

SOCIAL HOUSING: I MODELLI INSEDIATIVI DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE

L'IMPORTANZA DEL PROGETTO PER GARANTIRE FUNZIONALITÀ E COMFORT E PER FAVORIRE LA SOCIALITÀ TRA GLI UTENTI

Housing universitario; un intervento immobiliare di tipo sociale, che ha l'obiettivo di offrire un'abitazione a prezzi calmierati a particolari categorie di utenti.

A differenza di altre operazioni immobiliari lo sviluppo di una residenza universitaria può risultare particolarmente complessa per le seguenti principali motivazioni:

- mancanza di modelli di sviluppo di riferimento (benchmarks);
- mancanza di modelli gestionali consolidati;
- carenza di operatori del settore specificamente qualificati (promotori, investitori, sviluppatori, eccetera);
- canoni di affitto calmierati prefissati per interventi pubblici o misto pubblico-privati;
- costo elevato delle aree;
- poca chiarezza delle procedure amministrative necessarie allo sviluppo di un intervento di housing universitario;
- mancanza di un metodo univoco di calcolo delle superfici¹ nelle Pubbliche Amministrazioni e tra gli operatori del settore.

È per questi motivi che, nonostante la domanda elevata e in continua crescita, un intervento di edilizia residenziale universitaria può avere successo solo se tutti i fat-

tori che intervengono nel processo di sviluppo risultano perfettamente commisurati ed equilibrati.

I principali sono:

- fattore progettuale;
- fattore economico;
- fattore gestionale.

Da un punto di vista progettuale una residenza universitaria presenta delle peculiarità che solo in parte sono assimilabili alla tipologia edilizia alberghiera. Infatti, il progetto deve tenere conto di molteplici e specifici fattori tra cui la tipologia di utenti e dei nuclei insediativi, la tipologia e la quantità di servizi e funzioni a supporto alla residenza, le dotazioni, le forniture e gli impianti.

Di seguito sono illustrati alcuni criteri progettuali adottati nella progettazione di edifici residenziali universitari aventi lo scopo di raggiungere un'adeguata qualità abitativa per gli utenti, nel rispetto della normativa nazionale vigente e compatibilmente con le esigenze di sostenibilità economica e gestionale dell'intervento.

Proprio per garantire una sostenibilità economica e gestionale dell'intervento, la componente progettuale riveste un'importanza fondamentale nell'intero processo edilizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

1. In Italia non vi è un metodo di calcolo univoco delle superfici degli immobili. Gli operatori del settore immobiliare (sviluppatori, valutatori, agenti immobiliari), la pubblica amministrazione e la proprietà adottano criteri di calcolo differenti in funzione dello scopo della misurazione. In altri Paesi europei, in presenza di mercati immobiliari più maturi, i metodi di calcolo delle superfici sono stati normati e unificati da tempo. L'unificazione dei criteri di calcolo garantisce un'uniformità di linguaggio tra gli operatori e quindi una maggiore trasparenza e chiarezza del mercato.

- soddisfacimento delle esigenze dell'utenza, da cui dipende l'appetibilità della struttura stessa;
- ottimizzazione delle superfici, sia in rapporto alla normativa vigente sia alla possibilità di utilizzo, fruibilità e trasformabilità degli spazi;
- rispondenza ai requisiti di manutenibilità, curabilità e sostituibilità dei materiali e dei componenti edilizi, delle dotazioni e degli impianti;
- integrazione delle funzioni residenziali con quelle di servizio correlate;
- integrazione delle funzioni residenziali con i servizi del quartiere e della città.

Gli utenti delle residenze universitarie: non solo studenti

Quando si pensa all'utente tipo di una residenza universitaria si pensa immediatamente agli studenti fuori sede. Dall'analisi e dal confronto delle residenze universitarie italiane con quelle estere² è emerso come differenziando il tipo di utenza sia possibile da un lato rendere maggiormente sostenibile l'intervento da un punto di vista economico, dall'altro dare risposta alla domanda di residenza temporanea espressa anche da altre categorie di utenti.



Tra i potenziali utenti delle residenze universitarie vi possono essere visiting professors (professori stranieri provenienti da altre università che necessitano temporaneamente del servizio di foresteria) personale universitario, stagisti, borsisti, neodiplomati in attesa di ammissione all'esame, ricercatori, parenti in visita a malati degenti in strutture sanitarie, viaggiatori *lowcost*. La progettazione di spazi versatili e flessibili adatti anche a ospitare diverse categorie di utenti consentirebbe al gestore di locare i posti letto in tutti i periodi dell'anno e

2. Cfr. UniverCity, *Le residenze universitarie: un confronto internazionale*, all'interno di *Housing Universitario: Un progetto da costruire per una città più attrattiva*, edito da Assolombarda, Milano, luglio 2008.

non solo nei mesi coincidenti con l'anno accademico (da settembre-ottobre a giugno-luglio).

Tipologie edilizie

Un edificio a uso residenza universitaria può essere generalmente di due tipologie:

- a corridoio centrale;
- a ballatoio.

Il primo schema, a corpo doppio, prevede la presenza di un corridoio centrale servito dagli elementi di collegamento verticale, che distribuisce le camere su entrambi i lati. Questo modello consente di ridurre l'incidenza del costo degli spazi di collegamento orizzontale (corridoi), spalmandolo su un numero maggiore di camere.

Lo schema a ballatoio, a corpo semplice, prevede la presenza di un ballatoio esterno all'edificio che distribuisce le camere su un solo lato. In questo caso il costo della realizzazione degli elementi di collegamento orizzontale (corridoi) è di norma inferiore, ma distribuito su un numero inferiore di camere.

Nuclei abitativi

Da un punto di vista progettuale-distributivo la residenza per studenti può essere rappresentata come un'aggregazione di nuclei abitativi che possono essere assunti come moduli dimensionali-tipo.

La scelta progettuale della tipologia e del numero di moduli da inserire all'interno di una struttura riveste un'importanza strategica in quanto è uno dei principali fattori che influenza i costi di costruzione e di gestione e la redditività della struttura.

Ovviamente la tipologia e la quantità dei nuclei abitativi da inserire in una struttura è strettamente correlato alla categoria dell'utenza finale.

Il D.M. n. 338 del 14/11/2000, ripreso e integrato dal D.M. n. 27 del 07/02/2011, ha definito gli standard minimi dimensionali e qualitativi e dettato le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la realizzazione di residenze universitarie.

Di seguito sono descritte le tre principali tipologie di nuclei abitativi:

- ad albergo;
- a minialloggi;
- a nuclei integrati.



Esempio di camere con bagno di pertinenza



Esempio di nucleo a minialloggio con due camere da letto, bagno e zona living in comune

La **tipologia ad albergo** prevede un'organizzazione spaziale impostata su corridoi su cui si affacciano le camere singole o doppie. Ogni camera deve essere dotata di un bagno di pertinenza, ma è consentito, in taluni casi, realizzare un solo bagno condiviso da due unità.

Le superfici nette delle camere devono rispettare i seguenti requisiti dimensionali:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11,0 \text{ m}^2$;
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16,0 \text{ m}^2$;
- servizio igienico individuale (lavabo, doccia, wc, bidet) $\geq 3,0 \text{ m}^2$;
- funzioni di servizio residenziale collettivo $\geq 6,0 \text{ m}^2$.

In questa tipologia i servizi collettivi sono concentrati in zone specifiche e separate dalle camere dei residenti.

La **tipologia a minialloggi** prevede un'organizzazione spaziale modulata su appartamenti di piccole dimensioni che si sviluppano intorno a zone di distribuzione orizzontali e verticali. Ogni alloggio è autonomo e dotato di angolo cottura, zona living/studio, bagno.

Requisiti dimensionali

Le superfici nette dei minialloggi devono rispettare i seguenti requisiti dimensionali:

- un posto alloggio $\geq 24,0 \text{ m}^2$;
- due posti alloggio in camera doppia $\geq 36,0 \text{ m}^2$;



Esempio di nucleo a camera singola con bagno e zona living di pertinenza

- due posti alloggio in camere singole $\geq 42,0 \text{ m}^2$.
- In questa tipologia gli spazi collettivi sono molto ridotti e riferiti a servizi essenziali.

La **tipologia a nuclei integrati** prevede un'organizzazione spaziale costituita da un numero variabile di camere, generalmente da 3 a 8, a cui sono abbinati degli spazi di dimensioni ridotte che accorpano alcune funzioni collettive quali la preparazione e il consumo dei pasti, il soggiorno-studio e la sala svago, dando luogo a nuclei separati di utenza.

Le superfici nette dei nuclei integrati devono rispettare i seguenti requisiti dimensionali:

- la superficie per posto alloggio (posto letto, posto studio) deve essere di almeno $11,0 \text{ m}^2$;
- la camera doppia dovrà essere almeno di $16,0 \text{ m}^2$;
- non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- i servizi igienici, condivisibili fino al massimo da tre posti alloggio, devono essere di almeno $3,0 \text{ m}^2$;
- gli spazi comuni di servizio residenziale collettivo devono essere di almeno $6,0 \text{ m}^2$ a posto alloggio.

Servizi e funzioni all'interno di una residenza universitaria

La finalità di una residenza universitaria non si può limitare all'offerta di posti letto, ma deve garantire allo studente fuori sede adeguate condizioni di permanenza tali da agevolare la frequenza all'università e il conseguimento del titolo di studio e, al contempo, favorire l'integrazione sociale e culturale nella vita cittadina.

La residenza universitaria deve essere pensata quindi con l'obiettivo di ospitare e accogliere nel miglior modo possibile gli studenti che all'interno della struttura trascorreranno un periodo medio di circa cinque anni, e che nella loro camera o nel minialloggio trasferiranno la propria casa temporanea.

I nuclei insediativi precedentemente descritti sono integrati da servizi e funzioni aggiuntive, tra cui:



Esempio di nucleo a camera singola con bagno e zona living di pertinenza



- servizi culturali e didattici, che comprendono le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, eccetera;
- servizi ricreativi, che comprendono le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, allo sport, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, eccetera.

A questi servizi si aggiungono quelli utili al funzionamento della struttura stessa e tra questi vi sono:

- servizi di supporto, gestionali e amministrativi;
- servizi/spazi di accesso e distribuzione;
- parcheggi auto, moto e biciclette;
- servizi tecnologici.

Alcuni esempi di servizi collettivi a supporto della residenza possono essere: angolo cuocivivande/coffe e corner ai piani, sala riunioni/feste/videoproiezioni, sala hobby/giochi, deposito biciclette, uffici/amministrazione, magazzino, mensa, eccetera.

Per garantire la sostenibilità economica e gestionale dell'intervento è di fondamentale importanza, nell'articolazione funzionale di una struttura adibita a residenza universitaria, equilibrare e dimensionare correttamente le funzioni cosiddette "residenziali" con le funzioni cosiddette "compatibili" con la residenza stessa.

Le funzioni "compatibili" da inserire devono essere inoltre pensate come possibili attività integrative ai servizi di quartiere già presenti nel contesto urbano di riferimento e pertanto devono essere ubicate tenendo in considerazione, già in fase di progetto, i flussi di utenti interni alla struttura.

Alcuni esempi di funzioni/attività compatibili con la residenza sono bar, minimarket, copisteria, lavanderia, palestra, ambulatorio, eccetera.

Arredi, forniture e impianti specifici

In un intervento di edilizia residenziale per studenti, infine, non possono essere sottovalutate le dotazioni che concorrono alla definizione della qualità e del comfort abitativo ovvero gli arredi e le forniture in dotazione agli spazi privati e collettivi.

Tra le dotazioni a servizio degli spazi privati vi sono: ar-

madio, letto, materasso, scaffalatura/libreria, scrivania, sedia, minifrigido, piastre elettriche a induzione (minialloggi).

Tra le dotazioni tecnologiche a servizio degli spazi privati e collettivi vi sono: accesso internet (wi-fi) aria condizionata, impianto tv/sat.

Oltre agli accorgimenti impiantistici finalizzati alla sostenibilità ambientale dell'edificio e a una riduzione dei consumi energetici previsti dalla normativa vigente, nelle residenze universitarie è consigliabile prevedere al-



cuni impianti specifici, tra i quali: la domotica per la riduzione dei consumi energetici, il cablaggio/wireless/banda larga, il convogliamento centralizzato del sistema di pulizia, gli impianti specifici di safety e security per il controllo accessi (badge, videosorveglianza), impianto antincendio con controllo informatizzato a distanza, e molti ancora. Il tutto finalizzato a rendere più funzionale e confortevole le residenze favorendo la socialità fra gli utenti; obiettivo quest'ultimo di notevole rilevanza per le nuove generazioni.

* 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-polare