POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Nuove geografie dell'abitare studentesco a Torino

Original
Nuove geografie dell'abitare studentesco a Torino / Santangelo, M., Mangione, E., Vivenzio, P.. - In: POLITICHE PIEMONTE. - ISSN 2279-5030. - 85:(2025), pp. 18-23.

Availability:
This version is available at: 11583/3001789 since: 2025-07-11T13:47:09Z

Publisher:
IRES Piemonte

Published
DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

26 November 2026

Nuove geografie dell'abitare studentesco universitario a Torino

di Erica Mangione, Marco Santangelo e Piergiorgio Vivenzio (Osservatorio Studenti e Abitare - DIST, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico e dell'Università di Torino)

Introduzione

L'abitare studentesco rappresenta una delle componenti fondamentali del diritto allo studio, per gli effetti sulla qualità della vita degli studenti universitari, ed è sempre più rilevante per l'impatto che le forme di abitare studentesco hanno sui contesti urbani. L'analisi del caso torinese fa emergere aspetti chiave del rapporto tra domanda abitativa della popolazione studentesca universitaria e tendenze di strutturazione dell'offerta, di nuove forme e di nuove localizzazioni dell'abitare. Si delinea un quadro articolato di bisogni solo in parte soddisfatti, che stimola riflessioni su possibili orientamenti delle politiche urbane, all'incrocio tra diritto allo studio e diritto all'abitare. La breve analisi che segue è parte del lavoro di ricerca in corso dell'Osservatorio Studenti e Abitare (OSA), ricerca che sviluppa analisi quali-quantitative sulle condizioni dell'abitare studentesco universitario nella città di Torino.

La popolazione studentesca universitaria

È da tempo consolidata l'attrattività degli atenei piemontesi, e torinesi in particolare, per la popolazione studentesca universitaria nazionale e, in misura minore ma con tendenze di crescita, internazionale. I due principali atenei torinesi, Politecnico e Università, sono frequentati dall'86% degli iscritti alle università piemontesi, per un totale di 119.455 nell'A.A. 2024/25. La domanda abitativa degli studenti universitari è quasi del tutto composta da fuori sede residenti in altre regioni o all'estero e da pendolari settimanali, ma la quantificazione di tali gruppi resta un'operazione complessa. Si può stimare che gli iscritti che risiedono fuori dal Piemonte siano più del 35% nel caso dell'Università e che sfiorino il 60% al Politecnico. Gli iscritti provenienti dall'estero sono circa il 4% e 7% rispettivamente all'Università e al Politecnico. Attenzione particolare occorre dare ad una delle categorie più sottostimate: quella dei pendolari. Tecnicamente si tratta di studenti residenti in Piemonte, ma al di fuori dei confini del capoluogo, e ci sono rilevanti differenze tra l'attribuzione dello status di pendolare (in base alla residenza) e la percezione di sé stessi come pendolare5.

[5] in base alle risposte a un questionario erogato da OSA nell'A.A. 2024-2025 agli studenti del Politecnico di Torino, rileviamo come, nonostante al Politecnico circa il 13% degli iscritti risieda fuori dal comune di Torino, il 15% dichiara essere pendolare giornaliero e un ulteriore 7% pendolare settimanale

Forme e localizzazioni dell'abitare studentesco a Torino

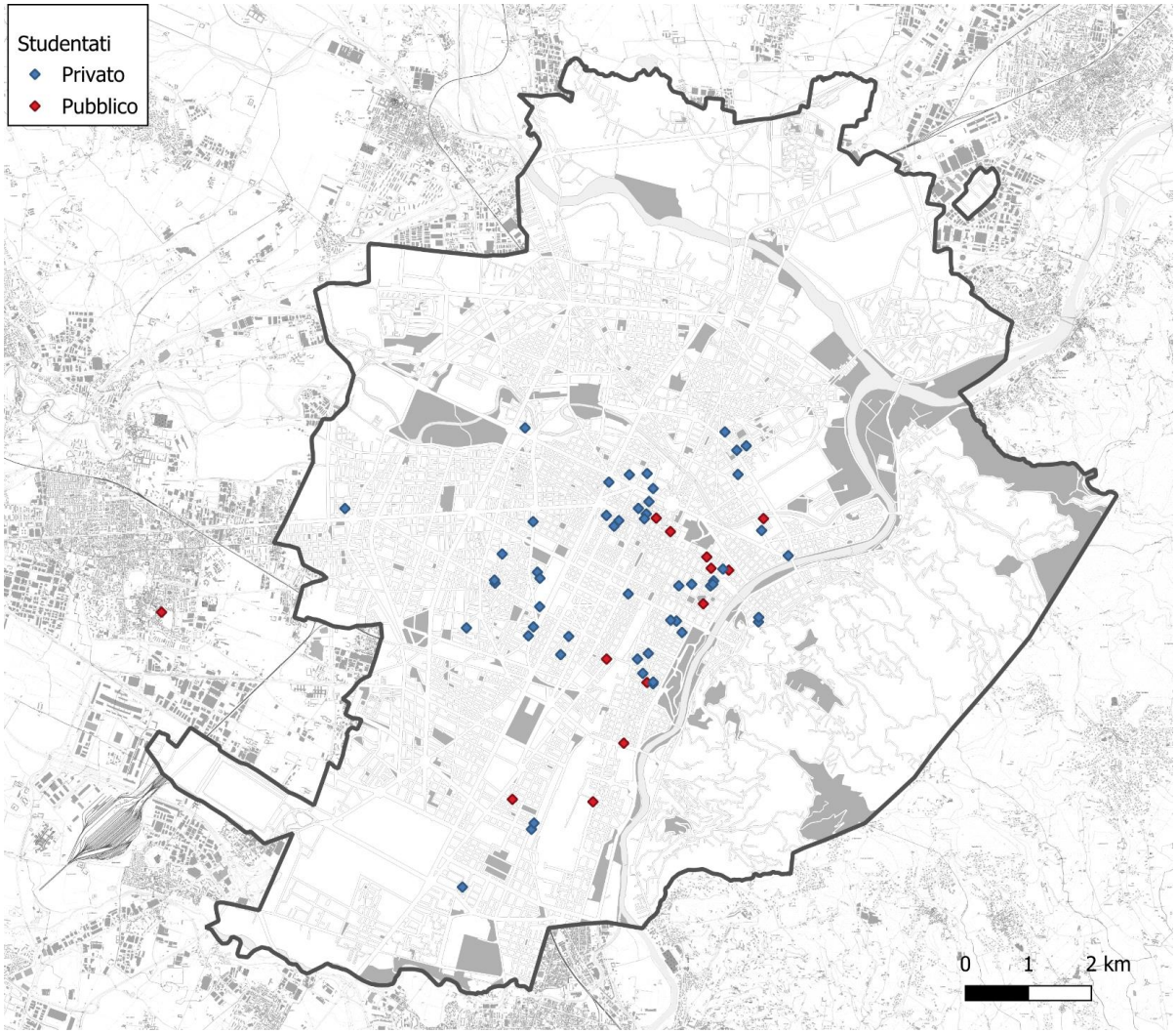
In linea generale, l'abitare per studenti si divide in due tipologie: le residenze universitarie - interi edifici con stanze o minialloggi, spazi comuni e portineria - e l'abitare diffuso nel mercato delle locazioni o di proprietà. Questa schematizzazione sottende varianti e forme ibride di abitare, che riguardano sia il tipo di edificio sia i modelli di gestione, e che raccontano di un sotto settore complesso e variegato. L'abitare diffuso è la tipologia scelta più frequentemente dagli studenti, a Torino per oltre l'80% (Cenere et al., 2022), che produce geografie variabili nel tessuto abitativo, di singoli alloggi sparsi per la città e di grandi raggruppamenti in alcuni quartieri, e che sfrutta il patrimonio abitativo esistente, mimetizzandosi ma anche confliggendo con le altre forme dell'abitare esistenti. Gli attori che possiedono e/o gestiscono gli appartamenti in cui vivono gli studenti sono diversi: dal privato che mette a reddito uno o più appartamenti di proprietà, alle società immobiliari specializzate che acquistano e/o gestiscono centinaia di alloggi, passando per forme intermedie, non sempre facilmente tracciabili o riconoscibili. Le residenze universitarie coprono invece poco più del 10% della domanda; sono spesso scelte dai più giovani e dagli studenti internazionali (Finocchietti, 2015), tra i gruppi meno a proprio agio nell'orientarsi nel mercato degli affitti. Le residenze operanti a Torino e nelle città universitarie italiane possono essere raggruppate in tre categorie: residenze pubbliche, private non-profit e private for-profit. Le prime sono finanziate dallo Stato e gestite dagli enti per il diritto allo studio regionali, vi si accede per graduatoria e sono dedicate principalmente alle fasce economicamente più fragili della popolazione. Tra le residenze private non-profit (spesso promosse e gestite da fondazioni), l'offerta varia anche di molto sia in termini di qualità (tipo di stanze, servizi offerti) sia di prezzi, rivolgendosi quindi a una fascia di popolazione più ampia. Infine, tra le residenze for-profit, oltre a quelle gestite da enti privati di natura religiosa, storicamente presenti, negli anni recenti è emersa una forma tipica delle città universitarie di tradizione anglosassone. In letteratura sono individuate come PBSA (Purpose Built Student Accommodation): residenze di proprietà e/o gestione di professionisti del mercato immobiliare come grandi compagnie, fondi di investimento, fondazioni, che operano su scala internazionale sfruttando lo student housing come asset di investimento finanziario6. Molte di queste strutture ibridano la funzione universitaria dedicando parte delle stanze all'ospitalità breve. Dall'incrocio dei dati georeferenziati sulle due tipologie di residenze universitarie, si può osservare come a Torino le concentrazioni maggiori di offerta per studenti seguano due tendenze principali, a fronte di una distribuzione della popolazione studentesca universitaria abbastanza diffusa sul territorio cittadino (Cenere et al., 2022): intorno ai poli universitari ed in corrispondenza di linee forti di trasporto pubblico. Mentre le residenze pubbliche sono principalmente nell'area centrale della città, quelle private si spingono anche in quartieri percepiti come ancora poco studenteschi, come Aurora e Barriera di Milano.

L'abitare diffuso, al di là delle concentrazioni citate, riguarda quasi tutta la città, in un'area compresa tra il fiume Dora a nord e c.so Cosenza/c.so Giambone a sud.

---

6 Le PBSA si distinguono da altre tipologie di residenze studentesche per il design e i servizi di tipo alberghiero e i prezzi decisamente superiori alla media di sistemazioni analoghe, con un'offerta orientata a (famiglie di) studenti benestanti.

Figura 1. Distribuzione delle residenze universitarie a Torino. Rilevazione OSA, 2025

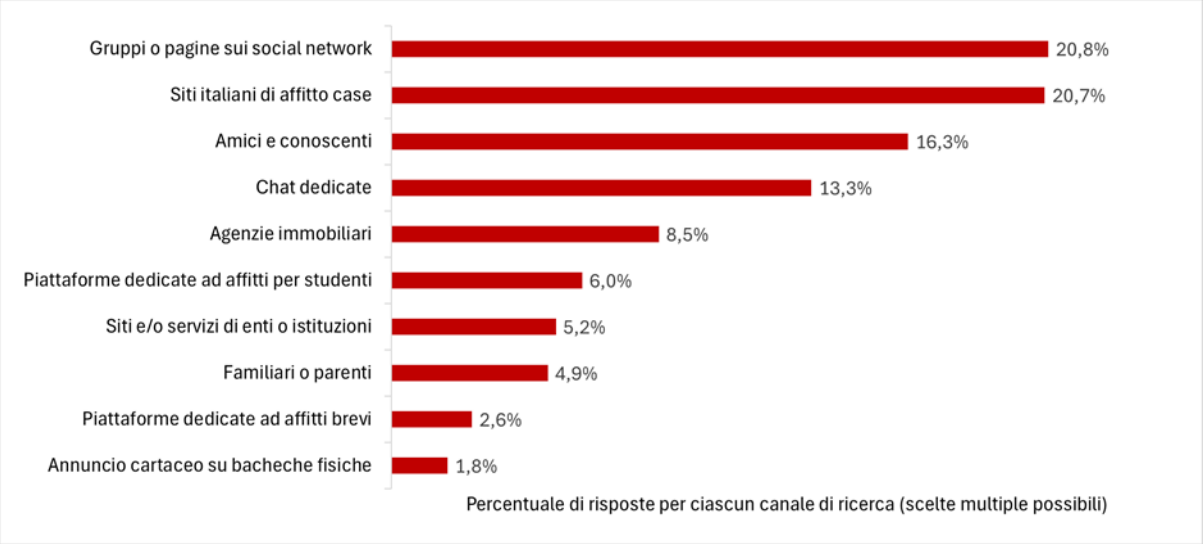


Fonte: elaborazione grafica a cura degli autori

La ricerca di casa abbordabile in un mercato che cambia

Nonostante la crescita significativa dell'offerta di alloggi per studenti abbia accompagnato l'aumento della domanda, l'accesso alla casa continua a rappresentare una questione critica, a Torino e non solo, in particolare per quanto riguarda la disponibilità di soluzioni economicamente accessibili (Peverini & Gainsforth, 2022). Tale criticità è riconducibile, almeno in parte, al fatto che la risposta a questa esigenza sia stata affidata prevalentemente alle dinamiche di mercato privato, sia nel settore delle locazioni sia in quello delle residenze. Anche a Torino, la ricerca della casa può diventare un'esperienza problematica. Dalla rilevazione condotta da OSA nell'A.A. 2024-205 emerge come tra i canali di accesso al mercato più utilizzati ci siano gruppi o pagine sui social network e siti italiani di affitto. Molto frequente è anche l'uso di canali meno formali come il passaparola tra amici e conoscenti e l'uso di chat dedicate sulle app di messaggistica.

Figura 2. Canali utilizzati dagli studenti del Politecnico di Torino per la ricerca di un alloggio. Rilevazione OSA, 2025



L'utilizzo combinato di più strumenti è una strategia diffusa, utile ad incrementare le possibilità di successo in un contesto caratterizzato da una regolamentazione limitata e da una competizione elevata e con le soluzioni più vantaggiose che tendono a essere rapidamente assorbite dal mercato. Probabilmente anche a causa della forte concorrenza, si osserva un tendenziale aumento dei prezzi sul mercato torinese delle locazioni in generale, e di quelle dedicate a studenti in particolare. Gli studenti fuori sede del Politecnico spendono in media 395 euro al mese per l'affitto, ma in alcuni casi i prezzi possono arrivare fino a 775 euro (Rilevazione OSA, 2025). Tra i pochissimi strumenti utili a calmierare i prezzi si trova il contratto a canone concordato per studenti universitari, che tuttavia non risulta essere la tipologia più popolare tra chi affitta a studenti fuori sede: tra gli studenti fuori sede del Politecnico ne beneficia il 42%, mentre il 7% dichiara di essere in subaffitto o senza contratto (Rilevazione OSA, 2025). Inoltre, dalle analisi svolte, l'avere un contratto di tipo concordato per studenti non sembra garantire dei costi dell'affitto più bassi.

Conclusioni

Alla luce del quadro delineato e tenendo conto degli esiti della rilevazione di OSA, è possibile fare alcune osservazioni conclusive, in particolare riguardo alle caratteristiche della popolazione studentesca, all'accessibilità dell'offerta di abitare e ai potenziali effetti delle attuali tendenze sul contesto urbano.

Per informare politiche attente ai bisogni è infatti fondamentale una conoscenza non superficiale della popolazione studentesca universitaria: sapere chi e quanti sono effettivamente gli studenti in sede, pendolari e fuori sede sul territorio, che esigenze hanno

e che domanda di servizi ed abitare esprimono. Dall'ascolto delle esigenze della popolazione studentesca universitaria emerge anche la difficoltà ad orientarsi in un mercato della casa poco regolato, quindi la necessità di avere migliori servizi di supporto e accompagnamento alla ricerca di una sistemazione. Questi servizi dovrebbero essere condivisi e coordinati tra gli attori del sistema universitario (a partire da atenei, Regione, EDISU e Città).

Oltre a forme di supporto alla ricerca di abitazioni, resta evidente la necessità di un maggiore attivismo dei soggetti pubblici (dal livello statale a quello locale) nel supporto alla realizzazione di strutture e alla definizione di quadri normativi chiari per l'abitare studentesco economicamente accessibile. Tra le diverse misure che possono mettersi in atto sembra necessaria, ad esempio, una riflessione sulle forme di calmierazione e sulle ragioni della scarsa appetibilità dei contratti concordati.

La crescita esponenziale di investimenti in PBSA solleva inoltre interrogativi sulla sostenibilità a lungo termine di questi investimenti e sugli impatti su città e quartieri. Al contempo, si osservano già gli effetti della presenza di studenti (e università) sul mercato immobiliare. Come è già stato osservato in altri contesti, nelle città universitarie il mercato degli affitti privati è influenzato in modo cruciale dalla vicinanza alle sedi universitarie, con effetti rilevanti sulla volatilità dei prezzi, sulla stagionalità del mercato e sulla concorrenza tra affitti destinati a studenti e affitti rivolti ad altri segmenti della popolazione (Rugg, Ford, Burrows, 2004). La vicinanza alle università implica prezzi di affitto più elevati e, più in generale, la domanda di alloggi per studenti aumenta l'affitto medio nel mercato locale (Yilmaz, Talavera, Jia, 2022).

Queste brevi note delineano una situazione di potenziali rischi per il sistema universitario (atenei e popolazione studentesca) e per il sistema territoriale nel suo insieme. Al rischio di essere meno attrattivi nei confronti di una popolazione giovane, attrattività che - per il contesto torinese - è molto influenzata dal rapporto qualità-costo della vita ancora positivo e competitivo nel nord Italia, si possono sommare infatti il rischio di una competizione sempre più accesa per l'accesso alla casa da parte di soggetti con gradi diversi di fragilità (residenti e studenti) e il rischio che le nuove geografie dell'abitare studentesco universitario anticipino e modellino nuove geografie dell'abitare in generale, con processi di trasformazione urbana che occorrerebbe seguire e guidare con maggiore attenzione per uno sviluppo equilibrato della città e della società.

Bibliografia

Cenere, S., Mangione, E., Servillo, L. (2022) Torino da fuori. Studiare, abitare e vivere la città da fuorisede. Quaderni Future Urban Legacy Lab. Politecnico di Torino.

Finocchietti, G. (2015). Settima indagine eurostudent. Le condizioni di vita e di studio degli studenti universitari 2012 – 2015. AsRui, Roma.

Peverini, M., & Gainsforth, S. (2022). Residenze per studenti tra pubblico e privato. In Casa e abitare nel PNRR. Quaderni sulla ripresa e resilienza del paese (1/2022) (pp. 33-41). Caritas Italiana.

Rugg, J., Ford. J., Burrows, R. (2004). Housing advantage? the role of student renting in the constitution of housing biographies in the United Kingdom, Journal of Youth Studies, 7:1

Yilmaz, O., Talavera, O., Jia, J. Y. (2022). Rental Market Liquidity, Seasonality, and Distance to Universities. International Journal of the Economics of Business, 1-17.

Parole chiave: universitari, abitare, diritti, Torino