

SOCIAL HOUSING: LE RESIDENZE UNIVERSITARIE

UN NUOVO MODELLO IN RISPOSTA
ALLE TRASFORMAZIONI
DEL TESSUTO SOCIALE DELLA CITTÀ



Tietgen Dormitory - Ørestad - Copenhagen - Lundgaard & Tranberg Architects

Social Housing può essere tradotto letteralmente con “fare residenza sociale”.

Fanno parte del concetto di “social housing” tutti gli interventi di edilizia residenziale realizzati con il fine di dare un’abitazione, a prezzi convenzionati, alle categorie di cittadini che non sono in grado di accedere ai prezzi di mercato. Proprio per questo, come vedremo, il progettare e il costruire in ambito di social housing richiede, ancor più che per altre tipologie di interventi edilizi, una particolare attenzione verso il contenimento dei costi durante tutta la fase del processo edilizio (dall’acquisizione dell’area, alla progettazione, alla costruzione e alla gestione dell’edificio), l’efficienza energetica per tutto il ciclo di vita dell’immobile, l’ottimizzazione della sostenibilità ambientale, la fungibilità degli spazi in relazione a una eventuale trasformazione della destinazione d’uso. Negli ultimi anni, per motivi socio-economici di carattere

mondiale come la globalizzazione dei mercati, l’informatizzazione e la facilità di spostamento di persone e merci, la trasformazione di valori tradizionali quali famiglia e lavoro, il tessuto sociale della città si è radicalmente trasformato.

Le conseguenze di questi cambiamenti sono:

1. la trasformazione del nucleo familiare tradizionale, composto di genitori e figli, in nuclei familiari diversi che possono essere così classificati:

- single;
- coppie di fatto;
- famiglie monoreddito;
- giovani coppie;
- anziani single autosufficienti o non più autosufficienti;
- famiglia allargata con genitore/i a carico;
- genitore single separato/divorziato con figli condivisi;
- immigrati;

2. l'aumento delle categorie di cittadini-utenti¹ che fruiscono della città, anche per periodi limitati di tempo:

- uomini d'affari, professionisti, imprenditori e manager che si recano in visita nella città per fiere, convegni e incontri d'affari;
- turisti culturali o ricreativi, che si recano nelle città per svago o per visitare musei e mostre o assistere a eventi e spettacoli;
- studenti fuori sede, italiani o stranieri, che frequentano le università o i corsi di specializzazione professionale e post lauream.

Tra le conseguenze di queste trasformazioni sociali vi è sicuramente un incremento delle categorie di cittadini che hanno necessità di accedere ad abitazioni a prezzi calmierati per periodi di tempo limitato.

A queste categorie corrispondono diverse forme dell'abitare: anche gli operatori immobiliari, con l'ausilio di progettisti attenti alle esigenze di mercato, hanno trasformato le tipologie abitative tradizionali in nuove tipologie edilizie, al fine di garantire il soddisfacimento delle esigenze dei clienti e dei nuovi modelli dell'abitare.

Accanto alle tradizionali residenze di edilizia economico-popolare note come "ex 167" - con riferimento alla legge che dal 1962 ha dato il via allo sviluppo massiccio di interventi di edilizia popolare - si stanno diffondendo due nuovi modelli insediativi, entrambi rivolti a un target specifico: le residenze assistite per anziani (RSA) e le residenze per studenti (Housing Universitario)

Nell'articolo ci occuperemo di indagare proprio le residenze per studenti da un punto di vista progettuale-urbanistico, di impatto sul territorio, analizzando i requisiti e le prestazioni richieste da tale tipologia di immobile, valutando gli aspetti economici attraverso l'analisi della sostenibilità delle operazioni immobiliari, e gestionali, analizzando le principali modalità di gestione di tali strutture.

Un esempio concreto: la competitività delle città e gli studenti universitari

Come abbiamo visto di recente per le candidature delle città ai grandi eventi quali le olimpiadi, le esposizioni universali e le grandi fiere, è in corso una competizione a scala globale che vede coinvolte le città più importanti del pianeta. La sfida è rappresentata dalla capacità delle città stesse di attirare un numero sempre maggiore di

1. Il sociologo Guido Martinotti definisce queste categorie di utenti della città come "popolazioni" (Cfr. Martinotti G., *Metropoli*, Il Mulino, Bologna 1999).

2. In un'indagine redatta dal OECD (Organization for Economic Co-operation and development) tra i principali parametri di valutazione degli atenei vi è proprio la capacità di stimolare mobilità internazionale, definita sia dal numero di studenti iscritti che dalla presenza di servizi ad essi destinati.



persone, grazie ai poli attrattivi di eccellenza che esse hanno la possibilità di offrire.

All'interno del contesto globale, sempre più legato all'economia della conoscenza, la **competitività tra le città a livello internazionale** si gioca anche sulla **capacità delle città di attrarre una popolazione di eccellenza: gli studenti universitari**.

La presenza di un efficace sistema di accoglienza si traduce infatti in una maggiore valorizzazione dei poli che la città può ospitare² e nella promozione dell'immagine della città, attraverso la creazione di un processo virtuoso che coinvolge la ricerca, il capitale umano, le imprese, l'attrazione di capitali dall'estero.

Per comprendere il "peso" della popolazione degli studenti universitari sulle città riportiamo nella tabella che segue alcuni valori indicativi, riferiti alle principali città universitarie europee:

CITTÀ	Amburgo	Barcellona	Lione	Birmingham	Milano
N. studenti	70 000	170 000	85 000	100 000	oltre 180 000
Residenti (nella città o nell'hinterland sede della facoltà)					17%
Pendolari (residenti a distanza < di 50 Km)					50%
Fuori sede (residenti a distanza > 50 Km)					30%
Stranieri					4%

Lo studente universitario

Gli studenti universitari rappresentano una popolazione solo apparentemente omogenea: se ne possono individuare tre tipologie differenti, coloro che risiedono nella città, i "pendolari" e i "fuori sede".

Gli **studenti "residenti"**: coloro che risiedono nella città sede della facoltà universitaria frequentata.

Gli **studenti "pendolari"**: coloro che impiegano fino a novanta minuti per raggiungere la sede dell'ateneo. Tali studenti sono coloro che affrontano i disagi della metropoli senza poter godere dei vantaggi che la residenza,



anche quella temporanea, può offrire come l'accesso all'offerta culturale, ai locali pubblici, agli spazi del divertimento.

Gli **studenti "fuori sede"**: coloro che abitano nella città sede della facoltà universitaria frequentata limitatamente al periodo degli studi e che tornano spesso nella loro città di origine. Essi rappresentano una percentuale sempre più significativa della popolazione studentesca, grazie alla crescente mobilità degli studenti all'interno della medesima nazione (dovuta alla specializzazione degli Atenei) e al crescente numero di quelli stranieri.

Questa categoria è anche quella che deve sostenere maggiore impegno sia in termini economici, a causa dei costi di vitto e alloggio a carico della famiglia, sia dal punto di vista organizzativo e logistico in quanto comporta la ricerca dell'alloggio, il primo orientamento nella nuova città e università, eccetera.

Tra queste tipologie di studenti sono proprio quelli fuori sede a rappresentare la principale domanda di residenza universitaria. Queste infatti costituiscono la principale risposta alle loro esigenze e in particolare a:

- esigenze logistiche e strumentali di base - avere la disponibilità di un alloggio permette allo studente un'agevole frequentazione dei corsi universitari;
- esigenze di integrazione sociale e relazionale - avere una residenza stabile permette allo studente di intessere relazioni sociali e di relazionarsi con altri studenti fuori sede o residenti che consentono un'integrazione più proficua con il territorio e le attività insediate;
- esigenze educative e culturali - avere la disponibilità di

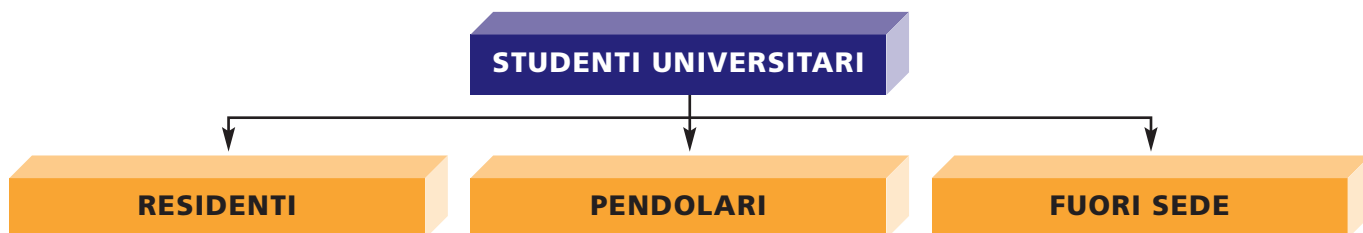
un alloggio stabile in una determinata città consente allo studente di fruire dei servizi e delle eccellenze culturali quali teatri, musei, biblioteche, manifestazioni ed eventi culturali offerte dalla città.

Residenze universitarie e trasformazioni urbane

Le università e le residenze universitarie possono essere quindi considerate a ragione dei veri e propri (pro)motori dello sviluppo territoriale.

Grazie all'attività che svolgono nel tessuto sociale ed economico della città esse costituiscono un fattore di sviluppo territoriale endogeno, cioè un fattore in grado di generare e alimentare l'economia locale creando dei circuiti virtuosi. Infatti, come è accaduto in alcune grandi città italiane che sono state oggetto, a partire dagli anni '80, di grandi interventi di recupero/trasformazione del tessuto urbano, dovuto alla dismissione delle grandi industrie manifatturiere e alla progressiva sostituzione delle funzioni urbane (prevalentemente attraverso l'attuazione di Piani Integrati di Intervento), le residenze universitarie sono state spesso localizzate in spazi urbani attraverso operazione di valorizzazione, recupero o riuso di aree precedentemente destinate ad altre funzioni.

Nelle operazioni di sostituzione funzionale o di nuova realizzazione nel tessuto urbano, le residenze universitarie hanno generato un indotto più o meno consistente per il quartiere o la città in cui sono state inserite. Basti pensare alle residenze nate nei quartieri periferici delle città, come è accaduto per la sede dell'Università Bicocca di Milano sorta sulle aree occupate dalle indu-



strie Pirelli gomme, o per città che addirittura sono ormai considerate vere e proprie cittadine universitarie, per esempio Pavia, Urbino e Perugia.

Gli studenti, oltre a generare un indotto economico per i piccoli commercianti di quartiere, contribuiscono allo sviluppo e alla crescita di attività e servizi che nascono sulle loro specifiche esigenze: mobilità (domanda di trasporto pubblico), attività culturali (teatri, musei, biblioteche, mostre, eventi), svago (verde pubblico, cinema, locali serali, eccetera). Inoltre la presenza di centri di ricerca e di laureati qualificati nel territorio incentiva l'insediamento delle imprese, soprattutto multinazionali, che possono così godere del capitale umano generato dalle università, dando origine a loro volta a processi di scambio università-impresa vantaggiosa per il territorio.

Infine, non da ultimo, a livello di quartiere gli studenti svolgono un ruolo tanto inconsapevole quanto importante, di controllo degli spazi pubblici, infatti per la sola loro presenza nelle zone circostanti delle residenze universitarie a tutte le ore del giorno (e talvolta della notte!) conferiscono ai residenti una maggiore sicurezza.

Comprendere le potenzialità delle trasformazioni generate da interventi di housing universitario è fondamentale per i professionisti al fine di supportare da un punto di vista progettuale e di governo del processo edilizio gli operatori immobiliari, siano essi pubblici o privati.

Normativa di riferimento

La sempre maggiore affluenza di studenti stranieri e fuori sede nelle città italiane, sedi di atenei universitari, ha portato all'attenzione dei legislatori il tema dell'accoglienza degli studenti, per i quali, la carenza di strutture residenziali loro destinate per il periodo degli studi, era ormai insostenibile.

Con la Legge n. 338 del 14/11/2000, contenente le "disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari" è stata definita per la prima volta in Italia una disciplina specifica per le residenze universitarie che prevedeva lo stanziamento di risorse per la loro realizzazione, attraverso specifiche operazioni di finanziamento o cofinanziamento.

Successivamente il D.M. n. 43 del Ministero dell'Università e della Ricerca del 22/05/2007 ha definito gli standard minimi dimensionali e qualitativi e le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla Legge 338/2000.

A livello locale alcune Regioni hanno colto le opportunità offerte dalla Legge 338/2000 promulgando leggi regionali di sostegno ai servizi rivolti agli studenti universitari: nello specifico, per esempio in Lombardia con la L.R. n. 33 del 2004, i servizi agli studenti sono passati dalla competenza regionale (precedentemente attuata attraverso l'Istituto per il diritto allo Studio ISU) a quella degli Atenei che, assunte le responsabilità sul tema del fabbisogno abitativo, si sono fatti promotori di interventi di sviluppo di residenze universitarie. Buoni i risultati, anche

se nei numeri ancora insufficienti rispetto alla domanda, sono stati ottenuti dal Politecnico di Milano e di Torino o dall'Università IULM.

A livello locale i Comuni sedi di facoltà universitarie hanno inserito nei propri strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale, Piano di Governo del Territorio, Norme tecniche di attuazione, Regolamento Edilizio e altri specifici) normative ad hoc inerenti le modalità di realizzazione di interventi universitari e i criteri di dimensionamento dei principali ambienti: in alcuni casi sono state attuate vere e proprie politiche di incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza degli studenti attraverso la redazione di linee guida per interventi di housing universitario.

Uno dei passaggi fondamentali, che apre nuove possibilità per la promozione di interventi di housing universitario, attuato attraverso specifiche delibere da alcuni comuni, è stato quello di definire la residenza universitaria come un servizio (al pari di scuole, asili, eccetera) e pertanto renderne possibile la realizzazione su aree classificate "standard".

Quest'anno il Ministero ha rilanciato il tema delle residenze per studenti emanando due nuovi provvedimenti, i DD.MM. n. 26 e 27 del 07/02/2011 attraverso i quali sono stanziati nuovi fondi per il cofinanziamento nella realizzazione, ristrutturazione o acquisto di alloggi per studenti e sono ridefiniti gli standard abitativi dimensionali e qualitativi degli alloggi (sulla base della precedente Legge 338/2000).



Paris - LAN Architecture - Copyright Julien Lanoo

È bene evidenziare che, visto lo stretto legame esistente tra normativa nazionale, regionale, comunale (e accesso ai relativi finanziamenti e cofinanziamenti), la fattibilità e la sostenibilità economica degli interventi di edilizia universitaria è legata alla capacità dei tecnici progettisti di rispondere a due criteri fondamentali:

- definire il giusto equilibrio tra i requisiti dimensionali previsti dalla normativa vigente e le funzioni da insediare;
- progettare tipologie edilizie, finiture e impianti che garantiscano bassi costi di manutenzione nel tempo e un significativo risparmio energetico, nel rispetto delle esigenze degli utenti finali.

sono ben 95 Atenei con 617 facoltà distribuiti in tutto il territorio nazionale, per un totale di oltre 1.800.000 studenti iscritti³;

- un nuovo quadro normativo che afferma la possibilità per le università di trasformarsi giuridicamente in fondazioni di diritto privato e pertanto la possibilità di muoversi con maggiore agilità e autonomia anche nella pianificazione degli interventi edilizi da attuare;
- grazie a nuovi strumenti offerti dal mercato finanziario (quali fondi immobiliari) e alle politiche regionali e comunali che sono in corso di sperimentazione da alcuni comuni, si sono aperte nuove opportunità di sviluppo,



Tietgen Dormitory - Ørestad - Copenhagen - Lundgaard & Tranberg Architects

Le residenze per studenti: quale mercato?

Le residenze per studenti, proprio per le peculiarità costruttive e prestazionali intrinseche rappresentano una tipologia di immobili destinati a svilupparsi nel breve-medio periodo e pertanto necessitano un'approfondita conoscenza, in particolare per i seguenti motivi:

- l'elevato numero degli studenti universitari e la crescente domanda di residenze, a fronte di un'offerta di gran lunga insoddisfacente; basti pensare che in Italia ci

capaci di attrarre anche investitori dall'estero;

- le professionalità tecniche richieste dal mercato per soddisfare non solo gli utenti finali, ma tutti gli operatori che a vario titolo contribuiscono alla formazione del processo di sviluppo di intervento di housing universitario (investitori, sviluppatori, costruttori, progettisti, gestori e manutentori) in relazione alle peculiarità tipologiche e tecnologiche richieste dagli utenti finali.

* *Architetti liberi professionisti, soci della Società di Ingegneria e Architettura Guffanti Group&Partners che ha progettato e realizzato numerosi interventi di edilizia residenziale convenzionata ed economico-popolare* ●

3. Fonte: Scenari Immobiliari.