degli studenti a fronte dei processi di valorizzazione legati all'insediamento dei poli universitari e dall'altro le specificità delle geografie residenziali studentesche rispetto alla progressione della carriera universitaria e i livelli di accessibilità su scala metropolitana.

Note conclusive

Sebbene la stretta interdipendenza tra fenomeni a scala cittadina e di quartiere renda difficile costruire modelli robusti di causalità per le dinamiche immobiliari registrate nella zona, ripercorrere le vicende che hanno caratterizzato la riqualificazione dell'area Bicocca è stato un modo per evidenziare come le dinamiche relative al mercato immobiliare della zona debbano essere lette alla luce di una serie di azioni pubbliche e private che, spinte dal capitale finanziario, hanno contribuito a configurare il quartiere come nuovo sito di estrazione di valore.

Lungi dall'essere esauriti, i processi di trasformazione di Bicocca sono ancora in corso: le recenti inaugurazioni di nuova edilizia, tra cui il progetto Open360 del gruppo di Park Associati, il "grattacielo orizzontale" Superlab e il nuovo studentato privato CampusX Bicocca, insieme al futuro progetto di riqualificazione BIM in viale Pirelli e alla rigenerazione dello scalo ferroviario di Greco Breda con il progetto L'Innesto, lasciano intravedere una visione ormai consolidata per il quartiere.

Come rivelano i dati del mercato immobiliare, gli effetti di spillover di questi processi – potenzialmente estendibili anche alle aree circostanti caratterizzate da abitazioni più economiche – rischiano di riconfigurare l'intera area come luogo di nuove vulnerabilità. In questo contesto, l'Università ha rappresentato e

continua a rappresentare un elemento chiave per ridefinire il quartiere come nuovo polo della knowledge-based economy ad alto valore residenziale, rivelando come il rapporto tra città e università rischi sempre di più di configurarsi sulla base del valore estrattivo, piuttosto che generativo, delle trasformazioni urbane.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Aalbers M.B, Hochstenbach C., Bosma J., Fernandez R., 2021.
The death and life of private landlordism: How financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market. Housing, Theory and Society, 38(5), pp.541-563.

Addie J. P. D., 2017.
Claiming the university for critical urbanism. City, 21(1), pp. 65–80.

Agenzia delle Entrate - OMI., 2020.
Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare.

Anselmi G., Vicari S., 2020.
Milan makes it to the big leagues: A financialized growth machine at work. European Urban and Regional Studies, 27(2), pp.106-124.

Balducci A., 2003.
Policies, plans and projects: governing the city-region of Milan. disP-The Planning Review, 152, pp. 59–70.

Balducci A., Fedeli V., 2014.
The University and the City Changing and Challenging Geographies in the Milan Urban Region. disP-The Planning Review, 50(2), pp.48–64.

Bolocan Goldstein M., 2003.
Trasformazioni a Milano. Pirelli Bicocca direttrice nord-est. Milano: Franco Angeli.

Bricocoli M., 2014.
Mix funzionale e fattibilità del progetto urbano: Il caso di Bicocca a Milano, Imprese & Città. Rivista della Camera di Commercio, 3, pp.120-129

Bricocoli M., Peverini M., 2023.
Non è una città per chi lavora: Costi abitativi, redditi e retribuzioni a Milano. Primo rapporto di ricerca OCA sull'abbordabilità della casa.

Cenere S., Mangione E., Santangelo M., Servillo L., 2023.
Setting up a University City. Geographies of Exclusion in North Turin. Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie, pp.1–15.

Conte V., 2021.

Planning: a glue for development coalitions? State actors' agency and power relationships in urban development projects in Milan and Brussels. Partecipazione e Conflitto, 14(2), pp.829–847.

Conte V., Anselmi G., 2022.

When large-scale regeneration becomes an engine of urban growth: How new power coalitions are shaping Milan's governance. Environment and Planning A, 54(6), pp.1184–1199.

Costarelli I., Mugnano S., Terenzi A., 2021.

La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano. Fuori Luogo. Rivista Di Sociologia Del Territorio, Turismo, Tecnologia, 9(1), pp.98–110.

Fernández-Esquinas M., Pinto H., 2014.

The Role of Universities in Urban Regeneration: Reframing the Analytical Approach. European Planning Studies, 22(7), pp.1462–1483.

Hubbard P., 2008.

Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. Environment and Planning A, 40(2), pp.323–341.

Kaika M., Ruggiero L., 2016.

Land Financialization as a 'lived' process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli. European Urban and Regional Studies, 23(1), pp.3–22.

Memo F., 2008.

Nuove caratteristiche del sistema immobiliare e abitabilità urbana: alcune riflessioni sul caso di Milano. Sociologia urbana e rurale. 84, pp.103-122

Ministero dell'Interno, 2023.

Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo.

Moos M., Revington N., Wilkin T., Andrey J., 2019.

The knowledge economy city: Gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities. Urban Studies, 56 (6), pp.1075-1092.

Orsini F. Salmieri L., 2019.

Is the public (space) real (estate)?, DIVERSEcity, Call for Papers Call for Papers - Biennale Spazio Pubblico Roma, Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori

Rossignolo C., Bragaglia F., 2023.

L'università come agente di innovazione sociale per i territori?: il caso del progetto di ricerca-azione AuroraLAB a Torino. Archivio di studi urbani e regionali, 136(1), pp.5-23.

Sacco P., Blessi G. T., 2009.

The social viability of culture-led urban transformation processes: Evidence from the Bicocca District, Milan. *Urban Studies*, 46(5-6).

Savini F., Aalbers M. B., 2016.

The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. European Urban and Regional Studies, 23(4), pp. 878-894.

Savino M., 2015.

Il ruolo dell'università nel processo di trasformazione sociale dopo la crisi. Territorio, 73(2), pp. 60-66

Smith D. P., 2004.

Studentification: the gentrification factory?

In Atkinson, R., Bridge, G, ed. *Gentrification in a global context*. Routledge. pp. 73-90

Uyarra E., 2010.

Conceptualizing the regional roles of universities, implications and contradictions. European Planning Studies, 18(8), pp.1227-1246.