

Nove metri quadrati di Modena.



Direttore del Residence/Enzo Garinei, ad Artemio/Renato Pozzetto:

“Venga...venga...lei è fortunato, ne è rimasto uno doppio, confortevole e spaziosissimo.”

Artemio: *“Bello, l’ingresso è bello!”*

Direttore: *“Ingresso? Ingresso, soggiorno, pranzo, letto, cucinotto e altre cose. Ed è tutto qui! E’ il risultato di accurate ricerche a dimensione d’uomo.... Ma siccome i vicini odiano i rumori la prego di non dare qui dentro ricevimenti, congressi o feste da ballo.”*

dialogo da *“Il ragazzo di campagna”*, Castellano e Pipolo, 1984.

Report a cura di Federconsumatori provincia di Modena APS.

20 agosto 2024

NOVE METRI QUADRATI DI MODENA.

Nove metri quadrati è la superficie minima di una camera da letto singola in una abitazione, mentre la camera doppia deve essere almeno di 14 mq. Queste alcuni degli obblighi definiti dal DM 5 luglio 1975, che affronta, o meglio affrontava, anche altri aspetti, come la dimensione minima dei monolocali e lo spazio complessivo minimo, per abitante, di una unità immobiliare: 14 mq per i primi 4 abitanti, 10 per i successivi, comprensivi degli spazi comuni. Non esaminiamo in questa ricerca il tema dell'affitto di appartamenti e delle locazioni turistiche, già oggetto di molteplici attenzioni, ma soltanto quello dell'affitto di posti letto e camere all'interno di appartamenti nella città di Modena. E' comunque indispensabile citare le importanti modifiche introdotte dal Governo Meloni con il cosiddetto Decreto Salva Casa, entrato in vigore tre settimane fa, il 28 luglio 2024. Si è previsto l'abbassamento a 20 mq (da 28) delle dimensioni minime di un appartamento, la riduzione a 28 mq (da 38) della dimensione minima di un appartamento che ospita due persone, l'introduzione di soglie di "tolleranza" che potrebbero peggiorare quei limiti e l'abbassamento dell'altezza minima dei soffitti, per rendere abitabili soffitte e altri ambienti. Una riforma fortemente richiesta dalle associazioni dei costruttori, che ha fatto registrare l'entusiasmo di chi intravede possibili grandi affari. Nei fatti il Decreto, unito alla pratica dei condoni, è la copertura ideologica e la giustificazione della condizione che qui denunciavamo, che a questo punto è destinata a peggiorare ulteriormente, aprendo a diffusi processi di frazionamento degli immobili e dando vita a vere e proprie "abitazioni-stanze" Non era di certo questo, quello di cui c'era bisogno per rispondere all'innalzamento degli affitti nel nostro paese, compresi quelli sostenuti per una camera o un posto letto.

Ovviamente il deragliamentamento del costo degli affitti degli immobili a Modena, tra i più elevati in Italia, ha strettissime connessioni con i costi che studenti fuori sede e lavoratori sostengono oggi per un posto letto o per una camera con bagno e cucina condivisa. Nel cercare informazioni su questi ultimi abbiamo registrato, tra le offerte di unità immobiliari, la presenza di minuscoli monolocali, in condizioni precarie, proposti a 600 euro più utenze, che con il discutibile meccanismo del forfait (di cui parleremo più avanti) salgono a 750/800 euro.

Difficile dire quante siano le stanze in affitto e affittabili nella città di Modena in questo momento. Sono 388 le inserzioni su *Immobiliare.it* relative a camere e posti letto in una camera, 344 quelle su *Idealista.it*, 223 quelle su *Subito.it* e 176 quelle su *Casa.it*. Numeri non cumulabili, perché in maggioranza le inserzioni sono presenti in tutti i portali. Considerando quelli già affittati, non oggetto di inserzioni, e la vasta area di "informalità" di questo settore, si può presumere la presenza di almeno 1000/1500 posti letto e camere in città gestiti da privati. Un mercato che interessa non solo studenti e studentesse fuori sede, ma sempre di più anche lavoratori e lavoratrici, questi ultimi spesso nella speranzosa attesa di una sistemazione indipendente. Un mercato che a Modena registra costi tra i più elevati d'Italia, a livello di alcune grandi città come Roma e Bologna, anche a causa di incrementi più rapidi che altrove.

Quali le cause? E' cresciuta la domanda? A Modena non sono aumentati in modo significativo gli studenti fuori sede, ma contemporaneamente alla crescita di lavori temporanei, precari e a basso reddito è cresciuta una tipologia di emigrazione a carattere breve, di chi non può permettersi qualcosa di duraturo. Un duraturo che peraltro non può essere l'appartamento di 90 mq affittabile in questo momento a Modena a 1.100 euro mensili più utenze. Quello che è cambiato, a Modena, è l'impossibilità economica per sempre più persone di affittare un appartamento a costi superiori alla metà del proprio reddito. Questo il primo fenomeno che ha portato alla crescita dell'affitto di camere e posti letto, il cui costo peraltro è cresciuto contemporaneamente alla crescita della

richiesta. Ma c'è anche altro. Impossibile non ricordare la terribile erosione portata dall'inflazione ai redditi da lavoro. Nell'ultima indagine sul reddito dei modenesi e delle modenesi, CGIL e Federconsumatori hanno registrato *"Un arretramento di redditi, per capirci, che non ha eguali nella storia del nostro paese dal dopoguerra ad oggi. Parliamo di una perdita di potere d'acquisto dei salari che nell'arco di un solo anno, in provincia di Modena, ha raggiunto mediamente l'8.1%"*.

Un tema da tenere sempre in mente, anzi, da usare come chiave interpretativa di quanto sta succedendo, anche a Modena, sul fronte dell'abitare.

UN ALBERGO DIFFUSO DI 200 STANZE.

Facciamo una ipotesi: assieme ai fenomeni noti il mercato modenese dei posti letto potrebbe essere stato modificato in peggio dall'irruzione di soggetti "pesanti", cresciuti negli ultimi anni. Soggetti il cui "pacchetto stanze", in una piccola città come Modena è enorme. Sono legittimi soggetti imprenditoriali che hanno probabilmente in gestione da privati appartamenti spesso di medie e grandi dimensioni, ristrutturati in profondità negli interni. Ristrutturazioni che hanno ridotto ai minimi termini gli obbligatori spazi comuni, trasformandoli in piccole sale con angolo cottura e riducendo le camere matrimoniali ad ambienti di 9 mq. Da un classico appartamento con due camere, di 80-90 mq calpestabili, si ricavano quattro mini-camere, ma il bagno resta uno soltanto. Un meccanismo che, applicato a dimensioni più grandi produce, ad esempio, otto microcamere in un appartamento di 165 mq. **Eccezioni? Assolutamente no.** Uno dei soggetti che appare in rete, con sede nel modenese, ha in città quasi 200 stanze in affitto, in maggioranza di 9 mq, distribuite in 39 diversi appartamenti in vari luoghi della città. Il secondo soggetto imprenditoriale, un franchising nazionale, dispone a Modena di 127 stanze, distribuite in oltre 20 appartamenti. Anche qui la maggioranza delle camere è di 9 mq, e spiccano alcuni grandissimi appartamenti, sui 200 mq, **dove le microcamere arrivano a 11.** Un terzo soggetto ha un portafoglio di cento camere, mentre molti altri hanno numeri inferiori. **Non si tratta di mere agenzie che fanno intermediazione;** qui sono simili lo stato degli immobili, sempre buono, sono identici gli arredi e le condizioni contrattuali, sono gli stessi i soggetti, come i "receptionist" ai quali riferirsi nel corso dell'affitto per ogni problematica. In definitiva qualcosa che somiglia molto ad un **albergo diffuso, in 39 appartamenti sparsi in città**, con una reception virtuale ed all'occorrenza fisica. Come detto, l'arredo di questi piccoli ambienti è identico, e viene spesso dichiarato di provenienza Ikea, mentre i colori delle pareti sono scelti tra quelli più vistosi, e sui siti sono così descritti: *"i colori delle pareti favoriscono lo studio ed il buonumore"*. Nove metri quadrati di buonumore...

LE AGENZIE, I PRIVATI. UN MONUMENTO A SAN FAUSTINO.

L'offerta di camere e posti letto in affitto a Modena è davvero vasta. Oltre ai soggetti maggiori è necessario tratteggiare la condizione di molte decine di soggetti che operano su questo segmento, spesso ai margini dell'affitto di appartamenti autonomi. Molteplici i canali di comunicazione, il principale dei quali è largamente la rete; alcune scelte, pur legittime, lasciano a bocca aperta, come nel caso di un personaggio pubblico che propone su Facebook, assieme a post di natura politica, le offerte di diverse camere da letto in affitto a 500 euro più spese, che gestisce in città. Va segnalata, ancora una volta, un'azienda più volte oggetto di nostre comunicazioni, che in cambio di 250 euro fornisce ai malcapitati informazioni facilmente reperibili in rete, acchiappando clienti con inserzioni manipolate, spesso inesistenti o inattive da tempo.

Nell'ambito delle agenzie immobiliari che propongono camere in affitto, sulle quali non ci dilunghiamo, troviamo **un vero e proprio monumento all'avidità umana:** nel quartiere San Faustino, edilizia anni '70, una porzione di edificio trasformato in un grande appartamento su due livelli. Una sorta di studentato, o di piccolo albergo (ma con bagni in comune) **con ben diciassette mini-camere**, generalmente di 9-11 mq l'una.

Lungi da noi voler associare tutte le agenzie immobiliari, tutti i soggetti che operano in questo settore ai comportamenti scorretti o discutibili che abbiamo segnalato o che segnaleremo più avanti. La maggior parte dei soggetti imprenditoriali di questo settore opera con modalità corrette; proprio per questo la parte sana di questo mondo dovrebbe essere la prima a denunciare gli abusi e gli eccessi di alcuni.

I PREZZI.

Oggi a Modena affittare una camera con cucina e bagno condiviso costa quanto pochi anni veniva richiesto per un monolocale o un bilocale. I prezzi variano ovviamente a seconda della zona e della qualità dell'immobile; in alcuni casi risultano sorprendentemente contenuti. Abbiamo però verificato telefonicamente che alcuni prezzi particolarmente ridotti, proposti da un soggetto in particolare, non corrispondevano ad immobili reali, ma erano probabilmente inserzioni civetta. *"Purtroppo quello non è più disponibile, ma venga da noi che ne abbiamo molti altri"*; fatto sta che dopo alcune settimane l'inserzione era ancora presente sul sito.

In realtà i prezzi di riferimento li fanno soprattutto i soggetti maggiori, quelli da centinaia di camere. È però necessario affrontare un ulteriore aspetto, quello dei costi forfettari delle utenze, del condominio e della Tari. Alcuni soggetti, correttamente per questa tipologia di affitto, presentano costi mensili onnicomprensivi. Altri separano dall'importo gli altri costi, del tutto o in parte; costi che partono da 70 euro ed in alcuni casi arrivano ai 200 euro mensili, persino oltre, pagati in una forma definita "forfettaria". Costi in molti casi del tutto eccessivi, oltre che difficili da calcolare in situazioni condivise, dove il viavai delle persone è continuo. In alcuni casi, non in tutti, i costi forfettari sembrano configurarsi come una vera e propria "cresta" sull'affitto; la cosa diventa più evidente in alcuni casi, quando per una camera di 9 mq vengono richiesti quasi 2000 euro annui tra utenze e condominio, che diventano 13.000 nel complesso degli affittuari. Va segnalata inoltre la pratica, adottata da alcuni soggetti, di imporre altri 300/400 euro una tantum per i costi di attivazione del contratto; una cifra che per un contratto breve impatta non poco, e che viene solitamente assorbita nei costi generali. Cifre comunque distantissime dai costi di registrazione di un contratto di affitto transitorio. **Il costo dell'affitto di una microcamera con bagno e cucina condivisi a Modena va dai 390 euro, (ma che diventano 490 con i costi forfettari) ai 700 tutto compreso.** Alcune camere sfiorano addirittura i 900 euro, ma sono di dimensioni maggiori e dotate di bagno e altri servizi. **La media, davvero difficile da calcolare per le difformità sui costi accessori, si aggira comunque tra i 500 ed i 600 euro, tutto compreso, per una camera di 9-10 mq con bagno e cucina in condivisione con gli altri affittuari.** Si può spendere di meno, specie con i privati o con agenzie con pochi immobili in portafoglio; è il caso dei posti letto condivisi in una matrimoniale di 14/15 mq, sempre con bagno e cucina comune con altri, che si possono trovare attorno ai 250 euro, a volte in appartamenti in modesto stato conservativo. Sempre a 250 euro, ma con ulteriori 100 di spese forfettarie, si può affittare il più squallido tra tutti gli appartamenti che abbiamo visionato in rete, evidentemente inabitabile. Ha due camere, ma quella in affitto è in realtà un corridoio di attraversamento verso l'altra. Va segnalato anche un appartamento di due camere a Palazzo Europa, un edificio non privo di problemi, trasformato in quattro singole da 430 euro l'una, ma con il riscaldamento e la Tari da aggiungere.

IL GUADAGNO.

Senza alcuna ironia va detto che trasformare un appartamento ereditato dai nonni o dai genitori in camere in affitto, è una attività certamente molto lucrosa. Prendiamo ad esempio, nel quartiere Sant'Agnese, un appartamento in una classica palazzina ultra popolare degli anni '60, in condizioni modeste, ultimo piano senza ascensore; un immobile assai difficile da vendere ad un prezzo significativo. Si tinteggiano le pareti, si rifà l'unico bagno in forma molto basica, si aggiunge l'aria condizionata, si innalzano sottili tramezze in cartongesso a dividere gli spazi e si

aggiungono infine dignitosi arredi economici. L'appartamento di poco più di 100 mq lordi, mono bagno, diventa così un quattro camere da 9 mq da affittare a 450 euro l'uno. Anche il garage può essere affittato, portando così le entrate annue ad un massimo di 25.000 euro, per un appartamento che sarebbe stato venduto faticosamente per 120.000 euro. Invece l'appartamento di 165 mq, con otto camerette, può portare entrate fino a 48.000 euro annui, ai quali aggiungere l'affitto del garage. Infine, il monumento all'avidità, l'appartamento su due livelli in San Faustino, in caso di "tutto completo", riesce a raggiungere l'assai significativa somma di 8.500 euro d'affitto mensile, per un totale di 102.000 euro annui.

LORDI O NETTI?

Non ci riferiamo alla tassazione di questi immobili, che non trattiamo qui, ma alle dimensioni dichiarate degli immobili e delle camere. Ci ha raccontato un giovane ingegnere che l'appartamento nel quale era stato in affitto per alcuni mesi, in una camera con bagno ad uso esclusivo, veniva dichiarato di 130 mq, ma che a malapena raggiungeva i 90 calpestabili. È ovvio che in caso di affitti di questa natura le dimensioni vanno dichiarate calpestabili, non comprendendo gli spazi esterni, balconi e garage, come ci pare ogni tanto venga fatto, con furbizia. Un tema che potrebbe riguardare anche le dimensioni reali di alcune camere in affitto, a partire da quelle di 9 metri. Anche qui, in un caso, l'attenta misurazione da parte di uno studente perplesso, rilevava una superficie calpestabile di poco inferiore agli 8 metri.

PERCHE' I PREZZI SONO AUMENTATI COSI' RAPIDAMENTE?

Oltre a quanto già segnalato, una possibile risposta a questa domanda è che le imprese maggiori del settore, volendo conquistare clienti (i proprietari degli immobili), e promettendo loro il rapidissimo rientro dai costi di ristrutturazione, abbiano spinto in alto i costi di questa tipologia di affitto. E che di conseguenza quei prezzi siano diventati il riferimento per tutti coloro che operano nel settore, e per i proprietari di uno solo o di pochi immobili. Una condizione di allineamento di costi, fatto salvo per i luoghi e per le condizioni diverse degli immobili, che è un altro dei problemi che rileviamo. Più che libero mercato sembra di essere in una condizione che assomiglia ad un informale accordo di cartello, singolarmente facilitato dalla pur positiva trasparenza dell'offerta e dalla sua larga visibilità in rete. Tutti gli operatori del settore si tengono sotto controllo, e tutti assieme spingono in alto i costi per gli studenti fuori sede e per i lavoratori.

ARRIVA CAMPUS X, COSA SUCCEDERA' IN CITTA'?

Nel giugno 2023, nell'area delle ex Fonderie Corni, sono iniziati i lavori di costruzione di una residenza di Campus X Srl, azienda che gestisce "10 resort urbani, oltre 4.540 camere e 5.750 letti" in tutta Italia. Obiettivo dell'azienda, nata nel 2011, è "rivoluzionare l'offerta di campus studenti in Italia, ispirandoci ai più evoluti modelli di campus nordici e anglosassoni, ripensati in chiave eco-sostenibile, smart e per il mondo interconnesso di oggi". L'arrivo a Modena (e Bologna) di Campus X non viene annunciata sul sito aziendale, a differenza di Trieste e Napoli (che apriranno tra il 2024 ed il 2025), ma un comunicato della Srl annunciava l'apertura a settembre 2025. Campus X dichiara di non essere soltanto un Ostello privato per studenti e lavoratori, ma "...una comunità aperta, vibrante, in continua evoluzione, attenta ai temi ambientali, rispettosa dell'identità di tutti, in cui ognuno porta la propria storia, il proprio modo di pensare, la propria ricchezza culturale le proprie passioni senza etichette o discriminazioni di nessun tipo." Al di là della retorica il modello di offerta d'affitto di qualità è quello tratteggiato dal Comune di Modena nelle "Linee guida per la disciplina di immobili da destinare a residenza temporanea", approvato in modo bipartisan dal Consiglio Comunale il 22 giugno 2023. Si prevedono Residenze Condivise Temporanee (RCT) dotate di almeno 30 posti letto, con spazi comuni dedicati a servizi culturali e didattici (studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione), ma anche servizi ricreativi (tempo libero, svago, cultura fisica, spazi per la socializzazione).

Documento vasto e articolato quello varato a Modena, che merita attenzione, ma rispetto al quale ci fermiamo qui. Campus X di Modena troverà sede in due palazzi, rispettivamente di 6 e 7 piani; saranno 366 i posti letto e 34 le camere per soggiorni brevi, assimilabili agli affitti turistici. Nelle palazzine troveranno sede aule studio, una cucina comune, una sala cinema, la palestra, una play zone, un panoramico rooftop e aree di servizio. Non si rivolgerà al solo mercato degli studenti ma, si dichiara, anche agli “*young professional*”, vale a dire ai professionisti tra 20 e 40 anni: avvocati, ingegneri, medici ecc. Cataloghiamo questo aspetto come un infortunio dell’azienda, e non come la volontà di limitare ai professionisti questa opportunità, escludendo cameriere, operaie, impiegati. Dai cartelli “*Non si affitta ai meridionali*” degli anni ‘60, ai problemi di oggi negli affitti per le coppie gay e per gli immigrati, fino all’apparente selezione per professione annunciata da un comunicato di Campus X apparso sul Sole24 Ore e altri quotidiani. Ma siamo certi che Campus X farà chiarezza su questo aspetto, al più presto.

Sembra di capire che solo una parte di appartamenti saranno all’interno dei livelli di costo definiti dalle Linee guida del Comune di Modena (350/500 euro). Quale sarà quindi il listino prezzi di Campus X a Modena? Facile prevedere che saranno lontani da quelli della propria struttura di Chieti, che propone una singola di 20 mq con bagno a 470 euro, onnicomprensivi, e un posto letto in una matrimoniale delle stesse dimensioni, con bagno, a 320 euro. Un sogno, per Modena. Più probabilmente avremo prezzi vicini a quelli di Torino, dove la stessa tipologia si colloca rispettivamente a 770 e 480 euro, dal 50 al 64% in più di Chieti. Tutti prezzi, peraltro “*a partire da*”. In una delle due strutture di Torino si segnala una singola a 775 euro, in un appartamento con bagno e cucina condivisa che ne contiene quattro. Nota di merito per Campus X è l’assenza di camere di 9 mq, almeno tra quelle visionate in rete.

Quali saranno gli effetti dell’arrivo a Modena di quello che sarà largamente il player maggiore del settore, con ben 400 camere? Alla maggiore qualità, che si annuncia indiscutibile, saranno molto probabilmente associati prezzi maggiori di quelli, già assai elevati, del mercato locale. Segnaliamo quindi il rischio di un ulteriore allineamento in alto di tutto il sistema affitti; un futuro che sarebbe ancora più problematico per gli studenti e per le loro famiglie, e del tutto intollerabile per i lavoratori precari con stipendi al di sotto dei 1500 euro mensili.

E ORA, CHE FACCIAMO?

Come detto, tutto questo è, quasi sempre, perfettamente legittimo. Non dubitiamo che tutte le trasformazioni di immobili siano state concesse nei tempi e nei modi dovuti, che tutti gli occupanti siano dichiarati e che tutte le tasse vengano regolarmente pagate. Certamente le suddivisioni degli ambienti per ottenere ambienti multipli di 9 mq sono state fatte nel rispetto delle norme del 1975, citate in premessa. Siamo certi che tutti i controlli siano stati effettuati e che le normative di sicurezza sono rispettate, anche negli appartamenti più affollati. Sarebbe però utile verificare ulteriormente, identificando possibili abusi; è indispensabile sapere se a Modena sono in corso altre ristrutturazioni simili, per intuire il possibile futuro della città. Di certo sarebbe utile aggiungere questo tema, con una propria dignità, al dibattito sulla *Airbnbizzazione* di Modena, che è altra cosa, distinta da questa, ma parte dei problemi. Gli affitti turistici e quelli inferiori ai 30 giorni sono oggetto di interesse del mondo imprenditoriale anche per gli effetti sulla rete alberghiera, che molto marginalmente è invece toccata dall’affitto di camere e posti letto per mesi o anni. È quindi difficile da comprendere il ristretto perimetro d’interessi tracciato su questa materia da un Assessore del Comune di Modena, che dopo un incontro con quattro associazioni imprenditoriali ha annunciato per settembre, “*...l’istituzione di un tavolo tecnico su affitti brevi e B&B, composto da assessorato, tecnici e rappresentanti di categoria...*”.

In una materia dai tratti nazionali, ma con forti specificità locali, il ruolo della nuova amministrazione modenese confidiamo sarà quello di ricercare tutti gli strumenti per equilibrare il mercato, mettendo con decisione al centro gli interessi degli studenti e delle loro famiglie, delle

lavoratrici e dei lavoratori che vengono a Modena in cerca di un reddito, che non trovano altrove. Un percorso reso difficile dalle recenti norme nazionali, ma non impossibile, che richiederebbe un marcato cambio di passo da parte del Governo. Sono sempre più necessari forti investimenti in edilizia pubblica e sociale, e nella riqualificazione degli immobili inutilizzati. Come accade in altri paesi europei è necessario affrontare il tema degli affitti turistici, dando maggiori poteri decisionali agli Enti locali. Sono indispensabili residenze studentesche pubbliche, magari senza rooftop panoramici, ma a costi contenuti. E poi vanno favoriti gli accordi per i contratti a canone concordato, come accaduto a Modena, e vanno chiusi gli spazi per chi costruisce, ristruttura e affitta stanze di nove metri, a Modena e in qualunque altro luogo.

Negli eccessi, climatici e sociali, spesso si intravede il nostro futuro. Nel suo piccolo quello che accade a Modena su questo versante ce ne segnala uno possibile. Ed è un futuro assolutamente negativo, devastante per la qualità della vita del nostro capoluogo, con il rischio di una deriva socio-economica, col ritorno alle valigie di cartone, anche se dotate di wi-fi. Niente a che fare con la libera impresa ed il libero mercato: oggi bisogna denunciare le speculazioni, le discriminazioni, bisogna combattere egoismi e particolarismi.

Oggi è necessario innovare; bisogna essere a fianco dei più deboli, dei *consumatori di affitto*, di chi è costretto a vivere in 9 metri quadrati di Modena.

Grazie dell'attenzione.