

POLITECNICO DI MILANO

Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni

Corso di Laurea Magistrale in Gestione del Costruito



Evoluzione e sviluppo dello student housing

Elaborazione e analisi di un modello gestionale sostenibile

Relatore: Prof. Gianandrea Ciaramella

Tesi di laurea di:

Pietro Spazzini Matr. 787252

Anno accademico 2016/2017

Sommario

SOMMARIO	3
ESTRATTO	7
ABSTRACT	8
PARTE I : STORIA	9
CAPITOLO 1. LE RESIDENZE STUDENTESCHE NELLA STORIA	9
1.1 LE ORIGINI DELLE CORPORAZIONI	10
1.2 UNIVERSITAS	12
1.3 CITTÀ UNIVERSITARIE	13
1.4 IL MEDIOEVO	16
1.4.1 <i>Collegi medievali: Il Collegio di Spagna a Bologna</i>	17
1.4.2 <i>Collegi medievali: Il Collège de Sorbon a Parigi</i>	18
1.4.3 <i>Collegi medievali: Il New College di Oxford</i>	20
1.5 IL RINASCIMENTO	21
1.5.1 <i>Collegi Rinascimentali: L'Archiginnasio di Bologna</i>	22
1.5.2 <i>Collegi Rinascimentali: L'Almo Collegio Borromeo a Pavia</i>	23
1.6 L'ETÀ MODERNA E L'AVVENTO DELL'ILLUMINISMO	25
1.6.1 <i>Collegi dell'Età Moderna: Collegio delle provincie di Torino</i>	26
1.7 L'UNITÀ D'ITALIA E IL '900	27
1.7.1 <i>Collegi del novecento: Baker House Dormitory</i>	28
1.7.2 <i>Collegi del novecento: Pavillon Suisse</i>	30
1.8 IL DOPOGUERRA E GLI ANNI '70	33
1.8.1 <i>Collegi del dopoguerra: I Collegi di Urbino</i>	34
1.8.2 <i>Collegi del dopoguerra: Le residenze ad Arcavacata di Rende</i>	38
1.9 GLI ANNI '80 E '90	39
1.9.1 <i>L'anno del cambiamento: 2000</i>	39
1.9.2 <i>Campus Certosa</i>	40
1.9.3 <i>Campus Monneret</i>	48
BIBLIOGRAFIA	57
Pubblicazioni	57
PARTE II: RESIDENZA TEMPORANEA	58
CAPITOLO 2. RELAZIONE TRA SPAZI	58

2.1	SPAZIO PRIVATO VS SPAZIO COMUNE	62
2.2	INTEGRAZIONE NEL TESSUTO URBANO	64
2.3	COSTRUIRE NEL RISPETTO DELL'AMBIENTE.....	66
2.4	FRUIZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA.....	68
	BIBLIOGRAFIA	70
	<i>Pubblicazioni</i>	70
CAPITOLO 3. MODELLI ORGANIZZATIVI.....		71
3.1	MODELLO REALIZZATIVO	74
3.1.1	<i>Localizzazione</i>	74
3.1.2	<i>Caratteristiche tipologiche</i>	77
3.1.3	<i>Caratteristiche distributive</i>	80
3.1.4	<i>Caratteristiche aggregative</i>	81
3.1.5	<i>I modelli organizzativi</i>	81
3.1.6	<i>Aree funzionali</i>	94
3.2	MODELLO DI SERVIZIO	96
3.2.1	<i>Tipologie edilizie</i>	98
3.3	MODELLO DI GESTIONE.....	101
	BIBLIOGRAFIA	102
	<i>Pubblicazioni</i>	102
	<i>Sitografia</i>	103
CAPITOLO 4. LA NORMATIVA PER IL PROGETTO DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE.....		104
4.1	I PRIMI PASSI	105
4.2	LA LEGGE 338/2000 E I D.M. 116 E 118/2001	107
4.3	I DECRETI MINISTERIALI 42 E 43/2007	111
4.4	I DECRETI MINISTERIALI 26 E 27/2011.....	114
4.5	L'EVOLUZIONE PROCEDURALE DELLA LEGGE	116
4.6	L'EVOLUZIONE TECNICA DELLA LEGGE	119
4.7	I DECRETI MINISTERIALI 936 E 937/2016.....	122
4.8	CONSIDERAZIONI	127
	BIBLIOGRAFIA	130
	<i>Pubblicazioni</i>	130
	<i>Sitografia</i>	130
CAPITOLO 5. LA LEGGE 338/2000 IN NUMERI.....		131
5.1	PRIMO BANDO – 2002	132
5.2	SECONDO BANDO – 2007.....	142

5.3	TERZO BANDO – 2012	150
5.4	CONCLUSIONI	156
	BIBLIOGRAFIA	160
	<i>Pubblicazioni</i>	160
	<i>Sitografia</i>	160
CAPITOLO 6. LE CONDIZIONI DI VITA E DI STUDIO DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI		162
6.1	I FATTORI DI CAMBIAMENTO	163
6.2	LA GEOGRAFIA DEI MODI DI ABITARE DEGLI STUDENTI	166
6.3	GLI STUDENTI IN SEDE, FUORI SEDE E PENDOLARI	168
	BIBLIOGRAFIA	170
	<i>Pubblicazioni</i>	170
	<i>Sitografia</i>	170
CAPITOLO 7. L’OFFERTA ABITATIVA		171
7.1	IL TREND DEI POSTI LETTO IN EUROPA	172
7.2	IL TREND DEI POSTI LETTO IN FRANCIA	175
7.3	IL TREND DEI POSTI LETTO IN ITALIA	177
	7.3.1 <i>Posti letto: domanda e offerta</i>	180
	7.3.2 <i>Conclusioni</i>	182
7.4	IL TREND DEI POSTI LETTO IN GERMANIA.....	184
7.5	IL TREND DEI POSTI LETTO IN SPAGNA.....	185
7.6	IL TREND DEI POSTI LETTO IN GRAN BRETAGNA.....	187
	BIBLIOGRAFIA	188
	<i>Pubblicazioni</i>	188
	<i>Sitografia</i>	188
PARTE III: IPOTESI MODELLO DI GESTIONE		190
CAPITOLO 8. SOGGETTI PARTECIPANTI.....		190
8.1	TIPOLOGIE DI OPERATORI SUL MERCATO	191
8.2	TIPOLOGIE DI GESTORI SUL MERCATO	195
	BIBLIOGRAFIA	197
	<i>Pubblicazioni</i>	197
	<i>Sitografia</i>	197
CAPITOLO 9. MODELLO DI RESIDENZA UNIVERSITARIA GESTITA		198
9.1	FASE PROGETTUALE: I RUOLI E LE SCELTE	199
9.2	SPECIFICHE DI PROGETTO	203

9.3	LA CONVENZIONE	207
9.4	LE VOCI DI COSTO	210
9.4.1	<i>Il Canone d'affitto</i>	210
9.4.2	<i>Consumi energetici</i>	212
9.4.3	<i>Spese del personale</i>	214
9.4.4	<i>Servizio di reception</i>	215
9.4.5	<i>Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi</i>	215
9.4.6	<i>Contratti di manutenzione</i>	219
9.4.7	<i>Manutenzione fabbricati</i>	220
9.4.8	<i>Oneri diversi (TASI e TARI)</i>	220
9.4.9	<i>Spese societarie</i>	221
9.4.10	<i>Ammortamento</i>	221
9.4.11	<i>Servizio di lavanderia</i>	222
9.4.12	<i>Canoni telefonici e internet</i>	222
9.4.13	<i>Materie prime, sussidiarie e di consumo</i>	223
9.4.14	<i>Spese commerciali</i>	224
9.4.15	<i>Assicurazioni</i>	224
9.4.16	<i>Spese bancarie</i>	224
9.5	RICAVI	225
9.6	CONSIDERAZIONI CRITICHE DEL MODELLO	228
9.6.1	<i>I costi</i>	228
9.6.2	<i>I ricavi</i>	231
CAPITOLO 10. INDIVIDUAZIONE DI NUOVI SCENARI		235
10.1	RIDUZIONE CANONI D’AFFITTO TRAMITE RIDUZIONE DEI COSTI	236
10.2	RAPPORTO POSTI LETTO / VALORE DELL’INVESTIMENTO	243
10.3	ANALISI CRITICA.....	247
CONCLUSIONI		251
BIBLIOGRAFIA		253
	<i>Sitografia</i>	254
	<i>Leggi e Regolamenti</i>	255
INDICE DELLE IMMAGINI		257
INDICE DELLE TABELLE E SCHEMI		261
RINGRAZIAMENTI		263

ESTRATTO

Lo sviluppo e la progressiva modernizzazione del sistema universitario, unitamente al costante processo di internazionalizzazione, hanno determinato, anche per la cosiddetta area “servizi agli studenti” un approccio che possa rispondere al crescente bisogno di soluzioni abitative moderne, in linea con gli standard già consolidati in numerosi paesi occidentali.

Ne è scaturito un processo che, in prima battuta ha riguardato direttamente le università e le fondazioni operanti nel settore dell’housing studentesco; questo processo di sviluppo ha poi interessato anche operatori privati, tipicamente fondi di investimento, verificato che questa attività può generare ritorni economici di sicuro interesse. Da queste premesse nasce l’idea di esaminare, anche alla luce delle personali esperienze acquisite, un modello di gestione di residenza studentesca in grado di incorporare modernità, efficienza, servizio e rendimento, nell’ottica di un risultato per il mercato, per il soggetto gestore e per l’investitore.

Il modello preso in considerazione rappresenta uno dei possibili scenari che il mercato può offrire all’utenza, ma certamente è quello che, più di tutti, assicura processi di socializzazione e soprattutto servizi in risposta sia all’utenza nazionale che internazionale. Gli elementi caratteristici di questo modello di gestione sono la dimensione media della struttura, la qualità degli alloggi, la presenza di servizi che determinano costi rilevanti e conseguentemente la necessità di adottare tariffe coerenti sia con la domanda abitativa temporanea che con l’offerta nel suo complesso. Tutto questo rappresenta il risultato di un processo complesso che coinvolge numerosi attori (proprietà, gestione, progettisti, municipalità, università) lungo un arco temporale di non meno di 36 mesi per giungere al risultato atteso.

Il lavoro svolto ha preso anche in considerazione possibili varianti al modello base, pur mantenendo immutate alcune variabili; ne è scaturito un confronto che conferma un principio: una residenza studentesca ricca di servizi deve avere alcune caratteristiche, dimensionali ed operative, che possono essere considerate condizioni imprescindibili per poter assicurare il corretto rendimento alla proprietà e alla gestione.

ABSTRACT

The development and progressive modernization of the university system, coupled with the relentless internationalization process, led for the so-called "student services" area an approach that responds to the growing need for modern housing solutions, in line with the standards already established in many Western countries.

This resulted in a process that directly concerned universities and foundations working in the field of student housing; this process of development then involved private operators, typically investment funds, considering that this activity can generate economic returns of interest.

From these premises, the idea is to examine, also in the light of the gained individual experiences, a student house management model that incorporates modernity, efficiency, service and performance, with a view to a market result, to the managing entity and for the investor.

The model considered is one of the possible scenarios that the market can offer to users, but certainly is what, above all, ensures socialization processes, services in response to both national and international users.

The characteristic features of this management model are the average size of the structure, the quality of the accommodation, the presence of services that give rise to significant costs and consequently the need to adopt consistent rates both with the temporary housing demand and with the offer as a whole . All this is the result of a complex process that involves many actors (property, management, designers, municipalities, universities) over a span of at least 36 months to reach the expected outcome.

The work carried out also took into account possible modifications to the basic model, while maintaining some variables unchanged; there was a confrontation that, confirms a principle: a managed student residence and with many services must have some defined dimensional and operational characteristics to ensure the right property and management performance.

PARTE I : STORIA**CAPITOLO 1. LE RESIDENZE STUDENTESCHE
NELLA STORIA**

1.1	LE ORIGINI DELLE CORPORAZIONI	10
1.2	UNIVERSITAS	12
1.3	CITTÀ UNIVERSITARIE	13
1.4	IL MEDIOEVO	16
1.4.1	<i>Collegi medievali: Il Collegio di Spagna a Bologna</i>	17
1.4.2	<i>Collegi medievali: Il Collège de Sorbon a Parigi</i>	18
1.4.3	<i>Collegi medievali: Il New College di Oxford</i>	20
1.5	IL RINASCIMENTO	21
1.5.1	<i>Collegi Rinascimentali: L'Archiginnasio di Bologna</i>	22
1.5.2	<i>Collegi Rinascimentali: L'Almo Collegio Borromeo a Pavia</i>	23
1.6	L'ETÀ MODERNA E L'AVVENTO DELL'ILLUMINISMO	25
1.6.1	<i>Collegi dell'Età Moderna: Collegio delle provincie di Torino</i>	26
1.7	L'UNITÀ D'ITALIA E IL '900	27
1.7.1	<i>Collegi del novecento: Baker House Dormitory</i>	28
1.7.2	<i>Collegi del novecento: Pavillon Suisse</i>	30
1.8	IL DOPOGUERRA E GLI ANNI '70	33
1.8.1	<i>Collegi del dopoguerra: I Collegi di Urbino</i>	34
1.8.2	<i>Collegi del dopoguerra: Le residenze ad Arcavacata di Rende</i>	38
1.9	GLI ANNI '80 E '90	39
1.9.1	<i>L'anno del cambiamento: 2000</i>	39
1.9.2	<i>Campus Certosa</i>	40
1.9.3	<i>Campus Monneret</i>	48
	BIBLIOGRAFIA	57
	<i>Pubblicazioni</i>	57

1.1 Le origini delle corporazioni

Nel Medioevo, XII secolo, le università non esistevano, erano presenti unicamente scuole monastiche o conventi all'interno dei quali l'unico studio previsto era la lettura e comprensione delle Sacre Scritture e della Bibbia. Il sapere era racchiuso nelle sette arti presenti all'epoca, non c'erano diversità e quindi nulla da insegnare al di fuori di elementi come grammatica, retorica, logica, aritmetica, astronomia, geometria e musica.

La teologia era considerata la materia per eccellenza, il grande sapere, il punto di riferimento della società e linea guida per gli intellettuali dell'epoca.

Verso la metà del XII secolo mutarono le condizioni economiche che incrementarono notevolmente gli scambi commerciali e di pari passo quelli ideologici. Il tutto portò al diffondersi di una nuova cultura e di nuovi impulsi derivanti dalle diverse culture che andavano via via mescolandosi portando con se le idee Aristoteliche riguardanti etica, politica e metafisica, le dottrine di Tolomeo e i numeri arabi.

Si cominciò quindi a gettare le basi per una conoscenza sempre più libera da vincoli e polemica al tempo stesso, noncurante dei dogmi precedenti e degli innumerevoli vincoli succedutisi nel tempo.

Il processo fu enfatizzato anche dalle possibilità di mobilitazione della popolazione che sempre più incontrava nuove culture e nuove idee cui rivolgersi. Di conseguenza le scuole monastiche non furono in grado di sopperire alle numerose richieste sancendo quindi la definitiva rottura tra le parti con conseguente creazione delle professioni liberali.

Cominciò quindi il periodo della *peregrinatio academica*, ovvero spostamento da un centro di sapere all'altro da parte di pellegrini derivanti da ogni strato sociale (poveri, ricchi, laici, chierici, ecc.) divisi in maestri e studenti, internazionalizzando quindi la cultura e le conoscenze.

Proprio da questi gruppi di intellettuali nacquero delle associazioni, che divennero poi corporazioni prendendo il nome di Universitas. In un primo momento la sua definizione era legata a due aspetti: il primo indicava la comunità urbana, strutturata

giuridicamente con i suoi organi rappresentativi ed i suoi privilegi; il secondo il sodalizio di persone riunite intorno ad un lavoro comune e alle azioni ad esse collegate. In un secondo momento i due significati furono unificati per indicare un gruppo specifico di maestri e studenti.

La nascita di queste corporazioni sancì il distacco e l'autonomia di pensiero dal potere del Papa e statale, garantendo eguale diritto a tutti gli affiliati indipendentemente dalla classe sociale di appartenenza. Questo portò a inevitabili contrasti tra le corporazioni che acquisivano sempre più numero, potere e conoscenze e la Chiesa che avvertiva la perdita di potere e del monopolio sulla cultura e formazione di giovani; e altre potenze che ambivano e creare una classe preponderante e sufficientemente acculturata.

La filosofia di apprendimento e percorso formativo tra Chiesa e Universitas presentava delle sostanziali differenze. La più importante era la differenza tra allievi e discepoli: i primi erano coloro che seguendo un maestro avevano la facoltà di partecipare attivamente ai programmi di studio e alla regolamentazione delle lezioni; viceversa i discepoli, in quanto appartenenti ad una scuola ecclesiastica avevano solo compito di seguire le lezioni adattandosi meramente alla disciplina impostagli.

Il sapere dunque divenne una preziosa merce di scambio da vendere o comprare e seppur nella loro indipendenza, maestri e docenti, furono parte attiva in “conflitti” intellettuali tra membri che la pensavano in modi differenti.

L'Universitas divenne quindi punto focale e imprescindibile al pari dell'impero e della fede nella Chiesa. Si formarono di conseguenza le *universitas scholarium* (corporazione degli studenti) e *universitas magistrorum* (corporazione dei maestri).

Inizialmente le corporazioni non avevano sedi fisse o aule dedicate alla specifica materia, ma semplicemente aule dove poter leggere e apprendere. I raggruppamenti era effettuati a seconda della nazionalità e della provenienza, utilizzando ogni volta sedi diverse a seconda delle esigenze. Questo fattore divenne punto di forza delle stesse universitas nei confronti dei poteri secolari: nel caso in cui veniva minata la libertà di pensiero e/o azione, i corporati si spostavano in massa stabilendosi altrove.

1.2 Universitas

Le Universitas nacquero soprattutto nei centri urbani, motivate dal continuo scambio d'idee e informazioni e dalla continua ricerca di spazi adatti alla ricezione di svariati numeri di studenti che dovevano assistere alle lezioni dei maestri e viceversa.

Il problema più grande inizialmente fu proprio legato agli spazi, spesso le stanze non erano in grado di contenere un alto numero di persone. Infatti, il monopolio degli alloggi era gestito dal mercato privato con conseguenti richieste spropositate da parte dei locatori che furono poi sedati da provvedimenti comunali mirati a ridurre gli affitti ed evitare esodi d'intellettuali verso altre città.

I primi edifici utilizzati per le lezioni furono i collegi, ricavati da costruzioni esistenti, quindi già impostate e di difficile modellazione a seconda delle esigenze. I suddetti edifici non presentavano alcun segno distintivo rispetto agli edifici circostanti e di conseguenza si confondevano. Tali strutture erano chiamate differentemente secondo la posizione geografica: *domus*, *hall* o *hospitium* (Inghilterra), *hotel* (Francia) o *domus scholarium* (Italia).

Contemporaneamente in quasi tutta Europa nacquero i *collegium*, edifici atti a garantire il proprio carattere assistenziale mediante un proprio patrimonio che lo rendesse libero da tutte le istituzioni.

L'elemento che accomunava i primi edifici era la progettazione degli spazi, in relazione alla facoltà e non lo stile architettonico di riferimento.

1.3 Città universitarie

Senza dubbio la città più importante, dal punto di vista universitario, fu Bologna che nel 1158 fondò con Federico Barbarossa l'Universitas. Egli conferì una protezione speciale da parte dell'impero e una serie di privilegi, con la motivazione che la scienza sarebbe stata il futuro.

La presenza di numerosi studenti stranieri nella città condusse alla creazione di corporazioni di studenti, nello specifico due categorie: *citramontani* per gli studenti italiani e *ultramontani* per gli studenti stranieri.

Nel XIII secolo a Bologna si contavano oltre 2000 studenti, creando quindi numerose economie derivanti dalla necessità di vitto e alloggio degli stessi studenti. I primi lavori per ovviare a questa incombenza furono ampliamenti delle case stesse con semplici portici che aumentavano quindi la superficie utilizzabile. Spesso questi dovevano essere puntellati per poter sopperire al carico stesso.

In seguito all'università nacque il primo edificio dedicato all'ospitalità: il Collegio di Spagna, voluto dal Cardinale Arbozon per fornire riparo agli studenti spagnoli non agiati e sotto i ventuno anni che venivano in città per studiare. Esso non fu sicuramente il primo collegio in assoluto ma comunque un edificio di primaria importanza tra i tanti. Infatti, il primo di cui si ha notizia fu il College des Dix-Huit a Parigi nel 1180.

Il Collegio si sviluppa su una pianta quadrata a due piani con un grande giardino al centro e i locali distribuiti sul perimetro, mentre la cappella di San Clemente si trova sul lato Est. Le stanze, o meglio definite celle, erano rigorosamente singole per permettere allo studente di pregare e studiare in tutta serenità, per un totale di 24 posti letto.



Fig. 1-1 - Vista aerea Collegio di Spagna - Fonte: www.unibo.it

La costruzione presenta un misto di architetture derivanti dall'esperienza militare del Gattapone e conventuale da parte del cardinale Arbozon. Infatti la facciata presenta dei muri merlati (tipici delle fortezze medioevali), mentre l'interno è dislocato in modo da avere una netta separazione tra spazi comuni e spazi privati.

Dopo Bologna anche in altre città italiane si diffusero università come nel caso di Padova, nata nel 1222 su iniziativa privata e dettata da una migrazione di studenti che non avevano trovato supporto a Bologna. Il pregio della città fu quello di espandere i posti letto dedicati e soprattutto di regolare i prezzi degli affitti favorendo quindi l'afflusso degli studiosi.

Stesso discorso per Napoli dove Federico II, volendo avere una classe dirigente preparata, fondò l'università. Essendo quest'ultima di iniziativa privata non ci fu una spontanea aggregazione di individui ma un servizio offerto ai cittadini per non far sì che ci fossero esodi di menti brillanti verso il Nord. In cambio venivano offerti vantaggi come abitazioni ampie, affitti bassi e tante altre agevolazioni.

Non da meno Siena, dove fu il Comune a istituire uno Studia non regolato ne dall'Impero ne dalla Chiesa. Il particolare lampante di questo caso è la frequenza didattica, completamente gratuita perché i docenti erano pagati dal denaro pubblico. Nel 1408 tramite Bolla Papale il comune comincia la costruzione di una "casa della

sapienza”, terminata poi nel 1416. Ben presto però gli alloggi per studenti si trasformarono in alloggi per ricchi benestanti.

Fuori dall’Italia invece il primo nucleo universitario nacque a Parigi nel 1180 circa.

A seguire re Enrico II proibisce alla popolazione inglese di studiare in Francia, fattore determinante per la crescita dell’università di Oxford e di Cambridge poi.

Altra fondamentale tappa di crescita fu l’università di Salamanca, in Spagna che divenne la più grande all’epoca con 6.700 studenti e principio di diffusione della cultura araba in Europa.

1.4 Il Medioevo

Le città universitarie si trovarono ad affrontare una tipologia residenziale nuova, senza precedenti e senza linee guida precise legati alla dinamicità del mondo universitario dovuta alla varietà e multietnicità degli studenti stessi.

Per anni, in attesa di linee guida concrete che indicassero le modalità e gli standard per la realizzazione degli edifici, l'icona di riferimento rimane il convento adattato alle esigenze didattiche e residenziali che il caso necessitava.

In Italia i collegi potevano avere diversa natura:

- Collegi destinati ad accogliere studenti universitari ma indipendenti dalle corporazioni studentesche, il caso è quello del Collegio di Spagna di Bologna;
- Collegi che al proprio interno hanno attività didattiche e di studio, il caso è quello della Sapienza di Siena;
- Collegi che sorgono in città che non hanno un università propria; trattasi di organizzazioni che inglobano attività di studio, come le scuole d'arti, insegnamenti letterari e filosofici, ecc. il caso è la Sapienza di Pistoia;

In generale in tutta Europa i collegi universitari subirono un forte incremento, diventando forza portante ed economica dell'intera città. In Italia il movimento invece fu molto più lento e contenuto, basti pensare che nella sola città di Parigi erano presenti circa 70 collegi a fronte di 34 totali dell'Italia intera. La causa principe di questa situazione è imputabile in larga parte al fatto che nei collegi stranieri le attività didattiche erano incluse nelle attività istituzionali degli stessi. Mentre in Italia il collegio non inglobava queste attività, e quando lo faceva era riservato ai soli residenti e non a individui esterni.

Si cercano nuovi impulsi, le realizzazioni delle nuove università venivano studiate accuratamente e inserite nel tracciato urbano seguendo dogmi ben precisi. Leon Battista Alberti in *“De re Aedificatoria”* individua così la corretta posizione delle strutture:

“...tali monasteri avranno sede adatta nei pressi dei luoghi pubblici, come teatri, circhi, piazze, dove la gente si reca spesso e volentieri a svagarsi: e in tal modo si

potrà esercitare opera d'ammonimento, consiglio, persuasione, riducendola dal peccato alla virtù, dall'ignoranza alla conoscenza delle migliori dottrine."

1.4.1 Collegi medievali: Il Collegio di Spagna a Bologna

Il nome per esteso del collegio è Reale Collegio Maggiore di San Clemente degli Spagnoli e fu realizzato grazie ad un lascito testamentario da parte del cardinale Gil Alvarez Carrizo tra il 1365 e il 1367.

Il progettista fu il Gattapone, architetto umbro specializzato in costruzione di fortezze e abbazie che infatti caratterizzeranno la struttura del collegio cercando di renderlo il più riservato possibile rispetto alla vita quotidiana bolognese e alle influenze liberali dell'epoca.

L'edificio si sviluppa su pianta quadrata con classico giardino centrale e porticati ad archi a contorno dello stesso. Al primo piano lato Ovest, accessibile attraverso due rampe di scale, erano presenti i locali comuni dove venivano effettuate le lezioni a cui potevano partecipare anche esterni. Nel collegio era presente anche la biblioteca e l'archivio documentale, posti al primo piano del lato Nord.

Quando venivano officiate le messe all'interno dell'edificio, il rettore vantava un balcone personale che metteva in comunicazione direttamente le stanze private con le sacre funzioni senza che lo stesso dovesse accedervi. Nell'ala Est si trovava invece la cappella del Collegio, caratterizzata da un abside esagonale a doppio volume con contrafforti. Le restanti ali dell'edificio, tra piano terra e piano secondo concentrano tutta la parte residenziale per un totale di 24 posti letto. Ogni alloggio era rigorosamente singolo per permettere allo studente piena libertà di studio e preghiera senza alcuna distrazione. I residenti erano soggetti a regole ferree e lo stesso collegio presentava dei canoni per poter ammettere gli studenti al suo interno. Il candidato doveva avere umili origini, di religione cristiana, sotto i ventuno anni e di nazionalità spagnola.

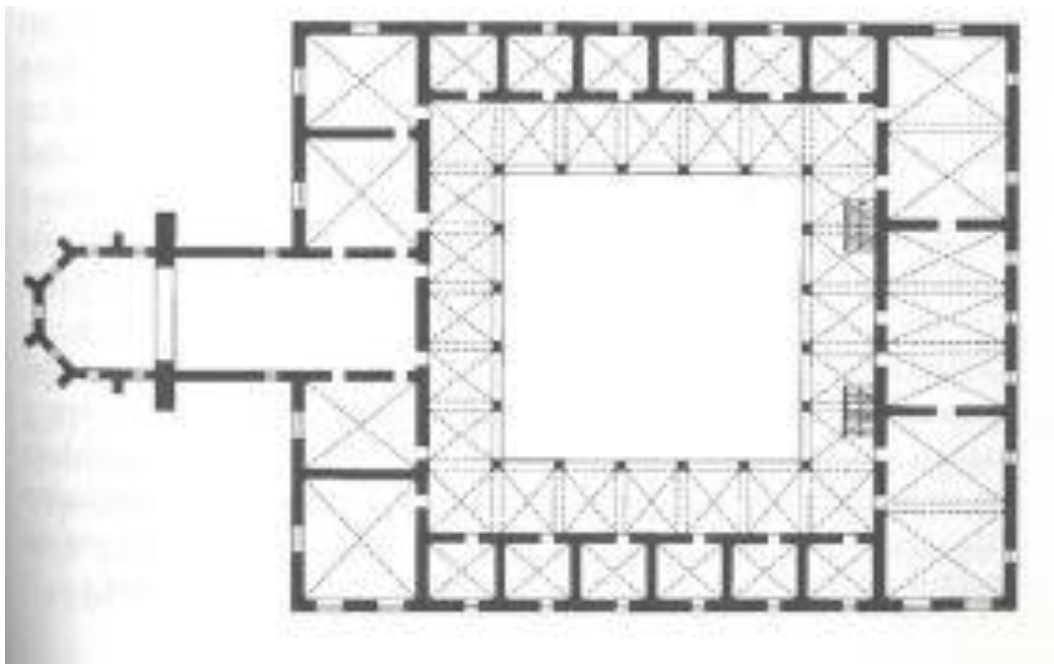


Fig. 1-2 - Pianta piano terra Collegio di Spagna - Fonte: www.wikipedia.it

1.4.2 Collegi medievali: Il Collège de Sorbon a Parigi

Inaugurato nel 1257 il collegio inizialmente offriva solo attività di supporto o comunque complementari a quelle dell'università, successivamente venne utilizzato per vere e proprie lezioni di teologia. Fu un edificio soggetto a vari interventi di riqualificazione nel corso del tempo, come ad esempio nel 1347 quando fu ultimata la cappella in sostituzione del vecchio oratorio. Il collegio nei primi anni del seicento era infatti un agglomerato di edifici di epoche diverse collocato lungo rue de la Sorbonne.

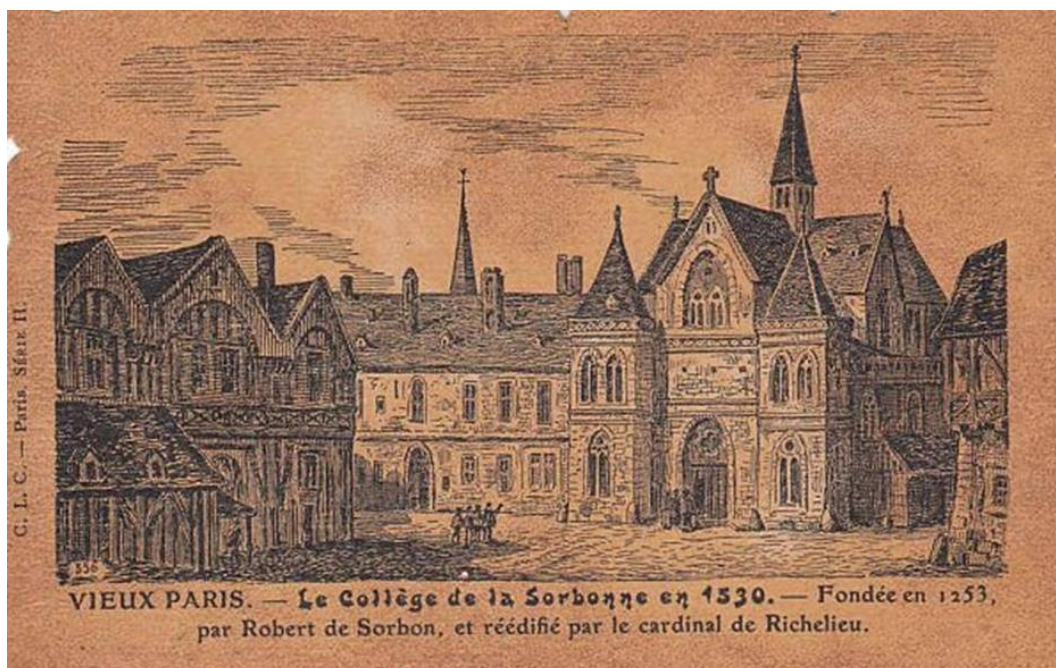


Fig. 1-3 - College de la Sorbonne - Fonte: Gestire le residenze universitarie, G. Catalano

Uno degli interventi più radicali e significativi avviene con il cardinale Richelieu che fu studente prima e rettore poi dello stesso collegio. Il cardinale fece rifare completamente la cappella riproponendola con dimensioni assai più grandi e lo rese il suo mausoleo.



Fig. 1-4 - College de la Sorbonne - Fonte: www.3colleges.fr

A differenza del Collegio di Bologna i residenti dovevano uscire dallo stabile e recarsi in un altro vicino (ècoles extérieures) per poter assistere alle lezioni, negando l'accesso agli estranei al Collegio permettendo solo ai residenti di entrare.

1.4.3 Collegi medievali: Il New College di Oxford

I collegi americani presentano concezioni radicalmente differenti da tutti gli altri paesi. Caratteristica principe sono le grandi *hall* che introducono il visitatore o residente all'interno dei collegi. Oxford in particolare è un Università di tipo collegiale dove le funzioni sono articolate in dipartimenti, facoltà, biblioteche e laboratori scientifici.

Un esempio è il New College realizzato a partire dal 1379 da William of Wykeham, nel 13891 viene realizzato il cortile e alcuni locali comuni e infine nel 1390 l'atrio accanto alla cappella.

Come nel Collegio di Bologna si cerca di tenere separati gli spazi residenziali dagli spazi comuni in modo da evitare qualsiasi tipo di interferenza. Caratteristica la somiglianza con Bologna per quanto riguarda gli alloggi del rettore che vennero modificati per permettere allo stesso rettore, dalle sue stanze, di assistere alle funzioni religiose.

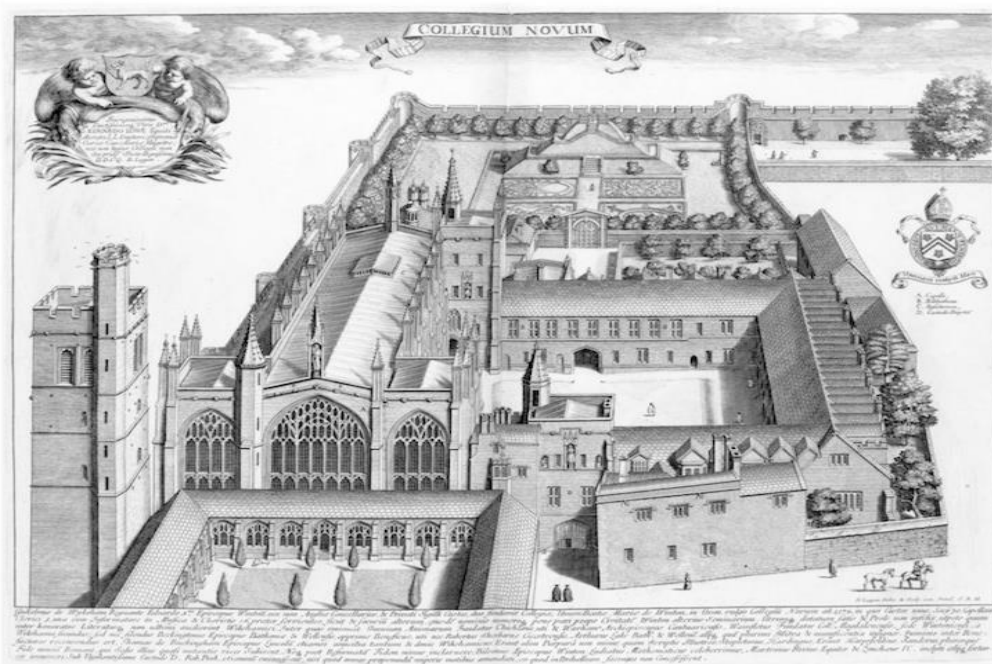


Fig. 1-5 - Disegno raffigurante il New College di Oxford - Fonte: www.alamy.it

1.5 Il Rinascimento

Tra il XV e XVI secolo si ebbe un incremento esponenziale dei collegi, ristrutturati e nuovi, con un nuovo ideale: rendere l'università un punto di riferimento e distintivo della città. Infatti nei nuovi collegi vennero divise le funzioni didattiche da quelle residenziali.

Con la separazione tra le due funzioni l'edificio assume un ruolo fondamentale e rappresentante il potere di chi lo gestiva e della città stessa.

A partire dal XVI secolo, in concomitanza di una crisi economica ci fu una riduzione dell'internazionalizzazione delle Universitas, che presero più un carattere provinciale e circoscritto. Lo studente che prima viaggiava da un'università all'altra, portando e cercando conoscenza, smise di farlo per problematiche religiose: la Chiesa cercava di eliminare e ridurre le dottrine eretiche.

In questo periodo infatti la Chiesa riacquista potere e influenza questi centri, spesso gestiti da ordini religiosi come i Gesuiti. I Gesuiti stessi a partire dal 1588 stabilirono un modello architettonico ufficiale da applicare in tutti i collegi; vennero istituite piante tipo, dove la residenza assumeva caratteristiche sia di alloggio che di tipo didattico. A grandi linee l'edificio era suddiviso in tre ambiti funzionali ben differenti: il primo, dove era presente il giardino più grande e maestoso, le aule e gli uffici; il secondo la foresteria, refettorio e cucina; e il terzo le aree per i residenti e padri gesuiti. Particolare caratteristica delle celle era che l'affaccio era permesso solo e unicamente verso l'interno e non verso l'esterno. Questo ad indicare la politica di distacco e isolamento adottato dalla Chiesa.

Alcuni esempi sono a Pavia con il Collegio Borromeo voluto dal Cardinale Carlo Borromeo e il Collegio Ghislieri voluto da Papa Pio V. Lo stile architettonico varia in parte, se da un lato i collegi rimangono prevalentemente a pianta quadrata, con il cortile racchiuso al suo interno e gli spazi sul perimetro, dall'altro non ricordano più edifici militari ma bensì edifici signorili o palazzi rinascimentali.

Caratteristico del Collegio Borromeo è il loggiato su due piani che circonda tutto il cortile interno. Il piano terra era destinato a spazi comuni come biblioteca, atrio e

cappella, mentre al piano Nobile si presentava la sala degli Affreschi e le celle dei residenti.

L'educazione quindi stava prendendo la via della clericizzazione, cercando quindi di ridurre le libertà di pensiero dello studente, che era vincolato da numerose e ferree regole da seguire. In questo modo la Chiesa ebbe uno strumento di controllo estremamente potente ed efficace.

Dal canto suo però lo Stato non stava a guardare e vennero istituite anche università mirate per i nobili, collegi concepiti come interesse pubblico con l'obiettivo di avere giovani studenti formati, capaci e fedeli allo Stato stesso.

1.5.1 Collegi Rinascimentali: L'Archiginnasio di Bologna

L'Archiginnasio fu realizzato nel 1563 per volere di Papa Pio IV per accogliere le scuole dei giuristi e degli artisti e per dare nuova linfa allo *Studium* Bolognese che si trovava in una situazione concorrenziale con altri atenei italiani.

Questo collegio rappresenta il passaggio ufficiale dal tradizionale impianto a cortile chiuso ed ermetico rispetto l'esterno tipico delle abbazie, a uno stile aperto tipico del palazzo. È caratteristico il doppio loggiato perimetrale che mantiene lo stile bolognese con la sistemazione centrale della chiesa esattamente sopra il portone centrale.

Famoso è il portico chiamato "Pavaglione" lungo ben 140 metri e costituito da trenta arcate che ospitava le dispute giuridiche dell'epoca. L'edificio è costituito da due piani, il piano terra ospitava le residenze degli studenti mentre il secondo le sale studio con la famosa aula magna definita *Sala dello Stabat Mater*.



Fig. 1-6 - Archiginnasio - Fonte: www.alamy.it

1.5.2 Collegi Rinascimentali: L'Almo Collegio Borromeo a Pavia

L'Almo Collegio Borromeo fu fondato nel 1564 dal Cardinale Carlo Borromeo, il cui obiettivo era quello di creare un ambiente in grado di ospitare giovani promettenti che versavano in condizioni disagiate economicamente.

L'edificio presenta un aspetto severo e rigido tipico dei palazzi rinascimentali, circondato dal verde degli Orti Borromaici e inglobando una chiesa parrocchiale. La sagoma è a pianta quadrata e si sviluppa su cinque piani: terra, ammezzato inferiore, nobile, ammezzato superiore (Paradiso), sottotetto (Iperurano).

Come consuetudine al piano terra erano situati i servizi comuni e collettivi come sale riunioni, biblioteca, cappella per le funzioni sacre, aule studio e sala del rettore. Mentre ai piani superiori si sviluppavano gli alloggi privati e residenziali degli studenti raggiungibili tramite quattro scale, due monumentali di enorme pregio e due di servizio a chiocciola.

Il lato Est viene denominato "Richini" perché affacciato sul vicino giardino seicentesco voluto e realizzato dallo stesso architetto Francesco Maria Richini e ospitante due sale di rappresentanza chiamate *Sala Bianca* e *Sala Affreschi*.

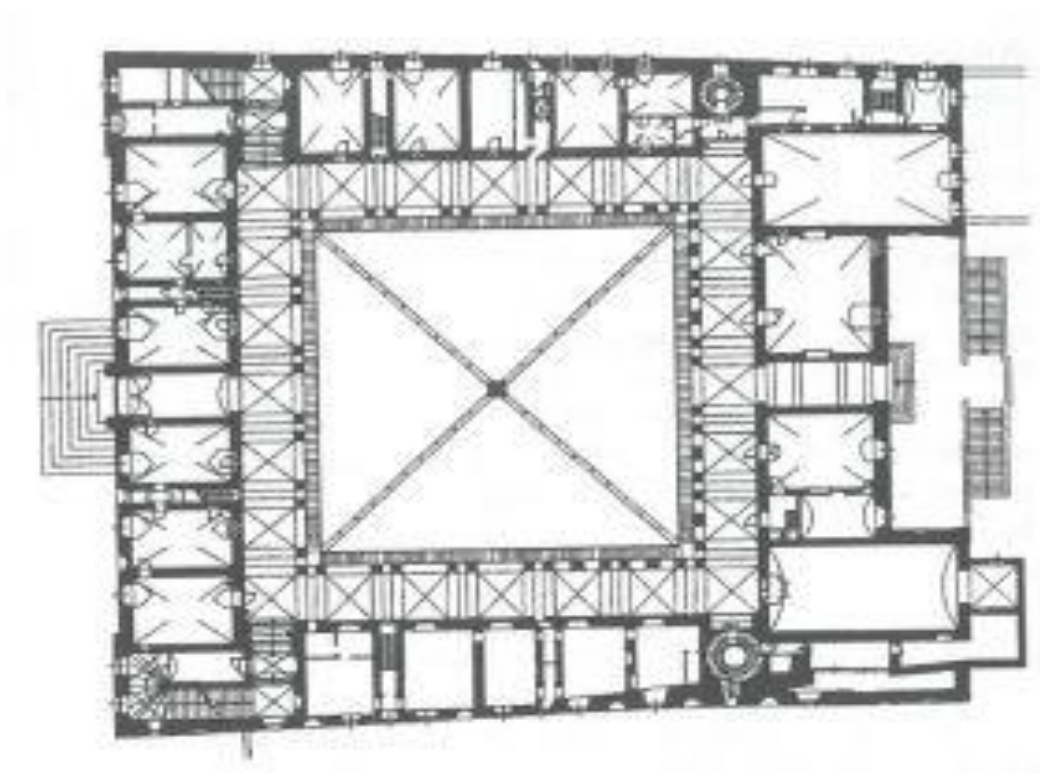


Fig. 1-7 - Pianta piano primo Collegio Borromeo - Fonte: www.lombardiabenculturali.it



Fig. 1-8 - Vista interna Collegio Borromeo - Fonte: www.lombardiabenculturali.it

1.6 L'Età Moderna e l'avvento dell'Illuminismo

Il XVIII secolo è sinonimo di riforma, d'innovazione, di ricambio ideologico; è tempo dell'illuminismo. Questo secolo sancisce la definitiva rottura con il medioevo e la nascita della nuova borghesia con idee illuministe. Nuove riforme scolastiche portarono alla diminuzione del potere della Chiesa sull'insegnamento e a farlo evolvere a servizio sociale.

L'ottica era quella di costruire una rete capillare di università affiancate tra loro con forme di sussistenza quali i collegi. Questi furono chiamati *Collegi delle Provincie*, con l'intento di riunire e mantenere a titolo gratuito gli studi dei ragazzi bisognosi scelti da tutte le provincie in base al talento, povertà e buoni costumi.

Nel 1723 Vittorio Amedeo II sancì il totale monopolio di Stato sull'università in sostituzione di quello della Chiesa con la conseguente soppressione di tutti quei collegi che non fossero legati all'università.

Lo stile architettonico sostanzialmente rimase intatto, se non per le celle, che da singole passarono a più individui, fino a quattro elementi e dall'affaccio che venne riproposto verso l'esterno ignorando i dogmi medioevali che volevano preservare l'isolamento.

Il culmine di questo movimento si presentò con la rivoluzione francese, simbolo di libertà, uguaglianza e fratellanza.

Lo stesso Napoleone aumentò ulteriormente la crisi ecclesiastica alienando i beni della Chiesa a favore del demanio pubblico.

Nel tempo si alternarono periodi in cui i collegi venivano chiusi e poi riaperti; chiusi e spostati nelle zone periferiche e limitrofe perché ingombranti nelle capitali nei confronti del potere; vennero ricostituiti addirittura i Gesuiti ad opera di Pio VII.

Mentre in Europa si viveva un periodo nebuloso e caotico, negli Stati Uniti d'America nascevano i primi campus universitari tra cui la Virginia University e la Harvard University.

1.6.1 Collegi dell'Età Moderna: Collegio delle provincie di Torino

Si tratta di un edificio in stile barocco progettato da Bernardo Antonio Vittone nel 1739 su commissione di Vittorio Amedeo II di Savoia e collocato in Piazza Carlo Emanuele II.

L'opera si sviluppa su un impianto planimetrico a corte con un cortile quadrangolare al centro circondato da gallerie e porticati, divisi tra piano terra e primo. Al piano terra sono previsti tutti gli spazi destinati alla collettività con ampi refettori (biblioteche, sale studio, cucine, sale giochi, infermeria, ecc.) mentre ai piani superiori erano destinati agli alloggi dei residenti.

Inizialmente la capienza del Collegio era di 100 posti letto in camere singole, ma con modifiche negli anni successivi i posti letto vennero aumentati a 250 portando la capienza degli alloggi da un posto letto a quattro posti letto.

Il Collegio presenta due importanti novità: la prima è che oltre alle funzioni residenziali l'edificio offriva la possibilità di sviluppare lezioni di didattica al suo interno per diversi corsi come Arti, Legge, Teologia, Medicina e Chirurgia. La seconda è stata introdotta dal Vittone e consiste nell'aprire verso l'esterno il classico isolamento che si riscontrava nei precedenti collegi con finestre che si affacciavano sulle strade esterne con un unico corridoio centrale di smistamento.

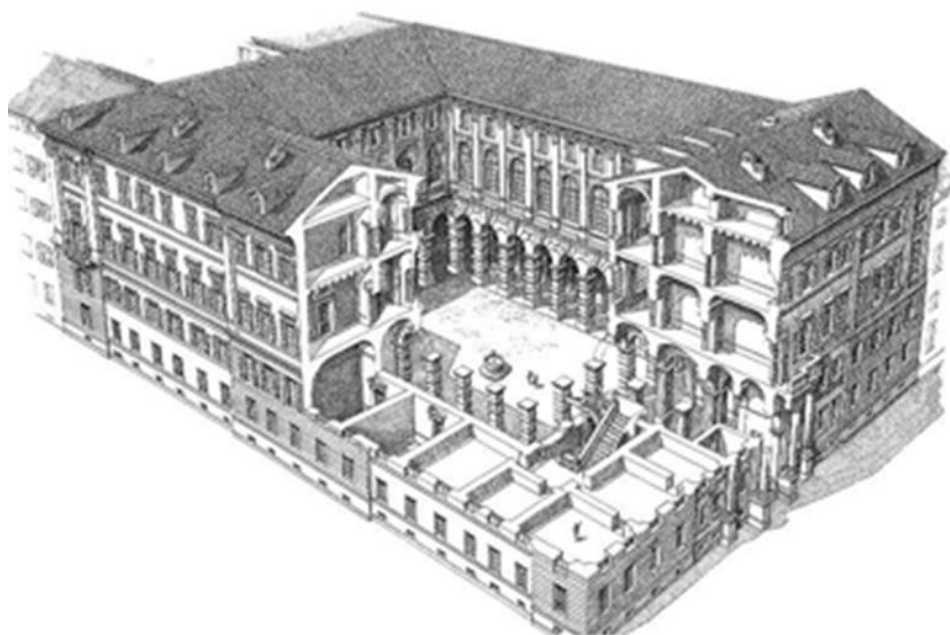


Fig. 1-9 - Spaccato Collegio delle provincie di Torino - Fonte: www.francescocorni.com

1.7 L'unità d'Italia e il '900

Con l'Unità d'Italia e l'avvento dei piani regolatori, le linee guida per i collegi universitari furono due: il primo prevedeva la costruzione di nuove residenze in aree di espansione previste appunto dai piani regolatori; il secondo dalla riqualificazione delle sedi già presenti, spesso nei centri urbani.

Milano risultò essere la città emergente per eccellenza, da notare l'Istituto Superiore Tecnico, oggi Politecnico e la Cattolica. Queste due università fissarono le basi su cui poi si svilupparono tutte le altre a seguire.



Fig. 1-10 - Politecnico di Milano - Fonte: www.wikipedia.org

La prima entra in funzione nel 1913 attraverso la figura di Portaluppi in un'area periferica di grandi dimensioni racchiusa attorno a un giardino centrale.

La seconda, con il coordinamento di Munzio, non era di nuova costruzione ma bensì la riqualificazione di un edificio già esistente, il monastero di S. Ambrogio.

Ambedue le strutture non prevedevano un sistema di alloggi per i propri studenti, quindi dovevano essere per forza ubicate in luoghi vicini al centro o perfettamente collegati con lo stesso.

Nel 1924 ci fu la riforma Gentile, allora ministro della pubblica istruzione, che introdusse nuove regole e disposizioni in materia universitaria. Primo su tutto cambiò la modalità di ammissione: le università divennero a numero chiuso, quindi solo per pochi, quasi unicamente alta borghesia, riducendo a un numero veramente ridotto i posti disponibili per i meno abbienti.

Nello stesso periodo vennero istituite le Opere Universitarie, i cui compiti erano individuati nel T.U. n° 1592/33 e prevedeva l'organizzazione delle forme assistenziali materiali, morali e scolastiche delle diverse sedi universitarie per portare a compimento il concetto fascista di *educazione integrale*.

Seguendo l'esempio del Politecnico, in Italia si diffusero numerose Università e Case dello Studente, diventando campo di sperimentazione per il movimento razionalista.

Successivamente, dal punto di vista architettonico, si svilupparono delle linee guida: al piano terra e rialzato erano presenti gli spazi comuni, attrezzati anche per ricevere ospiti esterni con servizio mensa incluso e uffici amministrativi.

Al secondo, ulteriori spazi collettivi come lavanderia, stireria, cucina, magazzini e locali tecnici. Infine dal primo piano in poi erano presenti gli spazi residenziali con corridoio centrale e stanze su ambo i lati. Inizialmente le tipologie di camere previste erano con singolo posto letto, raramente con due o tre posti letto e dotate di arredo semplice e funzionale in base all'utilizzo. I servizi igienici erano comuni ad ogni piano, circa 1 ogni 10 studenti.

Per la costruzione di queste strutture si faceva riferimento alle più moderne tecnologie presenti all'epoca: impianti centralizzati per le cucine, le lavanderie e i bagni, senza dimenticare ascensori e montacarichi.

L'andamento delle facciate era caratterizzato dalla differenziazione delle destinazioni d'uso dei vari livelli: per i locali comuni finestre a tutta altezza e di grandi dimensioni; finestre più contenute invece per gli spazi residenziali.

1.7.1 Collegi del novecento: Baker House Dormitory

Ad Alvar Aalto nel 1946 viene commissionata la realizzazione di una residenza universitaria a Cambridge negli Stati Uniti dal Massachusetts Institute of Technology.

Il progetto sorge tra una strada carrabile da un lato e dal letto di un fiume dall'altro. È proprio questa peculiarità di sito a dare una sinuosità alla facciata della residenza lato fiume e al contrario una rigidità e serietà lato strada.

L'edificio si sviluppa su ben sette livelli e come consuetudine al piano primo si sviluppano i servizi collettivi che hanno una metratura preponderante in tutto la struttura per permettere agli studenti un alto tasso di socializzazione e scambio di idee o informazioni.

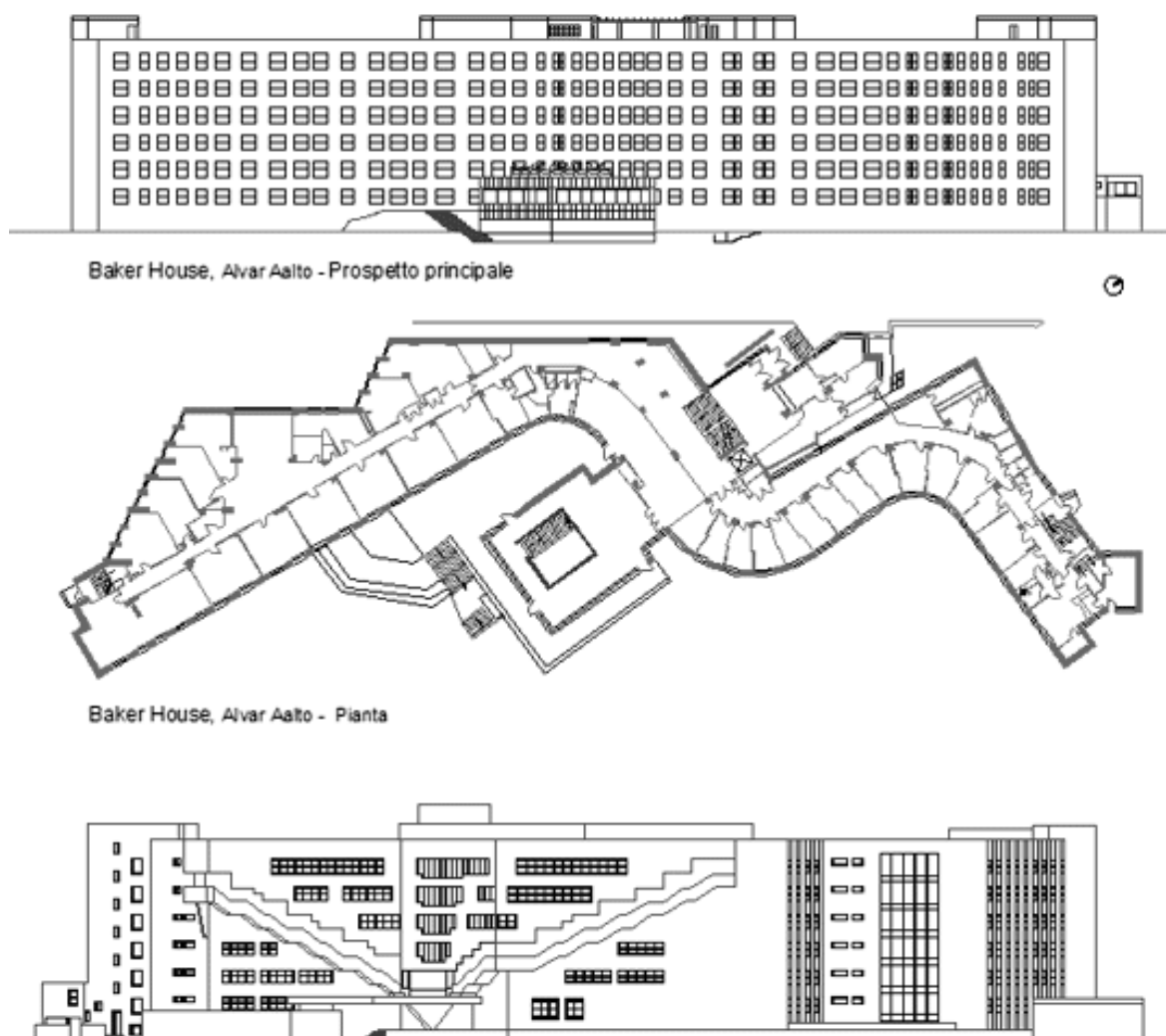


Fig. 1-11 - Baker House Dormitory, prospetti e pianta tipo - Fonte: www.archweb.it

Le camere a differenza di tanti altri collegi, sono l'una diversa dall'altra perché “costrette” a seguire l'andamento curvilineo della struttura eliminando quindi la noiosa ripetitività degli spazi caratteristici di queste tipologie di strutture.

Particolare interessante è che l'intero arredo non è stato lasciato al caso ma è stato progettato dalla moglie di Aalto, Aino Marsio.

Aalto come parametro di riferimento per la costruzione dell'edificio tiene conto del costo a posto letto, di conseguenza cerca di massimizzare gli spazi evitando sprechi inutili di metrature.

1.7.2 Collegi del novecento: Pavillon Suisse

Celebre opera di Le Corbusier, il Pavillon comincia ad essere realizzato a partire dagli anni '30 sotto commissione di Rudolf Fueter dell'Università di Zurigo.

Il padiglione è sito nella città di Parigi, atto ad ospitare 42 studenti ed è frutto dell'unione di ben cinque progetti.

La struttura è caratterizzata da due corpi di fabbrica ben distinti, quello più basso ospita la hall e i servizi collettivi, mentre l'altro corpo alto cinque piani ospita i servizi residenziali e nell'ultimo l'alloggio del direttore assieme a una piccola foresteria. Caratteristica fondamentale dell'architetto sono i famosi pilotis che ripropone in questa opera al di sotto del corpo residenziale e che fungeva da spazio di sosta e preambolo per la hall dell'edificio.

Le camere sono solo e unicamente singole con doccia e lavandino di pertinenza, esposte a Sud e con una metratura di 18 m². I servizi igienici invece erano collettivi e situati in una posizione baricentrica rispetto alla distribuzione delle camere.

I finanziamenti per la realizzazione dell'opera erano esigui e ciò non facilitò l'esecuzione dei lavori che oltretutto trovarono particolari problemi nella realizzazione delle fondamenta, dovuti ad una consistenza del terreno non proprio ideale.

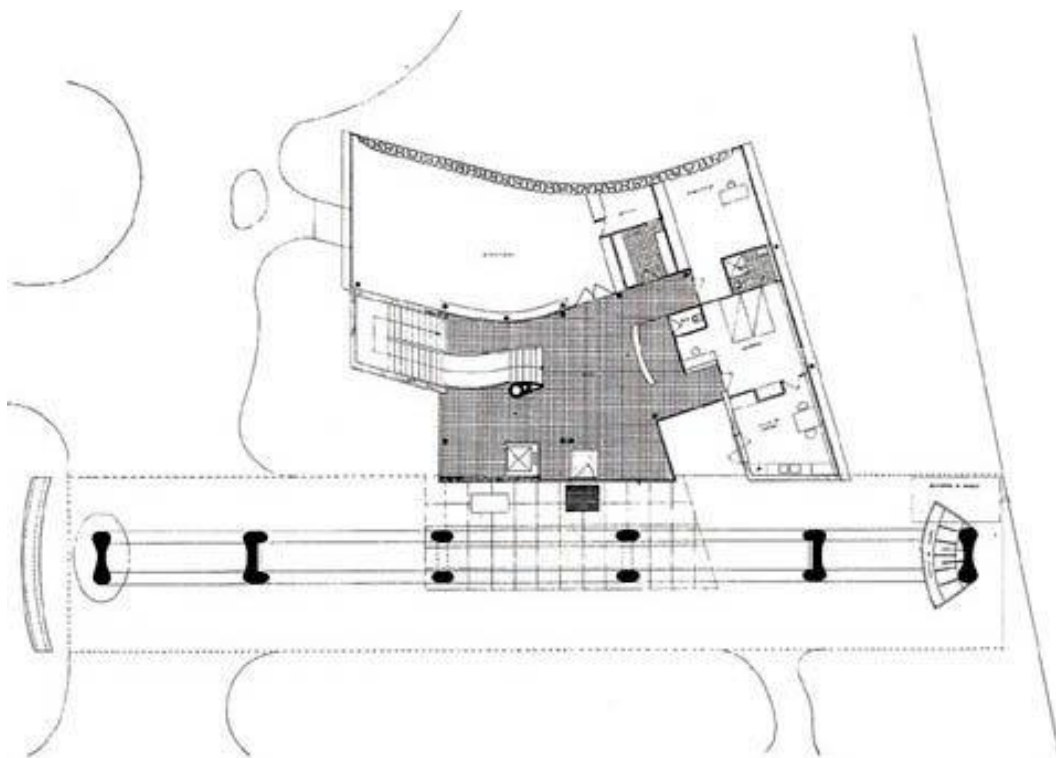


Fig. 1-12 -Pianta piano terra - Fonte: www.architect.com

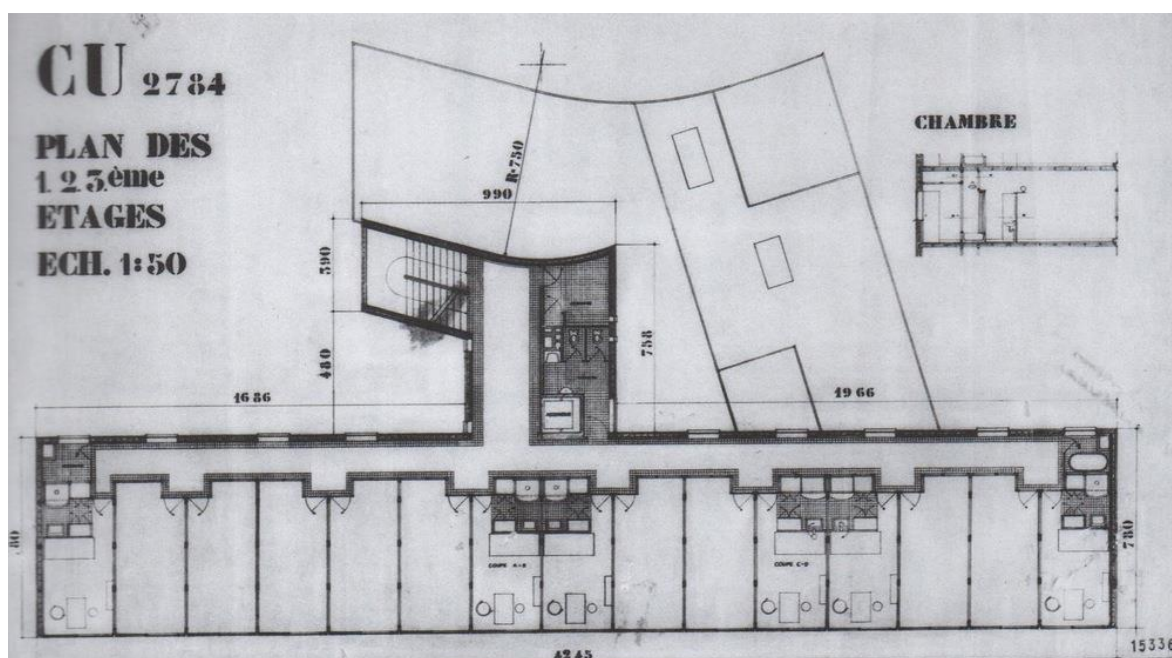


Fig. 1-13 - Pianta piano tipo - Fonte: www.architect.com

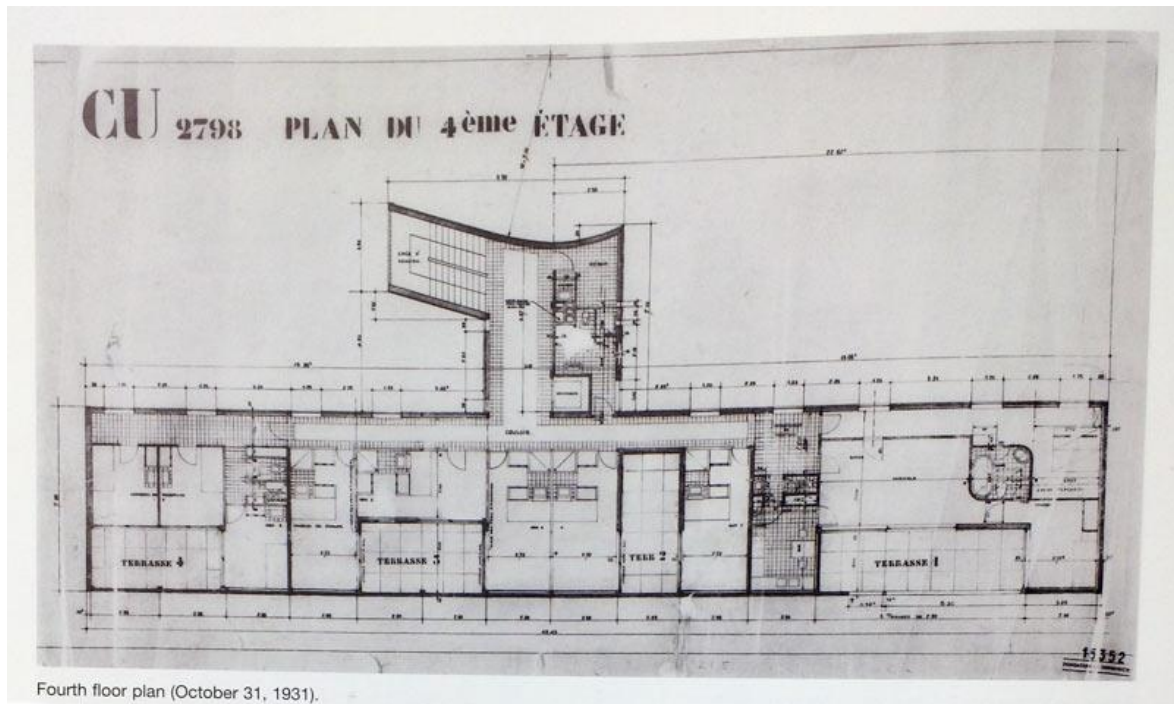


Fig. 1-14 – Pianta piano quarto - Fonte: www.archinect.com

1.8 Il dopoguerra e gli anni '70

Il periodo bellico fu devastante per le sedi universitarie e per le Case dello studente. Infatti molte di queste vennero rase al suolo e le poche che invece resistettero alla guerra versavano in condizioni di profondo degrado, distruzione e spesso private di qualsiasi oggettistica o arredo all'interno delle stesse.

Si necessitava quindi di una legge che portasse alla ricostruzione e sistemazione dei complessi universitari. Infatti il governo introdusse la legge Ermini, che aumentava le risorse economiche con lo scopo di aiutare gli studenti.

Inoltre venne istituita anche una commissione che aveva il compito di verificare gli effetti della legge. La stessa commissione varò due modifiche estremamente importanti, la prima fu la differenziazione tra Case dello studente e Collegi. Il primi erano accessibili a tutti previo pagamento di una retta, mentre i secondi l'ammissione era concessa ai più meritevoli a prescindere dal reddito.

La seconda novità riguardava le specifiche dimensionali, d'uso, le dotazioni e in generale che riguardavano gli edifici utilizzati a tale scopo.

Si ha quindi una svolta dal punto di vista progettuale, dove la realizzazione dell'opera non è lasciata all'inventiva del progettista ma doveva seguire alcuni parametri imposti di carattere generale.

Nel tempo vennero istituite nuove linee guida normative relative alle leggi finanziarie dell'università, mirate alla realizzazione di nuovi atenei o di migliorare quelli esistenti, attraverso forme di sussistenza finanziaria per gli studenti.

Nel 1969 con la legge 910 si ha una svolta radicale: l'università non era più per pochi ma l'accesso era consentito a tutti quelli che avevano maturato cinque anni di istituto superiore.

Una decina di anni dopo, nel 1971 venne emanata la *Legge sulla casa* che stanziava fondi del 5% sul totale destinati alla costruzione di edilizia residenziale pubblica per le "nuove fasce" sociali quali: giovani coppie, anziani e persone sole. Di conseguenza i finanziamenti non erano solo a scopo universitario ma introdussero due figure

estremamente importanti, gli ex IACP e i Comuni che potevano costruire e soprattutto far gestire le case per studenti ad enti senza scopo di lucro.

Sul finire degli anni '70 viene introdotto un provvedimento che sancisce il passaggio di competenze sulle tematiche universitarie dallo Stato alle Regioni con l'Ente per il diritto allo Studio e dall'università, dedita alla sola didattica, e gli Enti regionali, per la gestione dei servizi allo studente.

1.8.1 Collegi del dopoguerra: I Collegi di Urbino

Un esempio di questa edilizia fu il nucleo di collegi a Urbino ad opera di De Carlo. I primi lavori partirono intorno agli anni '50 ed erano relativi alla ristrutturazione della sede centrale e realizzazione del primo nucleo di collegi sul Colle dei Cappuccini. Ad oggi il complesso appare come un unico corpo, ma invece è stato frutto di numerosi interventi che si sono succeduti nel tempo.

Il primo nucleo prevedeva un collegamento tra il vecchio convento dei cappuccini e il centro funzionale universitario. Le aree comuni come mensa, uffici, biblioteca, soggiorno ecc, si collocano nei tre volumi cilindrici del centro servizi che seguendo le pendenze della collina gli conferiscono una forma irregolare.

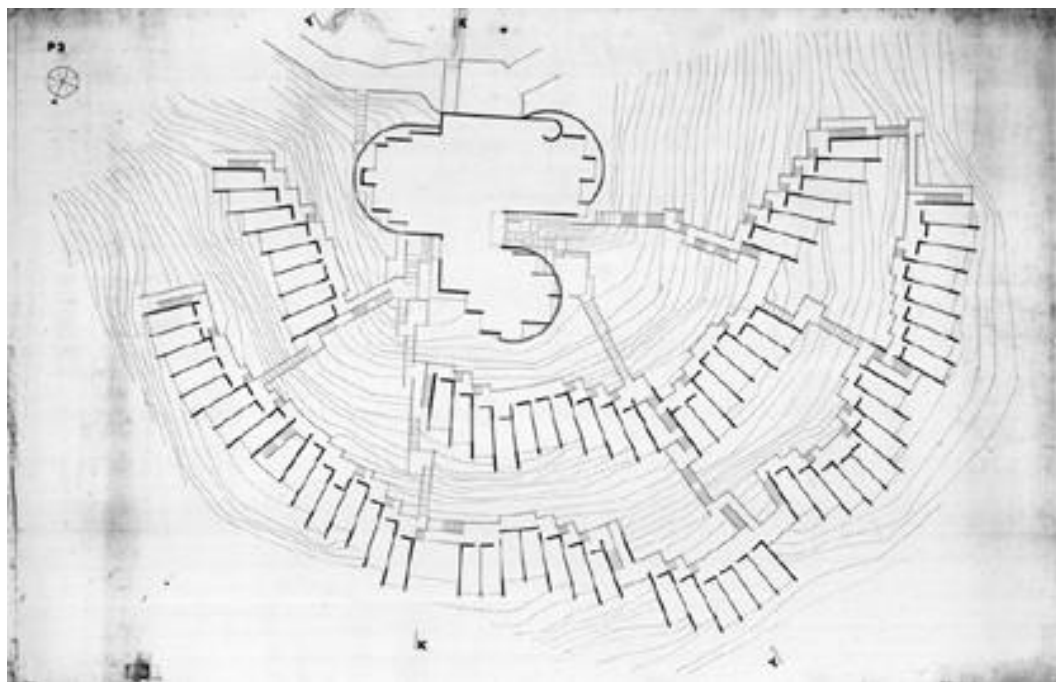


Fig. 1-15 - Schema dello sviluppo del collegio - Fonte: www.architettura.it

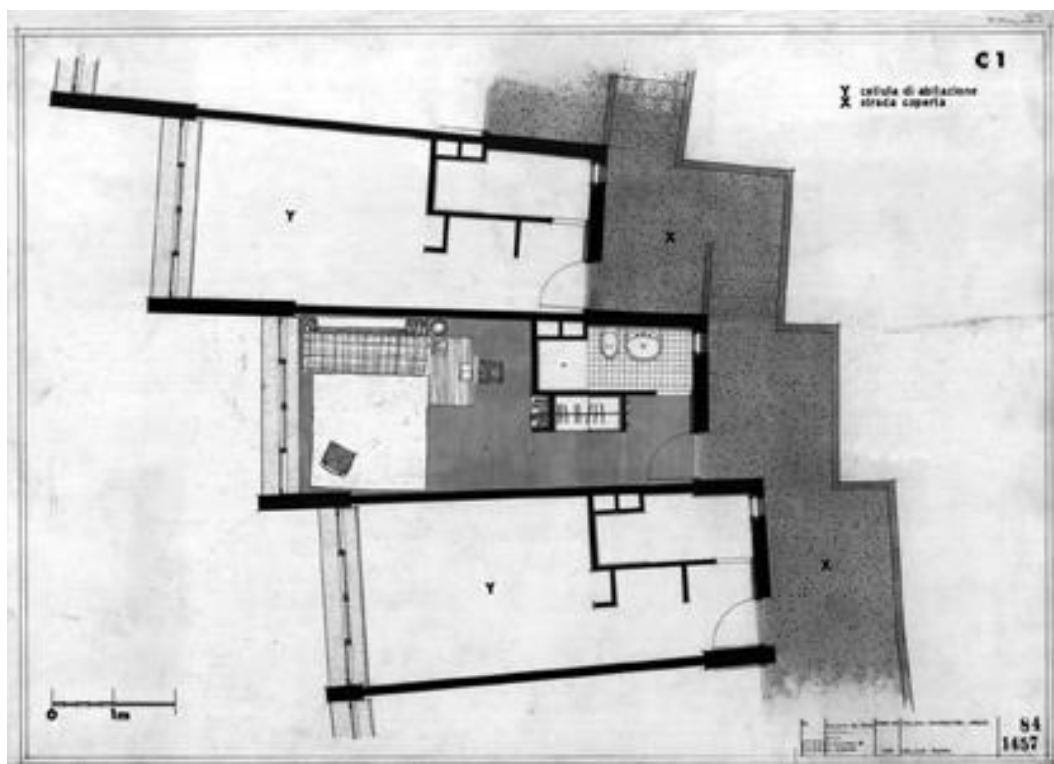


Fig. 1-16 – Particolare disposizione alloggi - Fonte: www.architettura.it

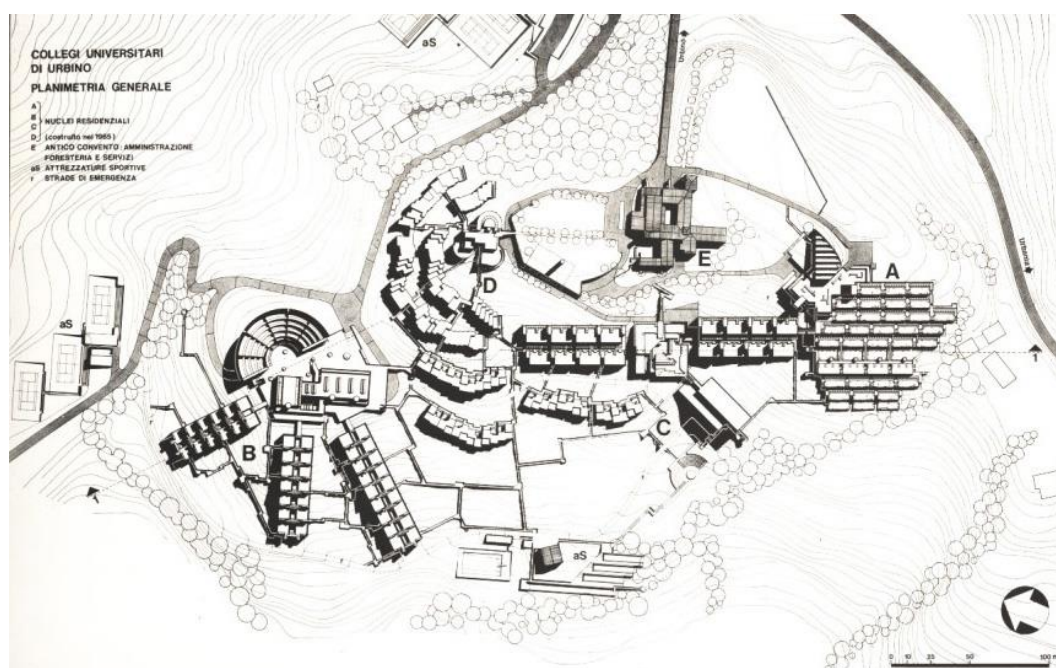


Fig. 1-17 - Vista dall'alto dell'intero complesso collegiale - Fonte: www.architettura.it

L'area residenziale si sviluppa lungo due circonferenze con il centro servizi, mentre il ballatoio aperto distribuisce le celle raggruppate a nuclei di 6 o 8 che seguono

anch'essi l'andamento scosceso della collina generando un totale di 150 posti letto. Le stanze presentavano uno standard dimensionale elevato per l'epoca, circa 16 mq, interrompendo la tradizionale condivisione dei servizi igienici rendendoli autonomi per cella.

Come detto precedentemente si susseguirono altri interventi che ampliarono la capienza dai 150 posti letto precedenti a ben 1000.

Il vecchio convento quindi fu definitivamente inglobato nel polo universitario, con funzioni amministrative, foresteria e servizi generali. Al vecchio nucleo vennero aggiunti tre nuovi complessi: il Tridente, l'Aquilone e la Vela totalmente diversi tra loro. Il primo nasce su un nucleo centrale da cui si diramano tre assi, i quali seguono l'andamento del terreno. Caratteristica affascinante di questa costruzione è la possibilità di aggregazione delle camere sia in senso orizzontale, grazie ai servizi igienici in comune, che in senso verticale grazie alle aree comuni.



Fig. 1-18 - Pianta tipo Collegio Tridente - Fonte: www.architettura.it



Fig. 1-19 - - Il Tridente - Fonte: www.architettura.it

I secondi nuclei si dispongono lungo l'andamento rettilineo del colle contrariamente alla verticalità del Tridente.

L'Aquilone si trova al centro dell'intero complesso e comunicante con il Convento dei Cappuccini. Le caratteristiche dimensionali sono di 20 mq per la camera e 5 mq per il bagno, standard piuttosto alti per l'epoca.



Fig. 1-20 - L'Aquilone - Fonte: www.collegio-urbino.it

La Vela invece è caratteristica perché segue l'andamento scosceso della collina permettendo quindi una fantastica vista a tutti gli alloggi che sono oltretutto forniti di

ampio giardino e numerosi spazi comuni che stimolano e facilitano l'aggregazione tra residenti.



Fig. 1-21 - La Vela - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni

1.8.2 Collegi del dopoguerra: Le residenze ad Arcavacata di Rende

Il complesso residenziale nasce da un progetto urbanistico di Vittorio Gregotti ed è situato in una vasta zona rurale separata alla cittadina di Rende. Nel 1972 Enzo Zacchioli assieme allo Studio Tarquini e Martensson assumono l'incarico della sua realizzazione progettando edifici dove coesistevano attività educative e residenziali per un totale di 12.000 studenti oltre al personale docente e di servizio presso l'università.

Il concept della residenza è suddiviso in quattro diverse parti susseguite nel tempo: blocco *Maisonettes*, i blocchi *Martensson Nuovi* e *Martensson Vecchi*, blocco *Molicelle* e blocco *Chiodo* concluso per ultimo nel 2007.

Le tipologie edilizie utilizzate sono a nuclei integrati, con posti letto che vanno dai 3 ai 6 fino a 90m² di superficie e minialloggi per una o due persone con servizi collettivi al piano.

Anche dal punto di vista delle utenze la residenza risulta essere variegata, sono presenti infatti studenti single e non, assistenti single e non, docenti single e non e infine laureandi.

1.9 Gli anni '80 e '90

Gli anni '80 e '90 sono ricchi di cambiamenti: la legge 382 del 1980 istituisce le tre fasce di docenza, i dipartimenti e il dottorato di ricerca; la legge 590 del 1982 istituzione di nuove università; la legge 331 del 1985 provvedimenti urgenti per l'Edilizia Universitaria (fondi per le disposizioni antincendio, elettriche e barriere architettoniche); legge 168 del 1989 viene istituito l'attuale MIUR.

Si provide quindi alla normazione nazionale degli enti per il diritto allo studio, regolando quindi le nuove costruzioni, ampliamenti, riqualificazioni che consenti l'accesso a fondi per edilizia sovvenzionata.

I vari provvedimenti che si sono succeduti in questi anni erano prettamente a carattere economico quindi carenti o totalmente assenti da precisazioni tecniche. Ne derivava quindi che le caratteristiche tecniche si rifacevano alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica sotto ogni aspetto (antincendio, impiantistico e abbattimento delle barriere architettoniche).

1.9.1 L'anno del cambiamento: 2000

Con la legge n° 338 del 23 dicembre 2000, definita "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", il Ministero dell'Università si fa carico di promulgare la legge di finanziamento specifica per le residenze universitarie.

Conseguentemente a questo, nel 2001, il decreto 118 delinea i primi parametri quantitativi e qualitativi che dovranno caratterizzare i progetti ammessi al cofinanziamento, consentendo a più soggetti di farsi promotori di iniziative per la realizzazione di residenze universitarie.

Dalla promulgazione di questa legge verranno effettuati tre diversi bandi per l'assegnazione dei cofinanziamenti e la stessa sarà il pilastro di partenza per i successivi decreti in materia di residenze universitarie.

1.9.2 Campus Certosa

Campus Certosa si sviluppa nell'area di Quarto Oggiaro, esattamente tra la stazione di Milano Certosa e l'Esselunga superstore di via Palizzi, in prossimità del polo universitario di Bovisa contenente molte facoltà del Politecnico di Milano.

Il complesso residenziale è stato realizzato nel 2005 e vanta una capienza di 293 posti letto suddivisi su tre torri: una costituita da dieci piani fuori terra e contenente quarantacinque appartamenti di varie metrature e vari posti letto; una di dieci piani fuori terra contenente novantanove stanze senza blocco cucina; una terza torre centrale rispetto alle altre due contenente la reception e il bar esclusivo per i residenti. Il tutto per un totale di 136 alloggi.



Fig. 1-22 - Vista Est Campus Certosa - Fonte: www.in-domus.it

Tutti gli spazi comuni sono situati ai piani terra delle due torri più alte in modo da tale da creare ambienti dedicati alla socializzazione, al relax e allo scambio interpersonale. La residenza è di tipo Full Optional e contiene i seguenti servizi: pulizia ogni quindici giorni, pay tv, palestra, sale comuni, cucine comuni, aria condizionata, reception H24, piccola manutenzione e internet Wi-Fi.

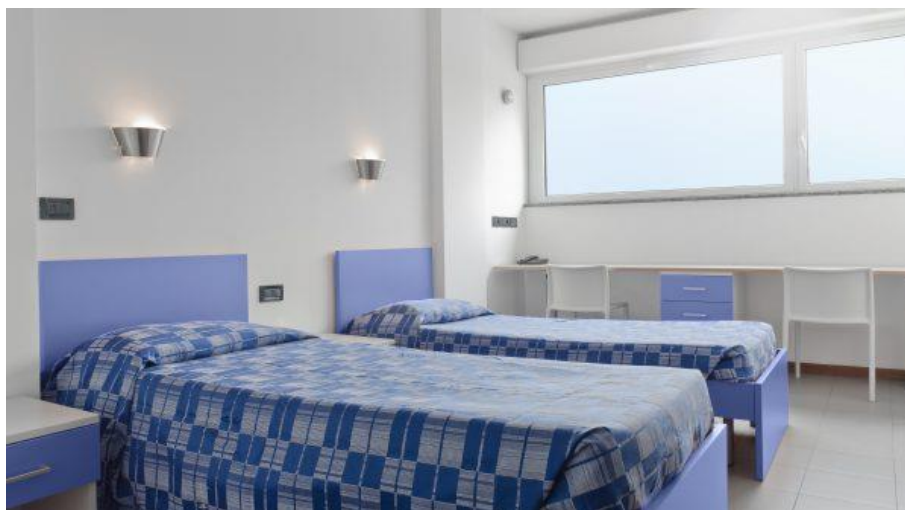


Fig. 1-23 - Interni alloggi in camera doppia - Fonte: www.in-domus.it



Fig. 1-24 - Blocco cucina appartamenti - Fonte: www.in-domus.it

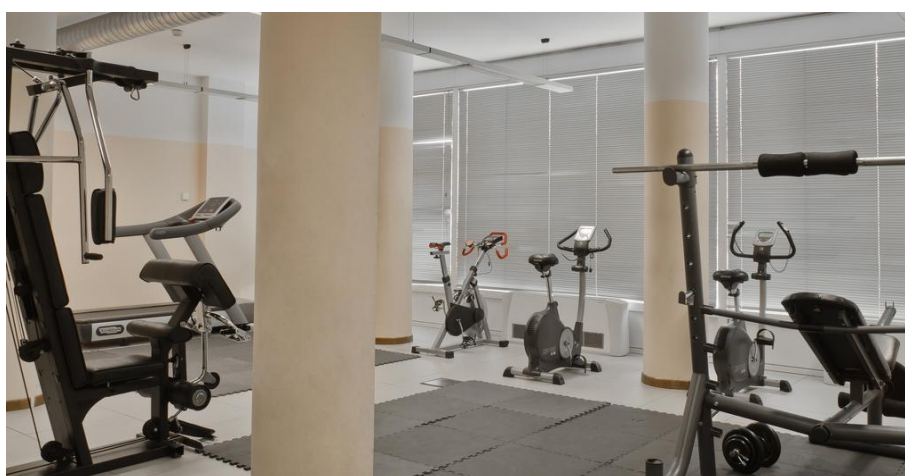


Fig. 1-25 - Palestra - Fonte: www.in-domus.it

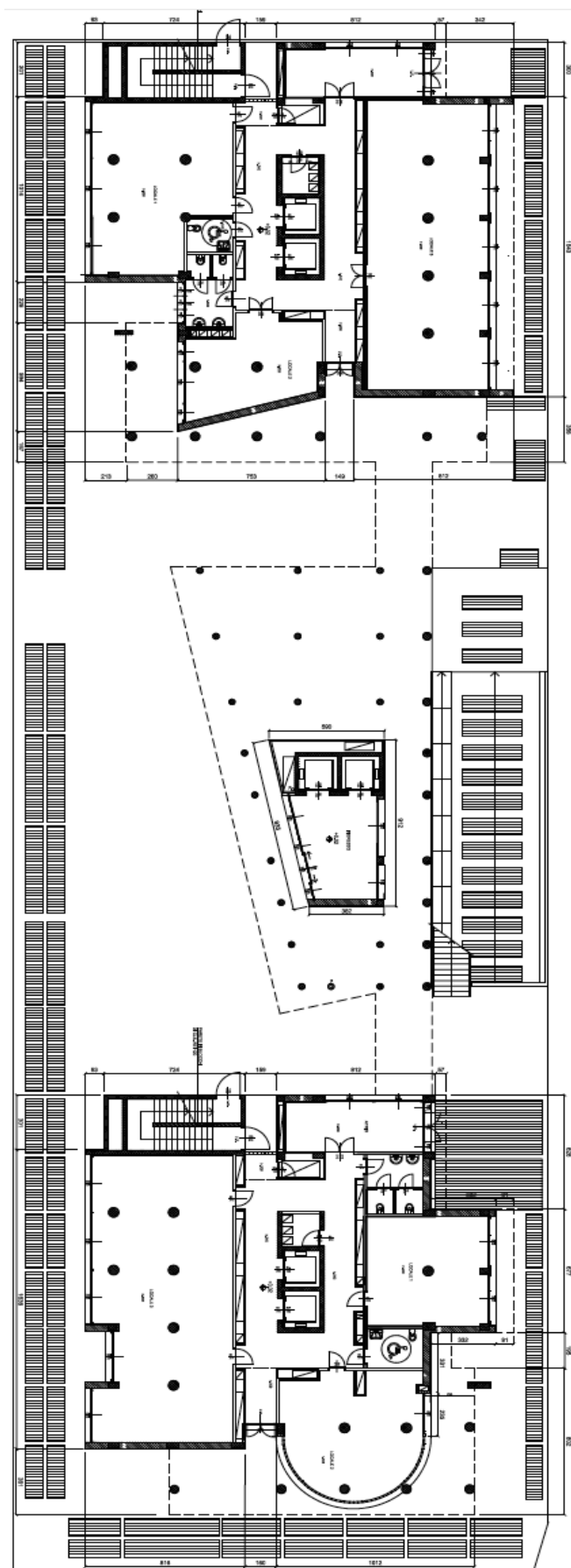


Fig. 1-26 - Pianta piano terra - Fonte: archivio in-domus

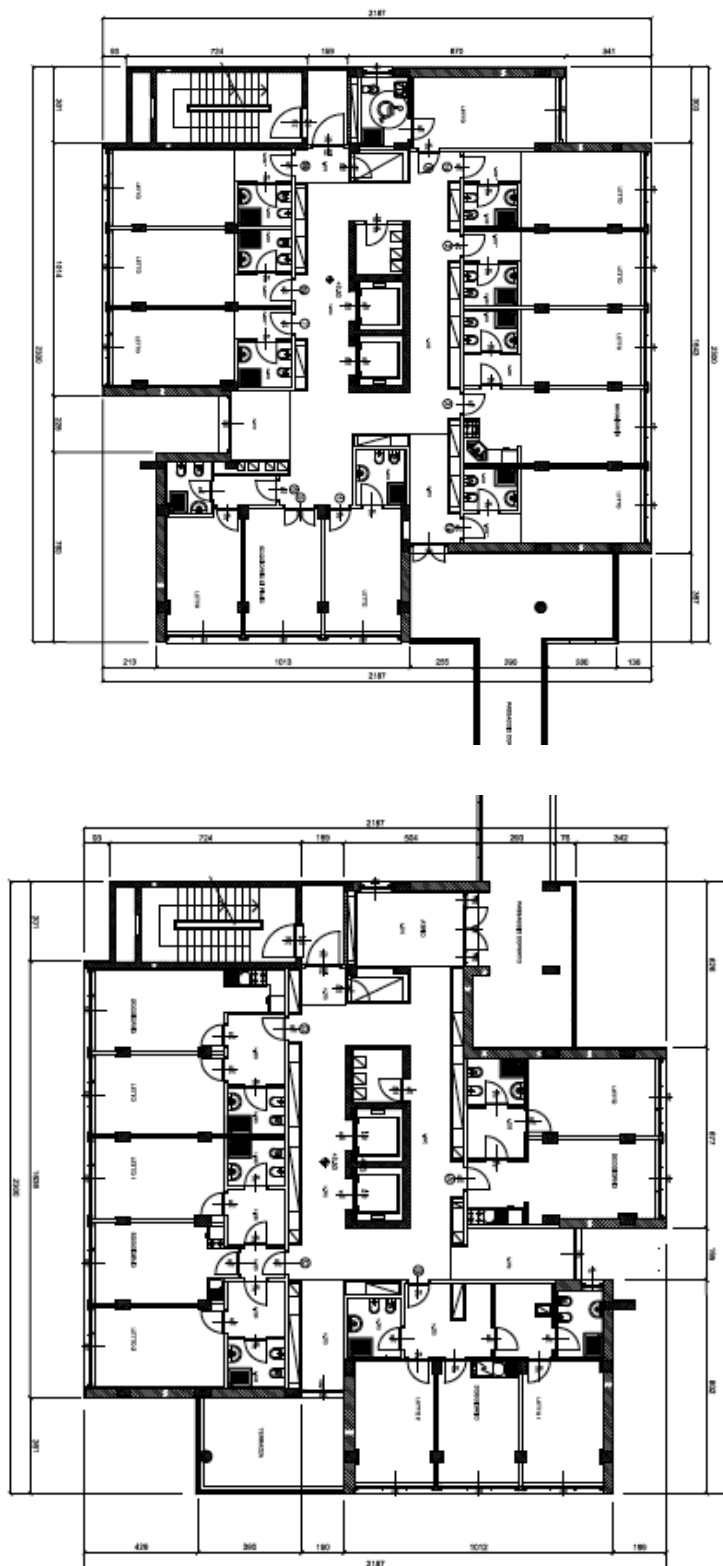


Fig. 1-27 - Pianta piano tipo corpi A e B – Fonte: archivio In-Domus

Gli alloggi hanno diversi tagli e hanno le seguenti caratteristiche:

- Gold – App.to bilocale con due posti letto, cucina, soggiorno e bagno;

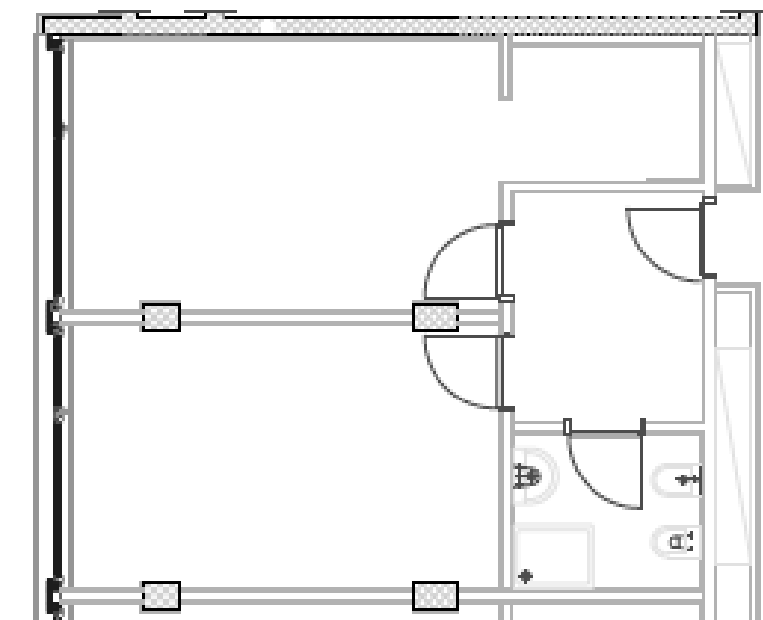


Fig. 1-28 - Pianta tipologia Gold - Fonte: archivio In-Domus

- Platinum – App.to bilocale con un posto letto, cucina, soggiorno e bagno;

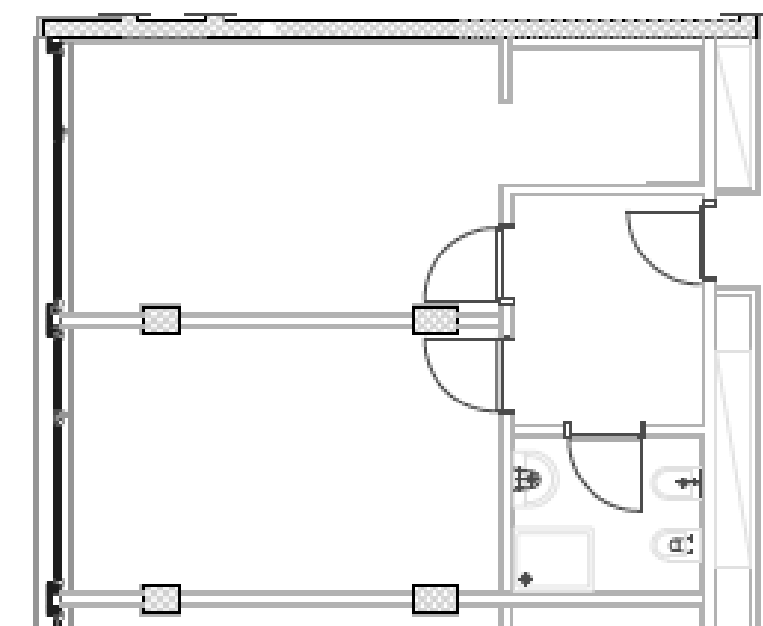


Fig. 1-29 - Pianta tipologia Platinum - Fonte: archivio In-Domus

- Silver – App.to 2 o 4 posti letto in trilocale con cucina, soggiorno e 2 bagni;

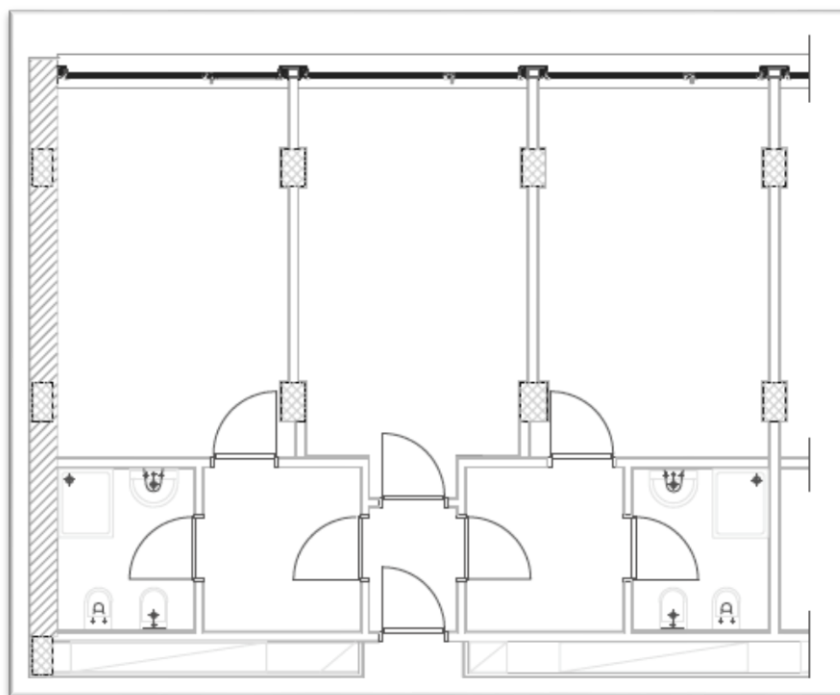


Fig. 1-30 - Pianta tipologia Silver- Fonte: archivio In-Domus

- Iridium – Stanza singola con bagno;

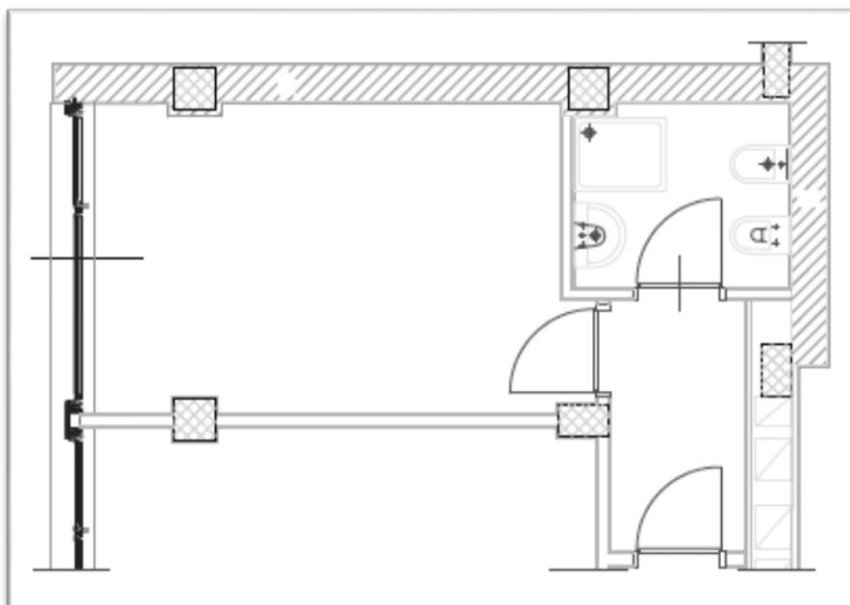


Fig. 1-31 - Pianta tipologia Iridium - Fonte: archivio In-Domus

- Steel – Stanza doppia con bagno;

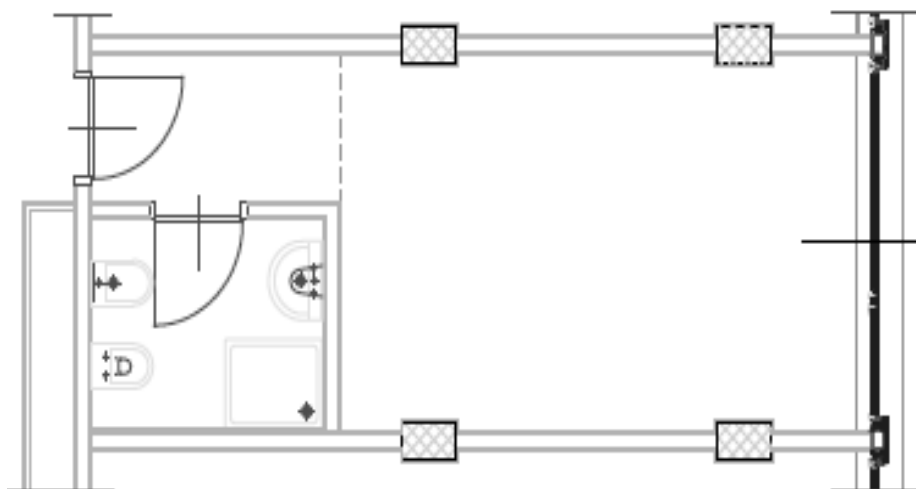


Fig. 1-32 - Pianta tipologia Steel - Fonte: archivio In-Domus

- Titanium – 2 stanze singole con bagno.

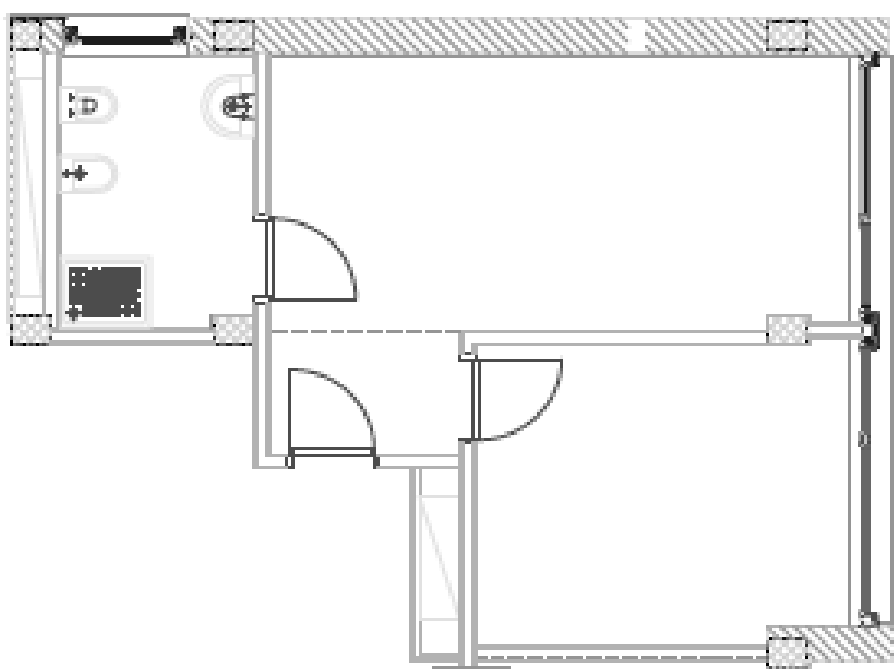


Fig. 1-33 - Pianta tipologia Titanium - Fonte: archivio In-Domus

CAMPUS CERTOSA

ALLOGGI	DESCRIZIONE	QUANTITA'	DIMENSIONI (m ²)			
			stanza	stanza	sogg. + k	bagno
Gold	App.to bilocale con due posti letto	16	14,50	/	24,00	4
Platinum	App.to bilocale con un posto letto	9	11,00	/	19,00	4
Silver	App.to 2 o 4 posti letto in trilocale e due bagni	18	19,00	19,00	17,00	8
Iridium	Stanza Singola	11	17,00	/	/	4
Steel	Stanza Doppia	74	17,00	/	/	4
Titanium	2 Stanze singole	6	16,00	19,00		4
Reception			82,00			
Uffici			20,00	20,00	20,00	8
Bar			92,00			
Cucina Bar			30,00			3
Sala studio 1			112,00			
Sala studio 2			45,00			
Sala Relax			95,00			
Palestra			59,00	32,00		
Meeting Room			36,00			
Scaldavivande (ogni piano)			112,00			

Tab. 1-1 - Dimensioni alloggi e spazi comuni Campus Certosa – Fonte: elaborazione dell'autore

1.9.3 Campus Monneret

Campus Monneret si sviluppa nell'area di Lambrate, a ridosso della tangenziale Est e a pochi passi dalla conosciuta stazione dei treni e metropolitana di Lambrate FS, snodo fondamentale per i trasporti della città di Milano.

Il complesso residenziale è stato realizzato nel 2015 e reso operativo esattamente il 15 settembre 2015 successivamente a una riqualificazione dell'area che era andata in disuso avvalendosi di quanto descritto nel D.M. 27 del 2011, cioè il cofinanziamento MIUR per la realizzazione di residenza temporanee per studenti.



Fig. 1-34 - Vista Ovest del corpo A della struttura - Fonte: www.in-domus.it

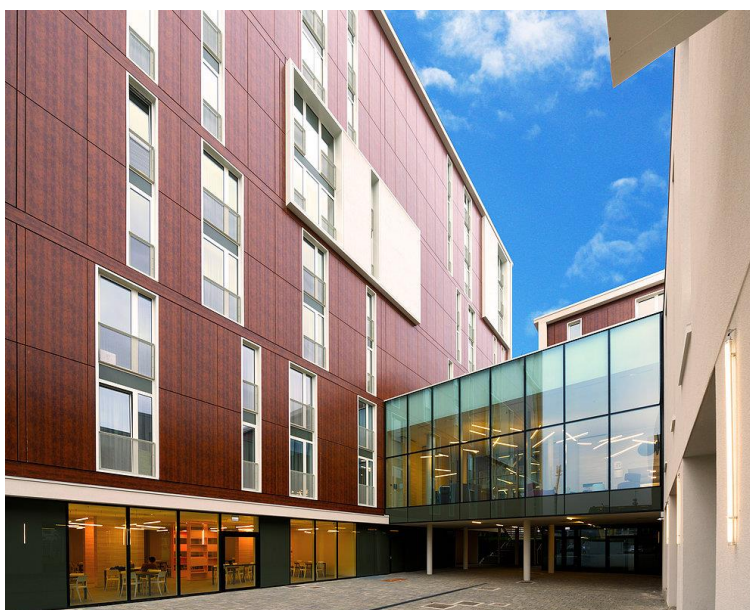


Fig. 1-35 - Vista della reception lato Sud - Fonte: www.in-domus.it

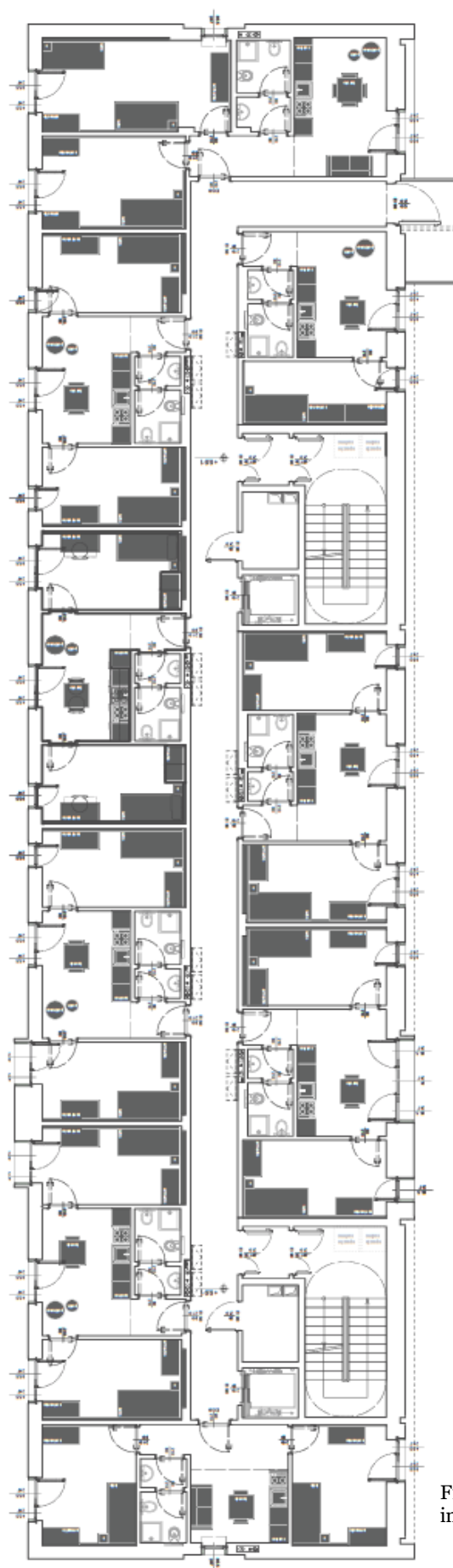


Fig. 1-36 – a sinistra: Pianta tipo corpo B, stanze - Fonte: archivio in Domus

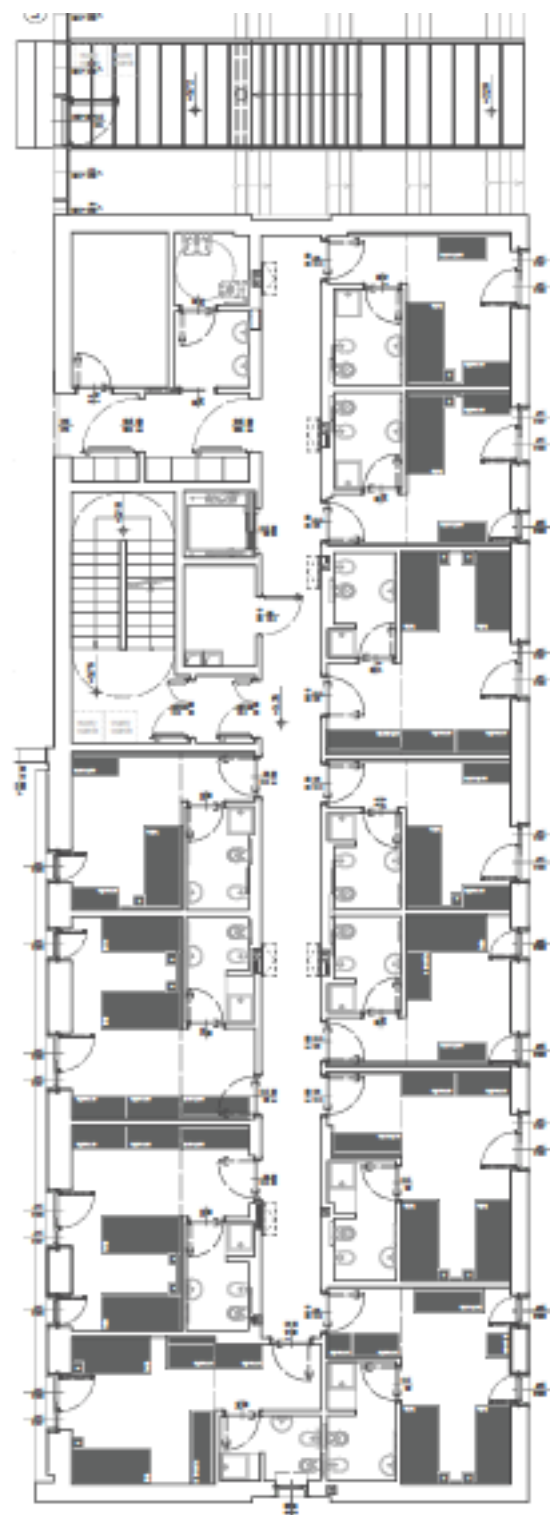


Fig. 1-37 – sopra: Piano tipo corpo A, appartamenti – Fonte: archivio In-Domus

Il campus vanta una capienza di 268 posti letto suddivisi in tre corpi di fabbrica con distribuzione in linea: il corpo A risulta essere il più imponente perché costituito da dieci piani fuori terra e uno interrato, il corpo B da cinque piani fuori terra e uno interrato e infine il corpo C che riporta solo un piano residenziale con alloggi in duplex a doppia altezza. Predetti corpi sono collegati dall'unico punto di entrata e uscita del campus, cioè la reception.

Tutti gli spazi comuni sono situati ai piani terra dei corpi di fabbrica in modo da tale da creare ambienti dedicati alla socializzazione, al relax e allo scambio interpersonale. La residenza è di tipo Full Optional e contiene i seguenti servizi: pulizia ogni quindici giorni, pay tv, palestra, sale comuni, cucine comuni, aria condizionata, reception H24, piccola manutenzione e internet wi-fi.



Fig. 1-38 - Sala studio - Fonte: www.in-domus.it



Fig. 1-39 - Blocco cucina tipo - Fonte: www.in-domus.it



Fig. 1-40 - Arredo tipo camera doppia - Fonte: www.in-domus.it

La residenza propone diverse tipologie insediative che hanno le seguenti caratteristiche:

- Alphard – Camera singola con bagno;

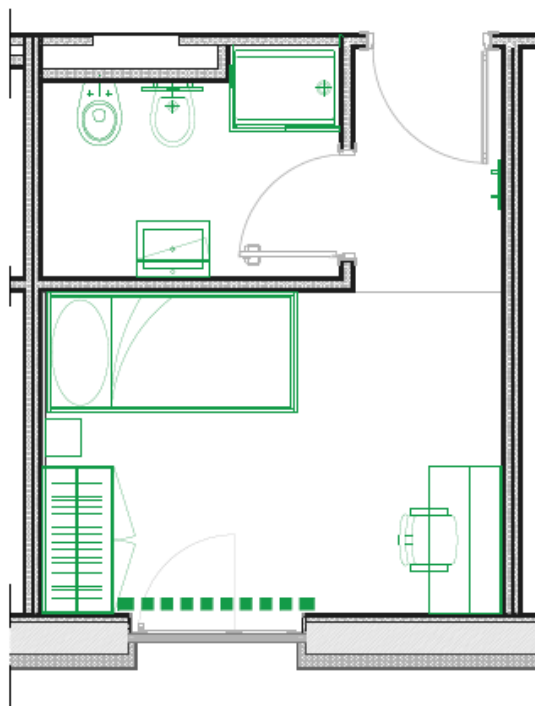


Fig. 1-41 - Pianta tipologia Alphard - Fonte: archivio In-Domus

- Altair – Camera doppia con bagno;

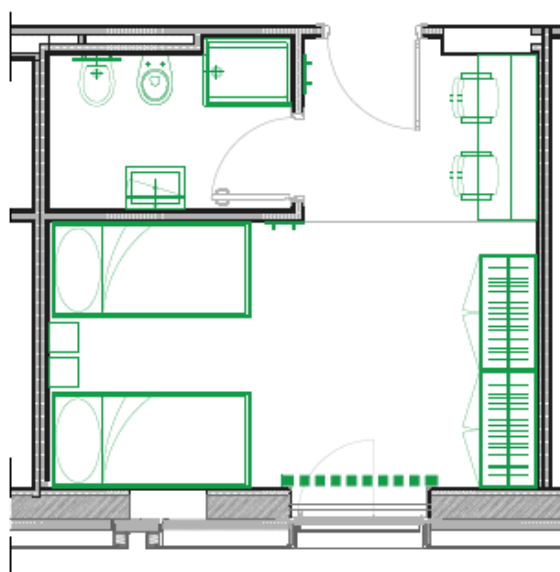


Fig. 1-42 - Pianta tipologia Altair - Fonte: archivio In-Domus

- Mizar – App.to con due posti letto, soppalco e bagno;

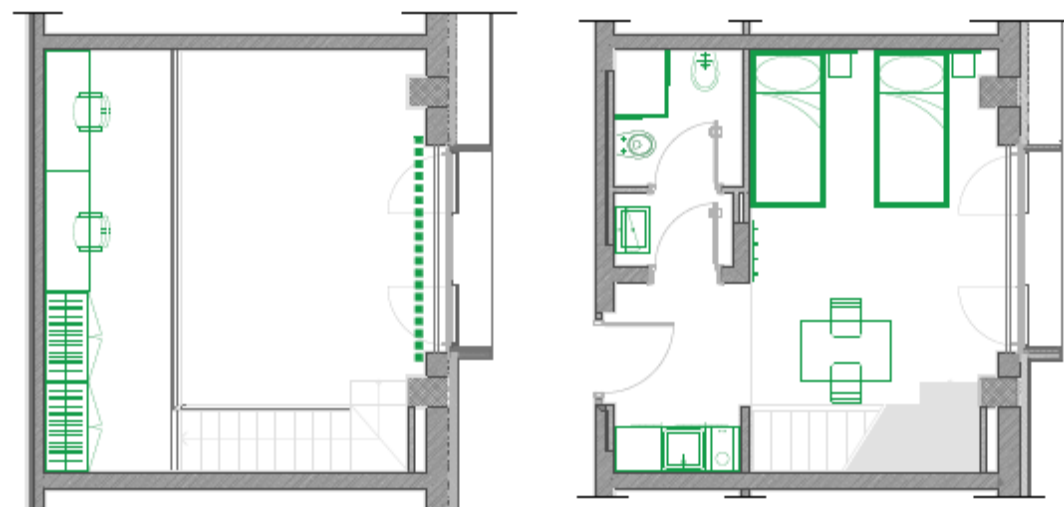


Fig. 1-43 - Pianta tipologia Mizar - Fonte: archivio In-Domus

- Sirio – App.to trilocale per tre posti letto e un bagno;



Fig. 1-44 - Pianta tipologia Sirio - Fonte: archivio In-Domus

- Vega – App.to monolocale con un posto letto e bagno;

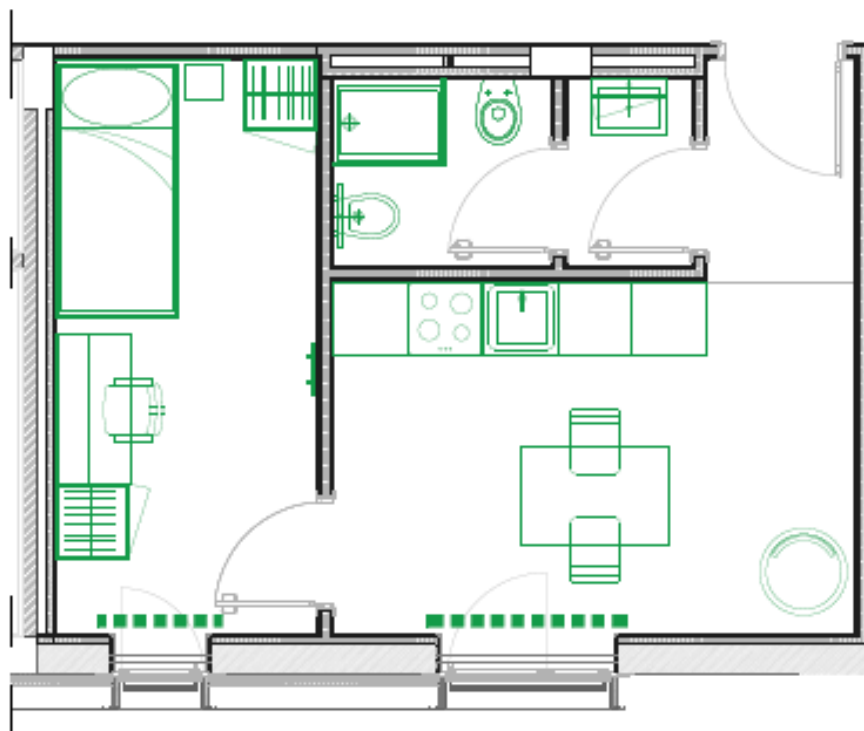


Fig. 1-45 - Pianta tipologia Vega - Fonte: archivio In-Do

- Antares – App.to trilocale con due camere singole e bagno;

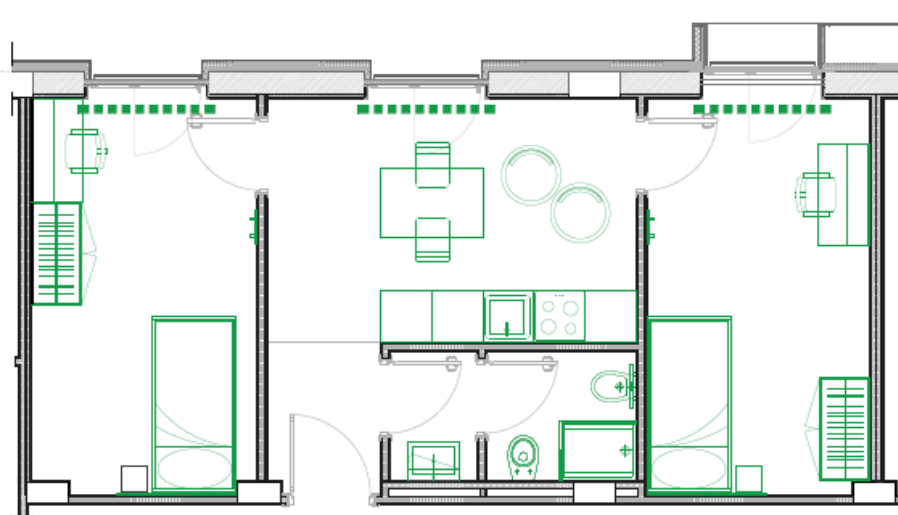


Fig. 1-46 - Pianta tipologia Antares - Fonte: archivio In-Domus

- Polaris – App.to con due camere doppie e due bagni;

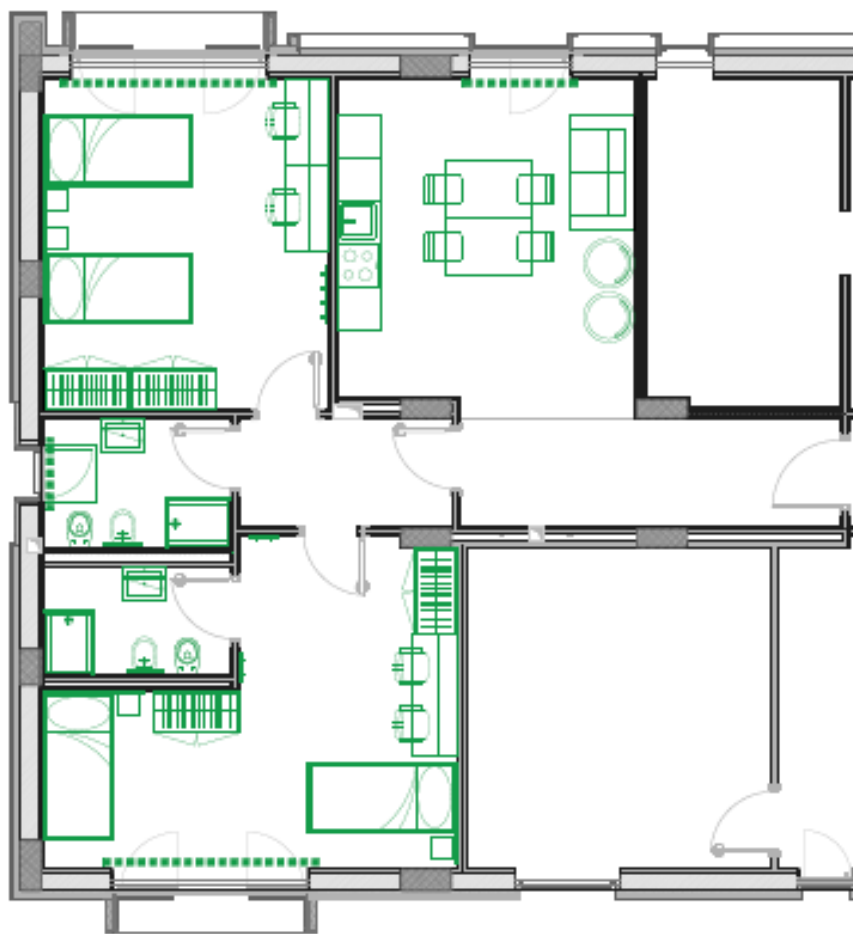


Fig. 1-47 - Pianta tipologia Polaris - Fonte: archivio In-Domus

CAMPUS MONNERET

ALLOGGI	DESCRIZIONE	QUANTITA'	DIMENSIONI (m ²)			
			stanza	stanza	sogg. + k	bagno
Alphard	Camera Singola	12	18,80	/	/	4,50
Altair	Camera Doppia	41	17,50	/	/	4,50
Mizar	App.to 2 posti letto con soppalco	10	32,17	/	/	3,70
Sirio	App.to trilocale 3 posti letto	11	14,10	18,90	18,00	3,70
Vega monolocale	Monolocale	2	24,00	/	/	3,70
Vega bilocale	App.to bilocale 1 posto letto	7	10,00	/	13,80	3,70
Antares	App.to trilocale con due singole	51	12,12	12,12	13,70	3,70
Polaris	App.to con due doppie e due bagni	2	21,37	18,30	31,20	7,40
Reception			150,00			
Corridoi			844,00			
Cucina comune A			12,81			
Cucina comune B			27,16			
Vani comuni PT			25,00			
Sala Studio			187,60			
Meeting Room 1			36,80			
Meeting Room 2			33,10			
Palestra			125,00			
Sala Musica			26,40			

Tab. 1-2 - - Dimensione alloggi e spazi comuni Campus Monneret – Fonte: elaborazione dell'autore

BIBLIOGRAFIA

Publicazioni

- C.H. Haskins, *L'origine dell'università*, G. Arnaldi, Bologna, Il Mulino, 1972
- J. Verger, *Le università nel Medioevo*, Il Mulino, Bologna, 1991
- S. Stelling-Michaud, *La storia delle università nel Medioevo e nel rinascimento: stato degli studi e prospettive di ricerca*, Il Mulino, 1974
- G.P. Brizzi, *Le università dell'Europa. Gli uomini e i luoghi*, Silvana Editoriale, Milano, 1993
- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008

PARTE II: RESIDENZA TEMPORANEA

CAPITOLO 2. RELAZIONE TRA SPAZI

2.1	SPAZIO PRIVATO VS SPAZIO COMUNE	62
2.2	INTEGRAZIONE NEL TESSUTO URBANO	64
2.3	COSTRUIRE NEL RISPETTO DELL'AMBIENTE.....	66
2.4	FRUIZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA.....	68
	BIBLIOGRAFIA	70
	<i>Pubblicazioni</i>	70

“...abitare non significa solo occupare una casa con la propria famiglia; significa anche usufruire della pluralità dei servizi presenti in un insediamento.”

Le Corbusier

In Italia, ma comunque in gran parte dei paesi europei, la casa era ed è tutt'ora considerata un bene immobile permanente, dove vivere gran parte della propria esistenza e spesso passandola di generazione in generazione come patrimonio familiare. Allo stesso tempo però, nei paesi asiatici o comunque orientali, il concetto di casa è diverso, la temporaneità è l'aggettivo più ricorrente. Il tutto dovuto sia alla tipologia e deperimento dei materiali utilizzati per la loro costruzione (bambù, legno, paglia, ecc) che alla mentalità nomade dell'abitare di popoli che vedono la casa come rifugio, focolare e nulla più.

La casa temporanea è la tipologia edilizia dell'epoca post-moderna, rappresenta la risposta più diretta ai modi di abitare del nomade contemporaneo. Perché ormai le persone sono nomadi, esseri in continuo spostamento da un posto ad un altro per necessità lavorative, di studio e altre ancora. Ne consegue che costruire in un'ottica di transitorietà è diventato ormai una necessità a cui non si può prescindere per rispondere alle sempre maggiori richieste ed esigenze abitative.

Per quanto riguarda il modo di vivere degli studenti è riconducibile appunto alla temporaneità, ma non tutti i casi sono uguali: il bisogno e le attese, la facoltà intrapresa, l'età, la provenienza, richieste individuali sono diverse da studente a studente. L'alloggio studentesco deve riuscire a coniugare una pluralità di possibilità in modo tale da soddisfare il più largo numero di residenti, da chi cerca la propria privacy a chi fa della collettività la sua bandiera.

I bisogni che emergono possono essere sia oggettivi e comuni, sia soggettivi e personali dipendenti da stili di vita diversi e culture diverse. Le attività che caratterizzano la giornata dello studente al di fuori degli orari di studio sono riconducibili a due macro-aree: *funzioni base*, comuni a tutti i soggetti perché indispensabili a far parte della vita quotidiana di ognuno (mangiare, dormire, studiare, ecc) e *funzioni di modo di vita*, che variano al variare dell'utenza, dai suoi

valori, dalla sua cultura e che caratterizzano e diversificano maggiormente i comportamenti e le esigenze.

La residenza collettiva deve mediare il rapporto tra lo studente appena trasferitosi, la nuova città e il suo territorio, aiutandolo a calarsi nella nuova realtà. Infatti le residenze, dovrebbero essere le più idonee a garantire un servizio di integrazione culturale e allo stesso tempo di dedizione allo studio.

La quotidianità di una residenza è nettamente diversa da quella di camere in subaffitto; il vivere nei campus insegna e incita a sfruttare gli spazi comuni, le attrezzature, la socializzazione e condivisioni degli spazi e delle idee.

Molto importanti sono gli spazi collettivi che caratterizzano la struttura ricettiva, ma altrettanto lo sono gli spazi privati, legati fundamentalmente alla privacy del residente. Ovviamente anche gli spazi privati devono essere progettati in modo tale da permettere una molteplicità di attività, garantendo sempre e comunque la propria privacy.

In modo sintetico e veloce è possibile elencare i vari tipi di spazi che compongono una residenza:

- Spazi privati;
- Spazi comuni ad uso di piccoli gruppi, posti in prossimità degli alloggi per svolgere attività fisiche o intellettuali;
- Spazi comuni in uso alla totalità degli utenti, spesso posti in zone centrali, facilmente raggiungibili e accessibili a tutti;
- Spazi di servizio;
- Spazi per locali tecnici;
- Spazi per disimpegni e collegamenti.

Per riuscire ad avvicinarsi e cercare di limare il distacco normativo nei confronti dell'Europa, negli ultimi anni si è verificato un notevole aumento di interventi finalizzati alla costruzione di residenze temporanee per studenti.

Questa richiesta è dovuta soprattutto a un'esponenziale crescita della popolazione universitaria, fattore dovuto ad un sempre più facilitato accesso ai corsi di laurea, alla delocalizzazioni delle sedi universitarie dai centri maggiori ai centri minori,

l'ampliamento dell'offerta formativa che definisce sempre più dettagliatamente i ruoli e infine internazionalizzazione degli studenti, docenti e ricercatori.

Secondo la recente normativa 43/2007, la dicitura "residenze per studenti" o "residenza studentesca", indica l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitarie relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate.

È una tipologia di abitazione chiaramente a carattere sociale e legata a funzioni e servizi collettivi, motivata da fattori di ampliamento della domanda di formazione, l'incremento della mobilità studentesca, l'estensione del periodo di formazione e dei livelli di formazione e soprattutto, a fornire un servizio abitativo a prezzi calmierati.

Ogni tre anni Eurostudent effettua un'indagine per monitorare la condizione studentesca nelle università italiane. Nell'ultima indagine sono emersi diversi fattori:

- Non esiste più solo lo studente a tempo pieno, ma i profili che si individuano sono tanti e diversi come ad esempio lo studente parziale, meglio definito come studente lavoratore;
- L'ambiente universitario non è sufficiente a colmare la richiesta di collettività e socialità richiesta dagli studenti;
- Gli studenti fuori sede prediligono soluzioni abitative che favoriscano l'abitare comune e la vicinanza alle sedi didattiche;
- Gli alloggi che privilegiano un maggior livello di libertà di gestione e socialità sono quelli più richiesti.

In media, vivere negli studentati è la soluzione meno onerosa tra tutti i tipi di alloggio ad esclusione della casa dei genitori. La motivazione è che queste strutture, nella maggior parte dei casi sono sovvenzionati dallo Stato, istituzioni e organismi caritatevoli.

Oltre che un vantaggio economico, vivere in una residenza universitaria porta altri vantaggi come una maggiore integrazione e orientamento degli studenti che, soprattutto al primo anno universitario potrebbero sentirsi persi nelle grandi città e/o università.

2.1 Spazio privato vs Spazio comune

La necessità di uno studente si diversifica principalmente in due macro categorie: la sfera privata e la sfera sociale. Queste due necessità delineano di conseguenza gli spazio all'interno di una residenza: spazio privato e spazio comune.

Lo spazio privato è quel luogo dove lo studente può stare nella sua intimità e prevede attività come dormire, lavare, studiare e mangiare singolarmente o limitatamente a un piccolo gruppo di convivenza.

Lo spazio comune invece è quello nel quale vengono svolte molteplici attività in comune o in presenza di altri studenti in luoghi adibiti a tale uso.

Lo studente ha il bisogno di interagire socialmente in tutte le possibili forme che vanno dalla cerchia ristretta di amici, al piccolo gruppo, alla comunità, in tutti gli spazi fruibili possibili.

I criteri di dimensionamento, non solo sotto il profilo funzionale ma anche in termini di qualità percepita, le modalità di aggregazione e dislocazione, la flessibilità d'uso e le dotazioni d'arredo risultano essere fondamentali per supportare la socializzazione degli studenti.

A proposito di questo, in allegato uno stralcio dell'allegato A del D.M. 118 del 9 maggio 2001 "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari":

La residenza per studenti deve rispondere alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, e spazi a carattere collettivo e semi-collettivo.

Per quanto riguarda la funzione residenziale devono essere garantiti sia ambiti individuali di studio e riposo che ambiti collettivi di socializzazione per il gruppo ristretto dei coabitanti.

Per quanto riguarda i servizi devono essere previsti ambiti collettivi di svolgimento delle attività comuni di tipo socializzante in cui siano presenti i diversi livelli di appropriazione e fruizione dello spazio sia da parte del piccolo gruppo che del gruppo di maggiori dimensioni.

A tal fine è necessario agire sulla distribuzione e morfologia degli spazi e sulla disposizione dell'arredo e delle attrezzature. Lo spazio di connettivo può essere utilizzato per creare quelle opportunità di incontro e socializzazione sia nell'ambito residenziale che in quello dei servizi.

2.2 Integrazione nel tessuto urbano

Un aspetto fondamentale e strategico per la definizione del modello insediativo della residenza per studenti è la relazione diretta che nasce tra quest'ultima e il tessuto urbano e territoriale che la circonda.

Il modello utilizzato nei primi collegi universitari, ermetico nei confronti dell'esterno è andato via via estinguendosi favorendo al contrario una maggiore permeabilità e interconnessione con l'esterno, inteso come servizi, ambiente e persone. Infatti al giorno d'oggi le residenze studentesche sono sempre più diffuse nelle città universitarie per poter soddisfare il crescente fabbisogno abitativo degli studenti fuori sede come organismo aperto e dialogante con il contesto funzionale, culturale, sociale e formale. Non da meno è l'input positivo che riesce a dare dal punto di vista educativo e formativo allo studente migliorandone l'efficacia di interattività, potenzialità ed esperienze all'interno o fuori dalla residenza.

Chiaramente riuscire ad individuare e reperire aree libere all'interno del tessuto urbano esistente in alcuni casi è di difficile esecuzione ma può essere superato dall'individuazione di edifici o aree da riqualificare e riprogettare in funzione della destinazione d'uso scelta.

A proposito di questo, in allegato uno stralcio dell'allegato A del D.M. 118 del 9 maggio 2001 “Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari”:

Nel caso di nuove costruzioni e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti da adibire a residenza per studenti, l'intervento deve essere integrato nel contesto cittadino in cui è previsto al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi.

Le destinazioni urbanistiche e le localizzazioni relative all'edilizia residenziale studentesca devono discendere dallo studio di fattori relativi al contesto fisico-ambientale, sociale, storico, urbano dell'intervento, nonché dalla valutazione della disponibilità fondiaria o dalla consistenza, funzionalità, adeguatezza di edifici

esistenti utilizzabili. La valutazione di questi fattori deve far parte dello studio di fattibilità.

Il servizio abitativo deve essere dislocato in modo da poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale e alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti.

La dislocazione delle residenze per studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca.

A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino.

2.3 Costruire nel rispetto dell'ambiente

Aspetto fondamentale della progettazione e realizzazione delle residenze è il rispetto e la sostenibilità ambientale derivante dall'uso di materiali a basso impatto ambientale orientati verso il loro riciclo e riuso futuro, utilizzo di tecnologie atte a limitare i consumi e gli sprechi e infine metodologie per l'utilizzo di energie rinnovabili.

Allo stesso modo è da tenere in considerazione la sostenibilità architettonica, nel dettaglio rapporto tra spazio privato e spazio pubblico, dinamicità della struttura e soprattutto tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli interventi.

Per concludere, soprattutto negli interventi a forte connotazione sociale come le residenze studentesche, non si può parlare di sostenibilità se questa non è integrata da aspetti sociali e architettonici unitamente agli aspetti ambientali ed energetici.

A proposito di questo, in allegato uno stralcio dell'allegato A del D.M. 118 del 9 maggio 2001 “Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari”:

I nuovi edifici devono tener conto dei principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi. Tali principi dovranno essere rispettati, quando possibile, anche negli interventi di manutenzione straordinaria, recupero o ristrutturazione di edifici esistenti.

Lo studio di fattibilità deve prevedere in proposito una esauriente caratterizzazione del sito (in funzione del clima, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale ecc.) e dei fattori ambientali che possono essere influenzati dall'intervento, in modo da orientare l'intervento stesso al loro rispetto (aria, bilancio idrico e ciclo dell'acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi e paesaggio, aspetti storico tipologici).

Devono inoltre essere adottate soluzioni atte a limitare i consumi di energia, regolando il funzionamento dei sistemi energetici utilizzati, ricorrendo quando

possibile a fonti energetiche rinnovabili, intervenendo sulla regolazione e il miglioramento del microclima locale.

Nelle nuove costruzioni devono essere adottate soluzioni atte a ridurre il consumo di acqua potabile, con l'adozione di soluzioni e sistemi impiantistici integrati che favoriscano anche il risparmio energetico, unitamente all'incentivo per il riutilizzo delle risorse idriche, opportunamente depurate per la riduzione del carico inquinante nell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni devono essere utilizzati materiali a basso impatto ambientale, orientati possibilmente nell'ottica del riciclo e del riutilizzo.

2.4 Fruizione e gestione della struttura

L'eterogeneità dei residenti che vivono la quotidianità della struttura richiede un esame dettagliato di quelli che sono i requisiti manutentivi, di pulizia, di progettazione d'arredo e impiantistico.

Chiaramente i residenti hanno solo una piccola percezione delle necessità manutentive o impiantistiche, spesso ridotte ai soli spazi di loro interesse o di propria pertinenza. Mentre invece per il gestore risultano essere di primaria importanza per poter capire e di conseguenza ridurre i costi e creare budget a seconda delle esigenze.

Effettuare una progettazione oculata e mirata ad allungare il ciclo di vita delle parti maggiormente soggette ad usura, come arredi e impianti è assolutamente di primaria importanza. Infatti tutte queste considerazioni dovranno poi essere inserite e assecondate nel piano di manutenzione dell'edificio.

Una delle esigenze fondamentali che riguardano le residenze studentesche è il controllo degli accessi che deve essere monitorato costantemente per questioni di sicurezza degli ospiti.

Alcuni esempi di controllo accessi possono essere: controllo visivo direttamente dal personale della reception, controllo in differita tramite videocamere oppure tra le più innovative un sistema di riconoscimento elettronico altresì chiamato badge o trasponder.

Le scelte progettuali devono essere orientate su criteri che allunghino la durabilità e la semplicità di intervento manutentivo durante la gestione. Ovviamente il tutto mantenendo un occhio di riguardo per quella che è l'estetica della struttura, aspetto altrettanto fondamentale.

A proposito di questo, in allegato uno stralcio dell'allegato A del D.M. 118 del 9 maggio 2001 "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari":

La residenza per studenti deve rispondere a requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento.

Le tecnologie adottate devono tener conto delle possibili dinamiche di obsolescenza e degrado; le soluzioni tecniche e i relativi dettagli costruttivi devono essere progettati in relazione alla qualità nel tempo. L'edificio e i suoi sottosistemi devono assicurare la controllabilità e la facilità degli interventi manutentivi.

Nel caso di nuove costruzioni la definizione del quadro esigenziale e dei requisiti relativi alla gestione e manutenzione deve privilegiare un approccio fondato sulla programmazione e progettazione dell'obsolescenza dell'edificio, da cui derivare la programmazione della manutenzione. Nel caso di interventi sull'esistente la programmazione delle attività manutentive discende dalla diagnosi e valutazione della consistenza tecnica e funzionale dell'edificio e dal progetto di riqualificazione e recupero.

BIBLIOGRAFIA

Publicazioni

- Giuseppe Catalano, Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, La residenza temporanea per studenti, Alinea Editrice, 2008
- Andrea Gramegna, Giuseppa Faita, Maurizio E. Maccarini, Sandro Previtali, Service Management: residenzialità e innovazione gestionale nei collegi universitari lombardi, Guarini e Associati, Milano, 2009
- Bogoni Barbara, Abitare da studenti – Progetti per l'età della transizione, Tre Lune Edizioni, Mantova, 2001

CAPITOLO 3. MODELLI ORGANIZZATIVI

3.1	MODELLO REALIZZATIVO	74
3.1.1	<i>Localizzazione</i>	74
3.1.2	<i>Caratteristiche tipologiche</i>	77
3.1.3	<i>Caratteristiche distributive</i>	80
3.1.4	<i>Caratteristiche aggregative</i>	81
3.1.5	<i>I modelli organizzativi</i>	81
3.1.5.1	Modello organizzativo a nuclei integrati	81
3.1.5.2	Modello organizzativo a minialloggio	83
3.1.5.3	Modello organizzativo ad albergo	87
3.1.5.4	Modello organizzativo misto	91
3.1.6	<i>Aree funzionali</i>	94
3.1.6.1	Area funzionale residenziale (AF1)	94
3.1.6.2	Area funzionale servizi culturali e didattici (AF2)	94
3.1.6.3	Area funzionale servizi ricreativi (AF3)	95
3.1.6.4	Area funzionale di supporto (AF4)	95
3.1.6.5	Area funzionale servizi di gestione e amministrazione (AF5)	95
3.2	MODELLO DI SERVIZIO	96
3.2.1	<i>Tipologie edilizie</i>	98
3.3	MODELLO DI GESTIONE	101
	BIBLIOGRAFIA	102
	<i>Pubblicazioni</i>	102
	<i>Sitografia</i>	103

È doveroso fare un'analisi su come poter migliorare il livello dei servizi erogati, come risolvere le criticità che si presentano e come migliorare l'efficienza gestionale delle strutture residenziali.

Per riuscire quindi ad approfondire e cercare di capire nel modo più adeguato possibile le situazioni che si susseguono è possibile suddividere gli *input* cioè le caratteristiche dell'offerta, dagli *output* cioè i costi dei servizi e la loro qualità percepita, passando per le *modalità di rilevazione* attraverso la customer satisfaction del cliente.

Nel dettaglio, per modello realizzativo si intendono le modalità con cui gli edifici e i relativi spazi vengono pensati e realizzati: camere o appartamenti? Camere singole o camere doppie? Spazi collettivi per il minimo indispensabile o favorendo il più possibile l'integrazione? La loro collocazione? Ecc.

Per modello di servizio l'insieme e le modalità di erogazione delle attività: pulizia delle camere e degli spazi comuni si o no? Cadenza del servizio pulizia? Servizio di Reception H24 o normale orario lavorativo? Wi-fi gratuito o a pagamento? Ma anche per spazi offerti: palestra, sale comuni, sala stampa, sala internet, biblioteca ecc.

Mentre invece per il modello di gestione vengono valutate le modalità di erogazione delle attività stesse: outsourcing, global service, gestione diretta, proprietà, ecc.

Questa differenziazione di caratteristiche e modelli permette di vedere le cose sotto un'ottica diversa a seconda di chi le "valuta": il progettista che progetta e costruisce l'immobile, il gestore che ne ha in mano la conduzione e infine il più importante l'utente che usufruisce dei servizi e ne percepisce direttamente le reali condizioni.

Ne consegue però che la rilevazione delle prestazioni non è di facile realizzazione, perché ogni servizio è di base l'uno diverso dall'altro, a volte intangibile e spesso deperibile. Per poter ovviare a questo tipo di problematiche, è il gestore che deve saper scindere l'oggettività dalla soggettività e capire come l'utente riesce a percepire le performance erogate.

Infatti la qualità del servizio può essere suddivisa in due sottocategorie: la *performance strumentale*, intesa come la dimensione tecnica del prodotto misurabile in modo oggettivo (ad esempio reception H24, servizio pulizia, wi-fi, servizio palestra,

ecc) e la *performance espressiva*, associata al livello psicologico della prestazione da parte del gestore nei confronti del consumatore misurabile attraverso customer satisfaction (ad esempio la cortesia e la professionalità con cui vengono svolti i vari servizi).

Di conseguenza la performance strumentale è elemento utile ma non fondamentale per raggiungere la soddisfazione globale, raggiungibile invece integrando la performance espressiva con relativa customer satisfaction alla prima.

3.1 Modello realizzativo

Il modello realizzativo tiene conto delle modalità con cui sono progettati gli spazi all'interno delle strutture residenziali, dai servizi igienici alle camere stesse fino ad arrivare agli spazi collettivi. Queste modalità sono influenzate dal modello insediativo e variano a seconda della tipologia delle strutture.

La residenza per studenti universitari può essere considerata a carattere transitorio, dove l'utenza si avvicenda in un mix sociale e culturale che cambia periodicamente, una soluzione abitativa capace di ospitare una molteplicità di giovani individui che nutrono gli stessi interessi e che si susseguiranno al loro interno adattandosi alle esigenze degli utenti che periodicamente occuperanno questi ambienti.

Sul territorio italiano è possibile riassumere tre macro categorie di soluzioni abitative:

- Residenza per studenti o casa dello studente: costruzione atta a garantire una molteplicità di funzioni e servizi residenziali in modo tale da garantire le esigenze di individualità e socialità. Allo stesso tempo devono saper offrire servizi didattici, culturali e ricreativi ai non residenti;
- Collegio universitario: si distingue dalla precedente in quanto deve avere un progetto educativo alla base e gli stessi studenti devono superare delle prove per essere ammessi;
- Casa o appartamento: sono unità abitative autonome date in locazione per alcune stagioni e in grado di ospitare uno o più studenti. Differentemente dai precedenti, gli appartamenti non rientrano in un modello condiviso di servizi agli studenti ma costituiscono unità abitative inserite nel contesto urbano.

3.1.1 Localizzazione

Il modello che più si presenta sul territorio è quello del polo universitario vicino al centro storico o comunque ben assestato all'interno della maglia urbana della città. Di conseguenza le residenze ruotano tutt'attorno alle università creando una sinergia tra le stesse e la vita della città. Questa tipologia si è riproposta in modo forte negli ultimi anni a causa delle numerose riqualificazioni effettuate all'interno del tessuto

urbano favorendo quindi fenomeni di socializzazione e aggregazione della comunità studentesca e rinvigorismento culturale ed economico di tutto il tessuto sociale.



Fig.3-1 - Ex Hotel Nettuno a Pisa - Fonte: www.polistudio.net

La seconda tipologia di insediamento vede i confini della città come nuovo polo di costruzione e insediamento del polo universitario, soprattutto negli anni '70 quando venivano costruite nelle zone di espansione. Tutto questo per permettere nuove edificazioni nella stessa area, ad espansione di quella già presente creando quindi una cittadella parallela alla città stessa. Molti però sono i casi dove l'espansione della città ha inglobato integralmente queste "cittadelle" universitarie bloccando essenzialmente la loro espansione ma fornendo però numerosi servizi come supermercati, palestre, ristoranti, mezzi, ecc.



Fig.3-2 - Collegio di Asiago - Fonte: www.riqualficazioni.it

La terza tipologia prevede l'insediamento dei poli universitari nelle periferie, scelta spesso utilizzata per dare nuovi impulsi a quartieri o zone che avevano bisogno di nuova linfa per progredire ed essere riqualificati attraverso l'inserimento di costruzioni "forti" come le università o residenze universitarie.

Caratteristico di questi quartieri è la vivacità nelle ore diurne in corrispondenza degli insegnamenti e progressivo calo delle stesse nelle ore serali e notturne. Esempio lampante di questa soluzione sono le residenze de Nicola I e II di Siena che sorgono nelle immediate vicinanze degli Istituti Biologici, a poche decine di metri dal Policlinico Universitario "S.Maria alle Scotte" e dalla sede della Facoltà di Medicina e Chirurgia.

La quarta e ultima tipologia rappresenta casi estremi e rari di nuclei residenziali siti in zone lontane dalle sedi universitarie e dal centro urbano. Chiaramente i problemi sono molteplici e rappresentano il punto debole della categoria poiché l'eccessiva distanza tra le parti è di difficile compensazione e con costi elevati per poter garantire i servizi e la mobilità che invece il centro urbano già prevede.



Fig.3-3 - Collegio di via Larga a Bologna - Fonte: www.google.it

3.1.2 Caratteristiche tipologiche

Contrariamente a quanto accade per l'edilizia residenziale civile, per la quale è quasi sempre possibile definire uno specifico percorso tipologico, nel caso della residenza universitaria i costanti mutamenti dovuti a influssi derivanti da altre tipologie come alberghiero e residenziale, il cambiamento dei modelli culturali, dei modelli di insegnamento e della struttura stessa dell'università, oltre ai vari piani normativi, non consentono di definire un chiaro processo tipologico.

Di seguito elencate le tipologie ricorrenti:

- **Linea:** cioè che presentano un corpo di fabbrica stretto e lungo con numerosi vani scala, di cui quello principale collocato all'ingresso della residenza e gli altri dislocati su tutta la sua lunghezza;

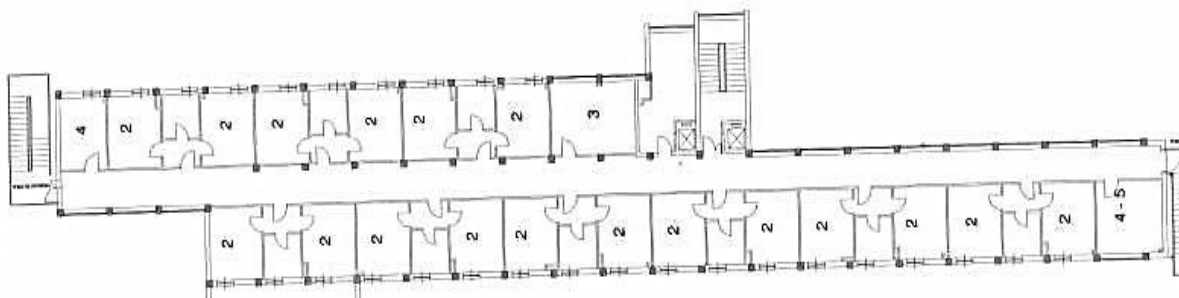


Fig.3-4 - Residenza R.U.M. a Modena - Fonte: *La residenza temporanea per studenti*, C. Chiarantoni

- **Torre:** cioè sviluppato per lo più in altezza con un solo corpo scala centrale e corridoi che permettono lo spostamento orizzontale e l'entrata negli alloggi;

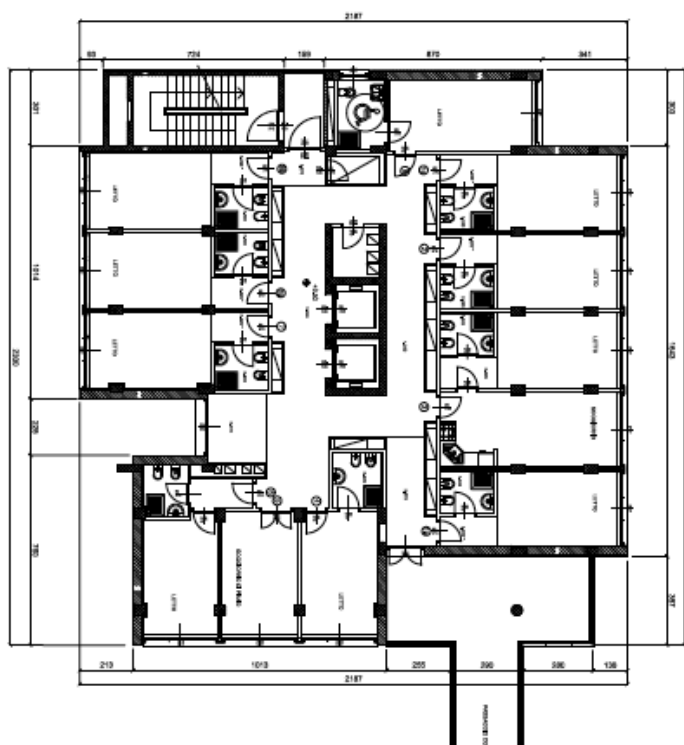


Fig.3-5 - Pianta piano tipo corpo A (stanze) Campus Certosa – Fonte: *archivio In-Domus*

- Corte: si dirama in corte aperta e corte chiusa. Spesso derivanti da edifici storici riqualificati e rifunzionalizzati;



Fig.3-6 - Residenza universitaria De Nicola II a Siena - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni

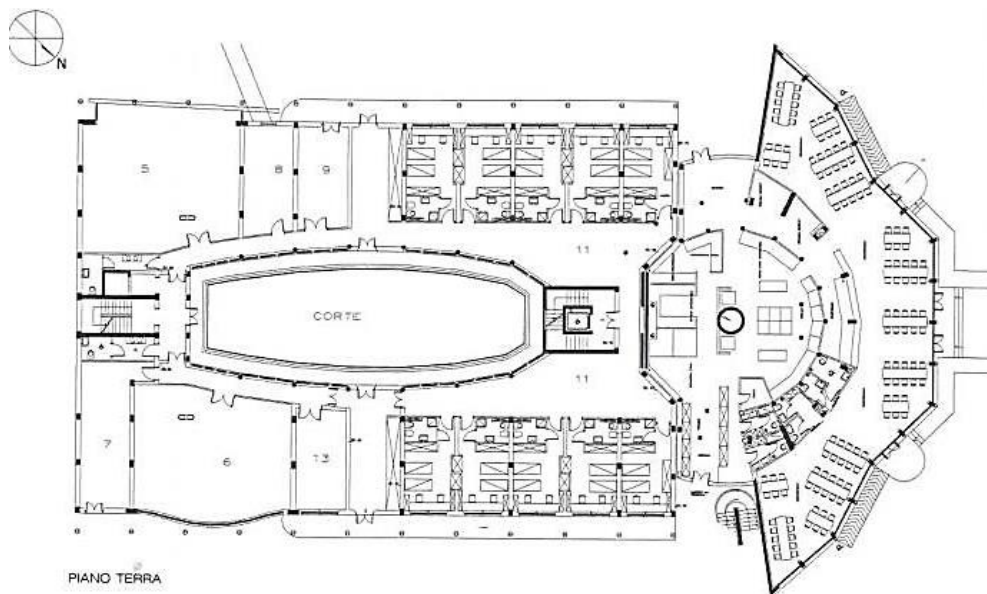


Fig.3-7 - Pianta piano terra residenza De Nicola II - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni

- Casi misti: infine per casi misti si intendono edifici di periodi e destinazioni diverse che per necessità sono stati ampliati, riqualificati, annessi e fusi in tempi e modi diversi in modo tale da non avere una destinazione ben definita. Un esempio già citato è quello dell'ex Hotel Nettuno che è stato riqualificato e destinato ad essere residenza per studenti.

3.1.3 Caratteristiche distributive

- Corridoio: è la tipologia prevalente, ed è indipendente dalla tipologia edilizia, che siano edifici nuovi o rifunzionalizzati. Dunque il percorso si svolge attraverso un corridoio centrale e l'accesso agli alloggi ai lati oppure tramite ballatoio con gli alloggi su uno dei due lati;

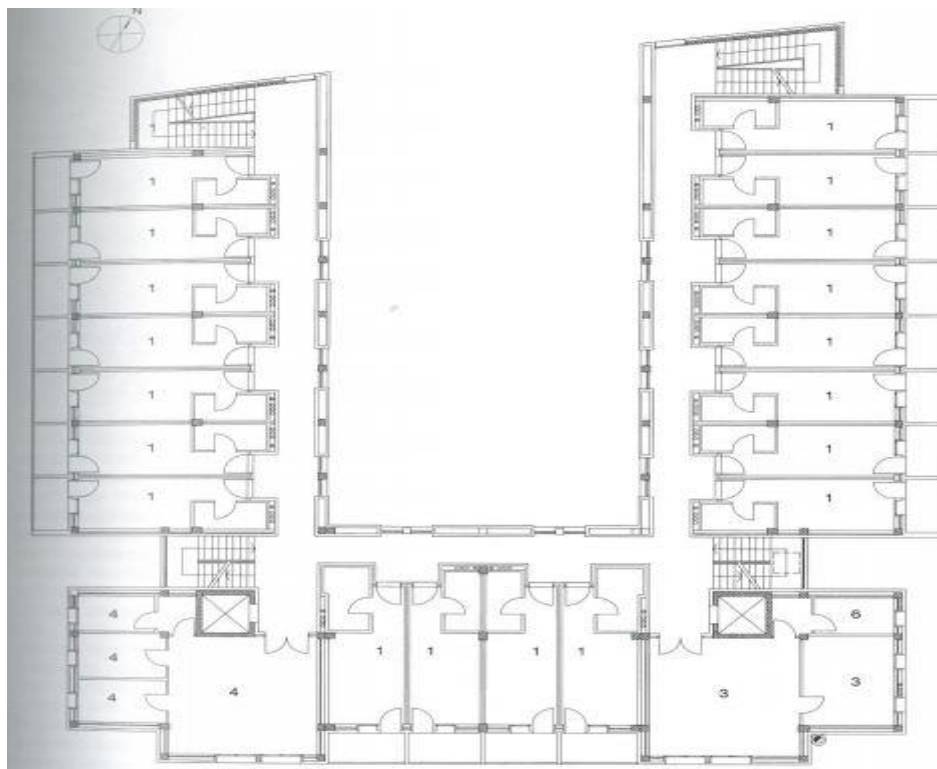


Fig.3-8 – Pianta piano tipo residenza universitaria Putinati a Ferrara - Fonte: *La residenza temporanea per studenti*, C. Chiarantoni

- Nucleo centrale: caratterizzata da uno spazio di distribuzione ridotto e compatto con una superficie limitata;
- Casi misti: come nella tipologia, anche in questo caso esistono casi misti dovuti a rifunzionalizzazioni e fusioni di edifici che di conseguenza accomunano ballatoi a corridoi e a nuclei centrali.

3.1.4 Caratteristiche aggregative

I vari modelli di aggregazione delle cellule base sono strettamente connessi al modello distributivo.

L'aggregazione più diffusa è quella lineare, di solito utilizzando il metodo distributivo a corridoio o ballatoio.

Mentre meno frequente è quella radiale o puntuale che deriva dai metodi distributivi a nucleo centrale con conseguente riduzione dei percorsi orizzontali.

Come per le altre due caratterizzazioni precedenti, anche l'aggregazione può risultare mista, cioè che sono stati uniti metodi lineari a metodi puntuali.

3.1.5 I modelli organizzativi

3.1.5.1 Modello organizzativo a nuclei integrati

Il modello organizzativo a nuclei integrati non è particolarmente diffuso in Italia se non per alcune residenze come: Alessandro Volta a Pavia o Residenza Campofiore a Verona. Esso è in grado di fornire allo studente la possibilità di usufruire del proprio spazio privato (la stanza), di quello semi-collettivo (l'alloggio) e quello collettivo (i vari servizi offerti dalla residenza).

Infatti il decreto n° 43/2007 definisce nuclei integrati come l'aggregazione di un numero variabile di studenti, da 3 a 8, in un numero altrettanto variabile di camere che condividono piccoli spazi comuni dando luogo a nuclei separati di utenza.

Per il numero di utenti, questa organizzazione sembra la più idonea a mediare tra la privacy derivante dalla camera singola e socialità derivante dal soggiorno e cucina dell'intero nucleo. Essendo variabile secondo moduli diversi, dal punto di vista percettivo la residenza risulta più gradevole avendo spazi e forme diverse che ben si accomuna al recupero di patrimoni già esistenti vincolati dalla struttura preesistente imponendo varietà dimensionali e strutturali.



Fig.3-9 – Collegio universitario Alessandro Volta a Pavia - Fonte: Microsoft Google Earth

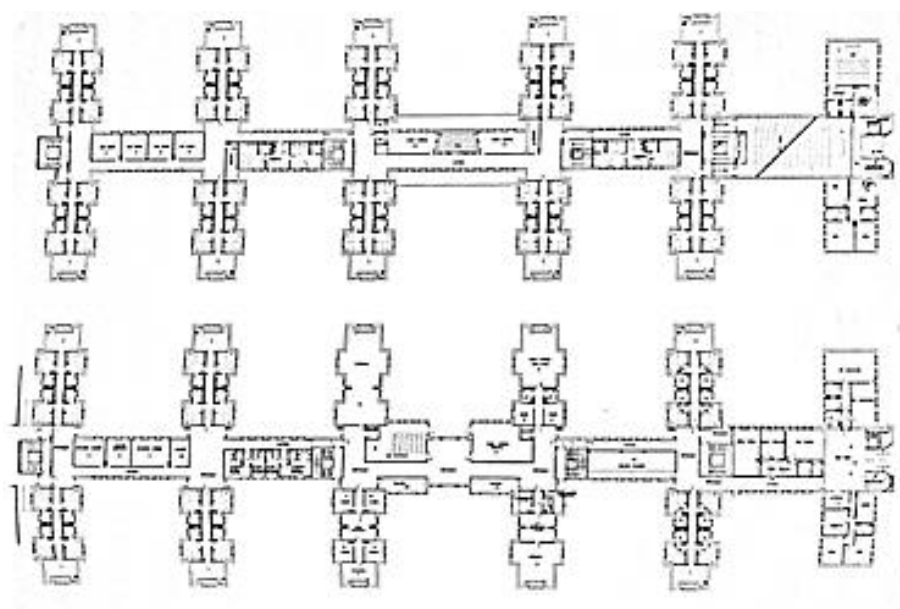
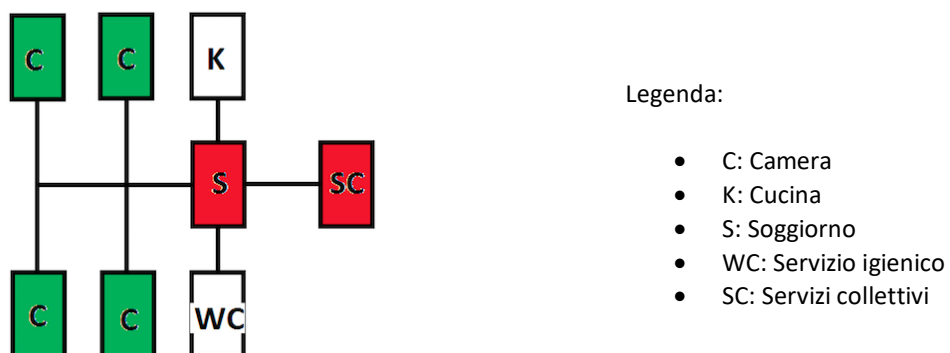


Fig.3- 10 - Pianta piano primo e secondo Collegio Alessandro Volta a Pavia



Schema 1 – Modello residenziale a nuclei integrati - Fonte: elaborazione dell'autore

	Allegato A D.M. 118/2001	Allegato A D.M. 43/2007	Allegato A D.M. 27/2011	Allegato A D.M. 936/2016
Posto alloggio	≥ 16 m ²	≥ 11 m ²	≥ 12,5 m ² (camera singola)	≥ 12,5 m ² (camera singola)
	≥ 18 m ²		≥ 9,5 m ² (camera doppia)	≥ 9,5 m ² (camera doppia)
Camera singola composta da posto letto e posto studio	≥ 12 m ²		≥ 11 m ²	≥ 11 m ³
Camera doppia composta da posto letto e posto studio	≥ 18 m ²	≥ 16 m ²	≥ 16 m ²	≥ 16 m ³
Servizio igienico	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)
Servizi residenziali collettivi	≥ 8 m ² /p.a.	≥ 6 m ² interni + ≥ 1 m ² /p.a.	computati come aree funzionali, servizi di supporto, gestionali e amministrativi	≥ 5 m ² /p.a.
Spazi per cura personale, preparazione e consumazione pasti, relax, socializzazione	≥ 25% del totale degli spazi netti			Nel caso di spazio interno alla camera predisposto per la preparazione dei pasti si prevede un aumento di sup. di 1 m ²
Accesso e distribuzione interna ai nuclei		≤ 20% del totale della superficie netta		
Accesso e distribuzione esterna	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 30% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi (esclusi gli interventi sull'esistente)

Tab.3-1 - Standard dimensionali nuclei integrati decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore

3.1.5.2 Modello organizzativo a minialloggio

Il modello organizzativo a minialloggio, detto anche house, prevede l'alloggiamento degli studenti in appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato a uno o due utenti è autonomo in quanto dotato di cucina, servizio igienico e possibile zona giorno. Adeguato per tipologie di utenze come dottorandi, specializzandi, ricercatori, ecc.).

Ne consegue che i minialloggi risultano essere più onerosi in termini di canone d'affitto in quanto a incidere sul prezzo ci sono le cucine private.

Le tipologie riscontrate sono quattro:

- Due camere singole, un servizio igienico e soggiorno con piano cottura comune in un vano a parte;
- Monocale con due posti letto, zona studio, servizio igienico e soggiorno con piano cottura;
- Monocale con un posto letto, servizio igienico, zona studio e soggiorno con piano cottura;
- Camera singola o doppia, servizio igienico e soggiorno con piano cottura comune in un vano a parte.

Le funzioni culturali, didattiche e ricreative sono contenute nelle cellula abitativa e zone come sale studio, postazioni internet e sale riunioni sono sempre presenti e fortemente volute dagli studenti che possono quindi trascorrere la giornata in spazi collettivi in condivisione con altri residenti.

L'organizzazione degli accessi e della distribuzione degli edifici organizzati secondo il modello a minialloggio, è simile al modello organizzativo ad albergo. In tutti e due infatti è prevista la hall con una superficie e articolazione variabile a seconda della esigenze e funzioni.



Fig.3- 11 – Residenza Rocchi a Cosenza - Fonte: Microsoft Google Earth

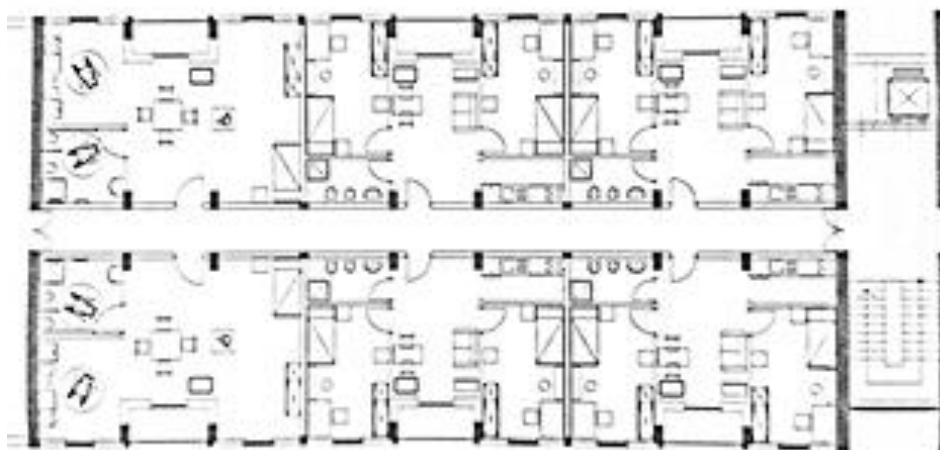


Fig.3- 12 - : Stralcio distribuzione e alloggi residenza Rocchi a Cosenza



Fig.3-13 – Residenza Sant'Ilario a Parma - Fonte: Microsoft Google Earth

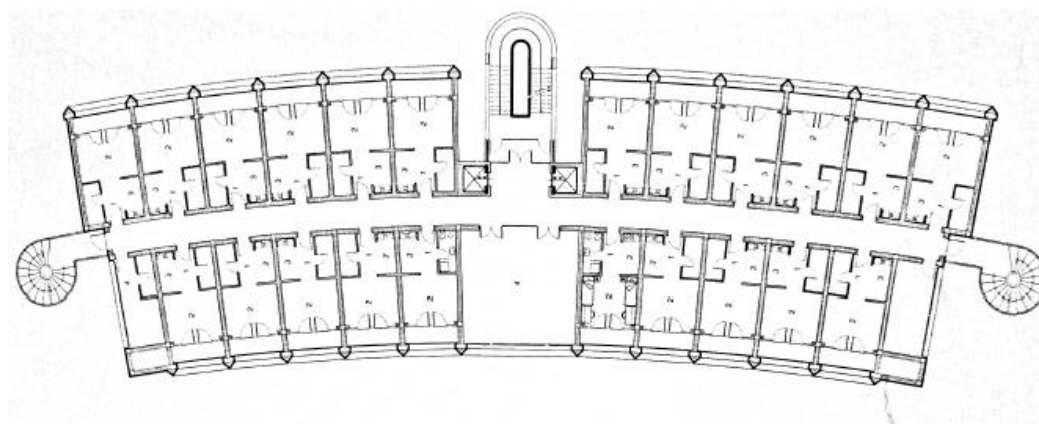
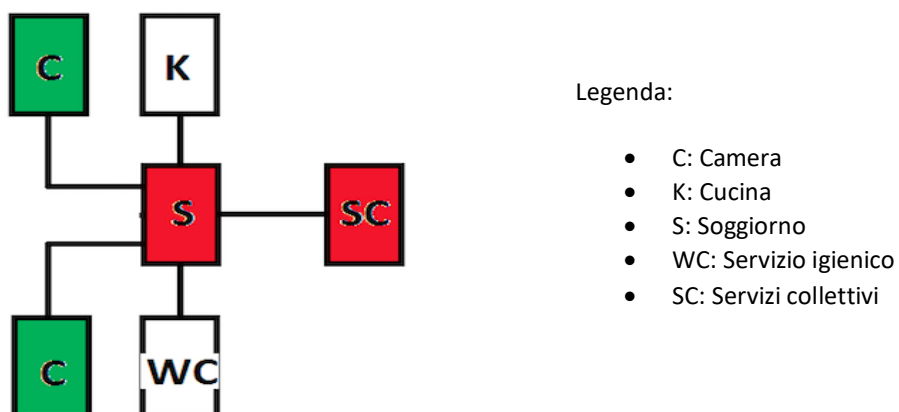


Fig.3-14 - Pianta piano tipo residenza Sant'Ilario a Parma



Schema 2 – Modello residenziale a minialloggi - Fonte: elaborazione dell'autore

	Allegato A D.M. 118/2001	Allegato A D.M. 43/2007	Allegato A D.M. 27/2011	Allegato A D.M. 936/2012
Posto alloggio	≥ 16 m ²	≥ 24 m ²	≥ 12,5 m ² (camera singola)	≥ 12,5 m ² (camera singola)
			≥ 9,5 m ² (camera doppia)	≥ 9,5 m ² (camera doppia)
Due posti alloggio in camera doppia		≥ 36 m ²		
Due posti alloggio in camera singola		≥ 42 m ²		
Camera singola composta da posto letto e posto studio	≥ 12 m ²		≥ 11 m ²	≥ 11 m ³
Camera doppia composta da posto letto e posto studio	≥ 18 m ²		≥ 16 m ²	≥ 16 m ³
Servizio igienico	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)
Servizi residenziali collettivi	≥ 8 m ² /p.a.	≥ 6 m ² interni ≥ 1 m ² esterni	computati come aree funzionali, servizi di supporto, gestionali e amministrativi	≥ 5 m ² /p.a.
Spazi per cura personale, preparazione e consumazione pasti, relax, socializzazione	≥ 25% del totale degli spazi netti che compongono la residenza			Nel caso di spazio interno alla camera predisposto per la preparazione dei pasti si prevede un aumento di sup. di 1 m ²
Accesso e distribuzione interna ai nuclei		≤ 20% del totale della superficie netta		
Accesso e distribuzione esterna	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 30% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi (esclusi gli interventi sull'esistente)

Tab.3-2 - Standard dimensionali minialloggi decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore

3.1.5.3 Modello organizzativo ad albergo

Il modello organizzativo ad albergo o collegiate halls, come cita la legge, è caratterizzato da distribuzione a corridoi sul quale si affacciano camere singole o doppie, con servizio igienico di pertinenza. In questo modello i servizi collettivi sono concentrati in settori ben definiti e separati dalle camere dei residenti e generalmente

si dividono in servizi collettivi per tutti gli studenti, anche non residenti e servizi collettivi per soli residenti.

I collegamenti verticali sono generalmente alle estremità dei corpi di fabbrica comunemente allungato mentre le aree comuni sono ben separate e di solito collocate al piano terra della residenza.

Essendo costituita da per lo più da camere individuali, questa tipologia tutela la privacy ma allo stesso tempo con i numerosi spazi comuni favorisce l'integrazione e la socializzazione.

Dopo l'esperienza della legge 338/2000 la tipologia alberghiera è individuata come una delle soluzioni più frequenti perché permette di massimizzare lo spazio destinato alla parte residenziale e ridurre al minimo gli spazi per l'accesso e la distribuzione.

Le tipologie maggiormente riscontrate sono le seguenti:

- Camera singola con servizio igienico;
- Camera doppia con servizio igienico;
- Due camere singole con servizio igienico;
- Una camera singola e una camera doppia con servizio igienico;
- Camere singole o doppie con servizio igienico parziale;
- Camere single o doppie con servizio igienico di pertinenza esterno;
- Camere singole, doppie o triple con soppalco e servizio igienico privato.

Tipica della soluzione ad albergo è la *cucina comune* ai piani attrezzata per poter essere utilizzata contemporaneamente da più residenti. La stessa cucina può essere unica per tutta la residenza oppure ad ogni piano sono presenti spazi più ristretti dediti alla preparazione dei cibi. Spesso però gli studenti non usufruiscono degli spazi collettivi per consumare i pasti ma preferiscono rimanere a mangiare nei propri alloggi rinunciando alla socializzazione degli spazi comuni.

Un'ulteriore divisione la si può fare per quanto riguarda la separazione degli spazi di preparazione cibi e consumazione degli stessi. Vari infatti sono i casi dove lo spazio dedito alla preparazione è lo stesso della consumazione con conseguente necessità di grandi spazi. Altri casi invece presentano una separazione tra gli spazi citati precedentemente non per forza da muri ma anche da semplice arredo.

Infine si è appurato che con il passare del tempo si è via via abbandonata l'idea di progettare e realizzare servizi igienici al di fuori della camera in favore di uno standard qualitativo più elevato.



Fig.3-15 – Residenza dell'Andro a Bari - Fonte: Microsoft Google Earth

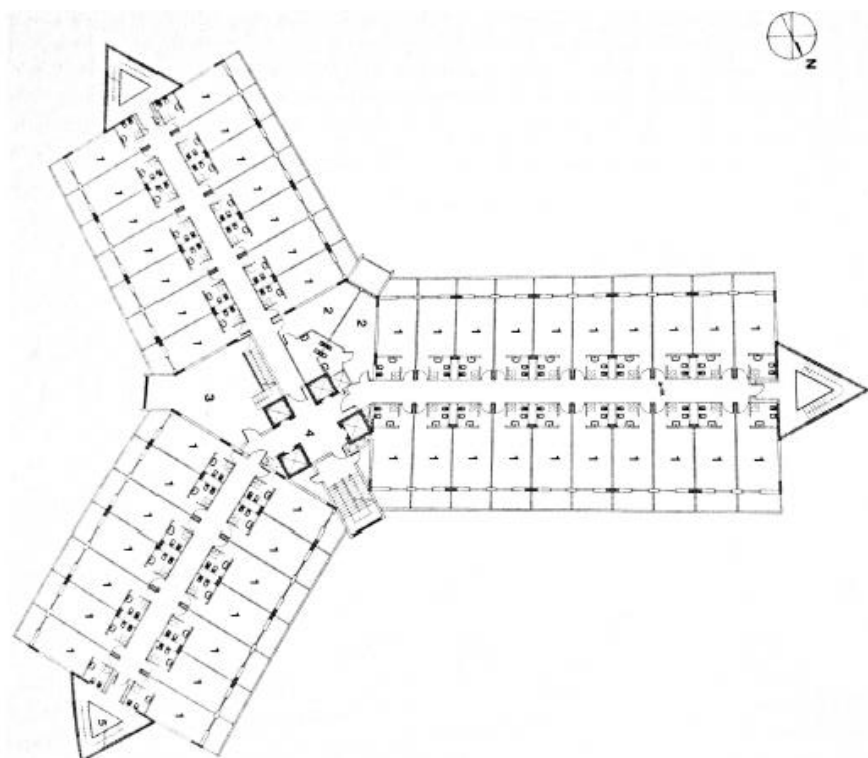
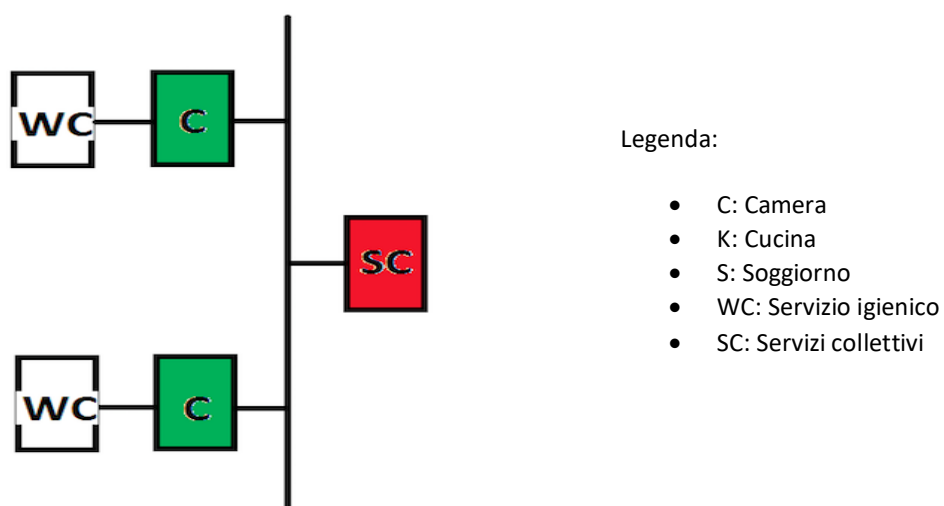


Fig.3- 16 - Pianta piano tipo residenza dell'Andro a Bari



Fig.3-17 – Residenza Alma Mater a Bologna - Fonte: Microsoft Google Earth



Schema 3 – Modello residenziale ad Albergo - Fonte: elaborazione dell'autore

	Allegato A D.M. 118/2001	Allegato A D.M. 43/2007	Allegato A D.M. 27/2011	Allegato A D.M. 27/2012
Posto alloggio	≥ 16 m ²	≥ 12,5 m ² (camera singola)	≥ 12,5 m ² (camera singola)	≥ 12,5 m ² (camera singola)
		≥ 9,5 m ² (camera doppia)	≥ 9,5 m ² (camera doppia)	≥ 9,5 m ² (camera doppia)
Camera singola composta da posto letto e posto studio	≥ 12 m ²	≥ 11 m ²	≥ 11 m ²	≥ 11 m ³
Camera doppia composta da posto letto e posto studio	≥ 18 m ²	≥ 16 m ²	≥ 16 m ²	≥ 16 m ³
Servizio igienico	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)	≥ 3 m ² (uno ogni tre posti letto)
Servizi residenziali collettivi	≥ 8 m ² /p.a.	≥ 6 m ² interni	computati come aree funzionali, servizi di supporto, gestionali e amministrativi	≥ 5 m ² /p.a.
Spazi per cura personale, preparazione e consumazione pasti, relax, socializzazione	≥ 25% del totale degli spazi netti che compongono la residenza			
Accesso e distribuzione esterna	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 30% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi	≤ 35% del totale della superficie netta spazi per residenza e servizi (esclusi gli interventi sull'esistente)

Tab.3-3 - Standard dimensionali ad albergo decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore

3.1.5.4 Modello organizzativo misto

Il modello organizzativo misto è la soluzione che prevede l'intersezione tra modelli organizzativi diversi. Chiaramente il poter variare dimensioni, spazi e destinazioni d'uso rende questa soluzione ottima per le riqualificazioni o rifunzionalizzazioni di edifici esistenti.

Questi si dividono in due categorie: una fa riferimento a costruzioni fatte dagli ex-IACP, e l'altra cioè realizzati da comune o dagli enti per il diritto allo studio.

La prima categoria risente di una forte tendenza all'impronta residenziale e sono organizzati in alloggi per utenze che vanno dalle due alle quattro persone. L'alloggio si compone di una o due camere, servizi igienici e uno spazio abitativo comune a ridosso dell'entrata per la preparazione dei cibi.

La seconda categoria è una via intermedia tra residenza tradizionale e residenza per studenti mischiando oltretutto nuclei integrati con albergo o albergo e minialloggi. Nel dettaglio l'accesso all'alloggio avviene nella parte comune che poi si dirama nelle camere private condividendo quindi uno spazio collettivo.

Di conseguenza l'eterogeneità della struttura porta ad avere anche una differenziazione di utenze che vanno dai semplici studenti a borsisti, ricercatori, professori, ecc. e conservare lo spirito di integrazione e interazione tra residenti.



Fig.3-18 – Residenza De Nicola 1 a Siena - Fonte: Microsoft Google Earth

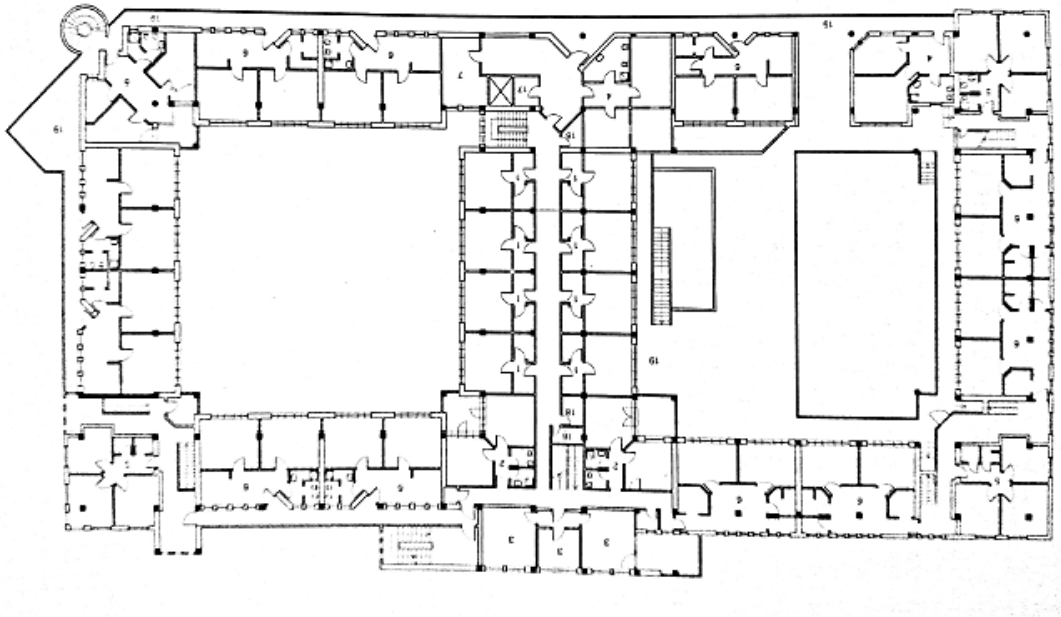
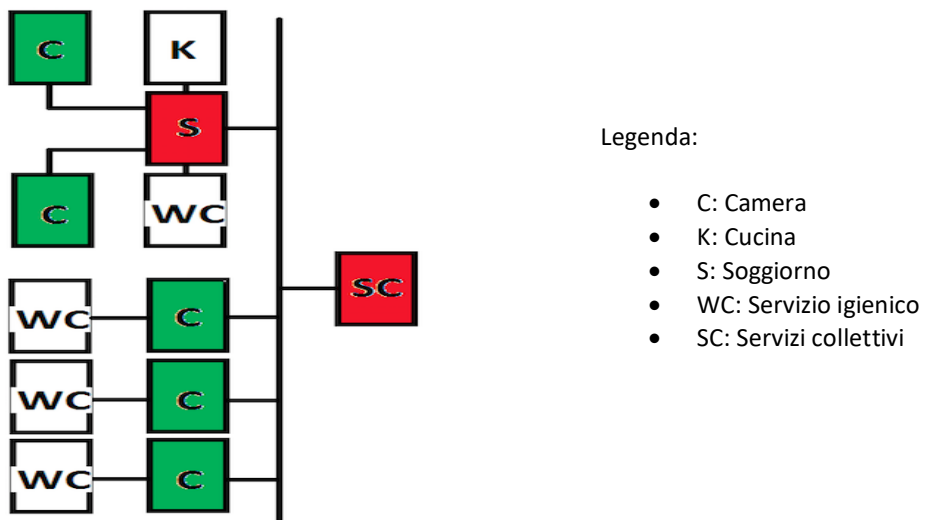


Fig.3- 19 - Pianta piano tipo residenza De Nicola 1 a Siena



Schema 4 – Modello residenziale Misto - Fonte: elaborazione dell'autore

3.1.6 Aree funzionali

3.1.6.1 Area funzionale residenziale (AF1)

L'area funzionale residenziale è quel luogo dove i residenti possono svolgere tutte le attività e funzioni necessarie a soddisfare le esigenze primarie quotidiane dell'individuo come ad esempio dormire, lavarsi, socializzare, svagarsi. Quest'area si compone prevalentemente di camere, servizi igienici e spazi di consumazione/preparazione pasti.

Ad eccezione dei servizi igienici, individuali o collettivi che siano, la camera può contenere sia la preparazione e consumazione dei pasti, sia la funzione di socializzazione. Se invece si fa riferimento alla tipologia alberghiera, essi sono nettamente divisi dalla zona riposo e posti in spazi collettivi.

È ormai prassi per gli studenti che frequentano il primo o gli ultimi anni di studio quella di scegliere alloggi singoli per tutelare la propria privacy rispettivamente per fenomeni di timidezza prima e fattori di studio poi. Mentre invece per gli anni intermedi si evidenziano fenomeni di estrema ricerca di socializzazione prediligendo alloggi multipli.

Un'ulteriore destinazione dell'area residenziale è attribuibile non solo agli studenti ma anche al dirigente o al custode che gestisce la residenza, individuandone però la l'esatta ubicazione.

Il continuo mutamento normativo ma anche esigenziale degli studenti impone alla progettazione di adottare soluzioni che possano essere modificate o permettano comunque una certa flessibilità compatibilmente con i vincoli imposti dall'assetto strutturale.

3.1.6.2 Area funzionale servizi culturali e didattici (AF2)

Si intendono servizi culturali e didattici tutti quei servizi come biblioteca, sala studio, sale riunioni atti a stimolare sia in forma individuale ma soprattutto collettiva le attività legate allo studio e alla crescita personale dello studente.

Va precisato però che in alcune tipologie residenziali, la stessa unità abitativa può essere utilizzata per svolgere le medesime attività senza bisogno di spazi collettivi, a seconda delle esigenze.

Il dimensionamento di questi spazi dipende essenzialmente dal numero di residenti che riesce a gestire la residenza.

Utile sarebbe predisporre spazi di piccole-medie dimensioni, strutturati per specifiche attività oppure grandi spazi divisibili a seconda delle esigenze, magari con gli arredi stessi.

3.1.6.3 Area funzionale servizi ricreativi (AF3)

Si intendono servizi ricreativi tutti quei servizi come emeroteca, palestra, sala musica, atti a stimolare sia in forma individuale che collettiva lo svago, il relax e la socializzazione con gli altri residenti. In questo caso il taglio degli spazi non ha particolari vincoli e anch'esso dipende essenzialmente dalla capienza della struttura.

3.1.6.4 Area funzionale di supporto (AF4)

SI intendono servizi di supporto tutti quei servizi come lavanderia, stireria, parcheggi, atti a facilitare la quotidianità all'interno del complesso residenziale. In questo caso, a differenza dei precedenti, l'area funzionale destinata a tali servizi dovrebbe essere collocato in ambienti distinti da quelli visti fin ora.

3.1.6.5 Area funzionale servizi di gestione e amministrazione (AF5)

Si intendono servizi di gestione e amministrazione tutti quei servizi come reception, manager, magazzini, atti a facilitare da parte del gestore le attività di gestione del complesso residenziale.

Anche questi dovrebbero trovare collocamento in aree non vicine o transitabili dai residenti come piani interrati o locali chiusi.

È consigliabile che il tutto termini con aree destinate al parcheggio bici, parcheggio macchine e servizi tecnologici comunemente chiamati servizi accessori per supportare adeguatamente i residenti. Quest'ultima area a partire dal decreto 43/2007 è stata accorpata all'area funzionale AF4.

3.2 Modello di servizio

Il modello di servizio si definisce come l'insieme di tutti i servizi predisposti ed erogati dalla struttura ricettiva nei confronti degli ospiti.

Chiaramente questo capitolo è dedicato a chi riceve e sfrutta il servizio, quindi il cliente e per la maggior parte dei casi uno studente.

Le strutture analizzate hanno per lo più come tipologia di ospiti degli studenti universitari, anche se la categoria non è facilmente distinguibile perché soggetta a numerose sfumature come l'età, la cultura, il paese d'origine, la facoltà, lo stile di vita e non solo, perché sono ammessi anche borsisti, dottorandi, professori o ricercatori con la finalità di integrare e amalgamare al meglio le differenti figure.

Alcune residenze addirittura, nel periodo dove le università sono chiuse o non presentano lezioni, sono aperte a qualsiasi tipo di soggetto in modo tale da rendere più efficiente la struttura cosicché da non gravare dal punto di vista economico per mesi interi senza nessun introito.

Questi servizi fanno capo a due categorie: spazi dedicati a specifiche attività o luoghi (sala fitness, sala musica, sala giochi, sala studio, ecc.) ma anche servizi direttamente all'utenza (pulizia camere e spazi comuni, servizio reception, wi-fi, ecc).

Da queste categorie nascono 3 sottoinsiemi di servizi:

- *Servizi di tipo funzionale:* legati all'attività nei confronti dello studente come reception e pulizie, e agli spazi dedicati allo studente come servizi igienici privati o comuni, servizio lavanderia e parcheggio;
- *Servizi per una migliore qualità dello studio:* sale studio, biblioteca, emeroteca, internet, ecc.;
- *Servizi per una migliore qualità della vita:* sale svago, sala fitness, spazi aperti, aree verdi, ecc;

Inserendo i diversi servizi nelle rispettive categorie è possibile individuare modelli di servizio con livelli di complessità sempre maggiori basati sia su aspetti quantitativi che qualitativi. Va da sé che aumentare il numero dei servizi erogati aumenta di

conseguenza il grado di complessità e aumentare la qualità degli stessi aumenta il grado di complessità del modello.

Giuseppe Catalano nel suo libro *“Gestire le residenze universitarie”* clusterizza i vari modelli residenziali secondo 7 parametri:

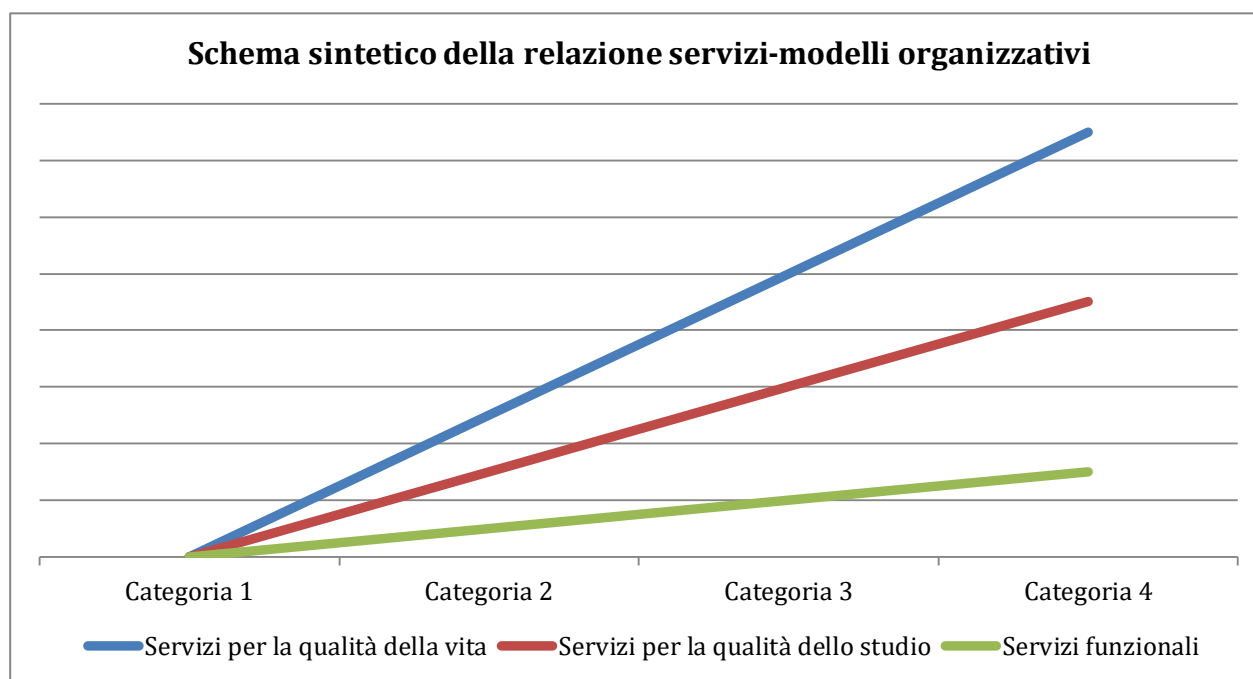
1. Per ogni residenza sono individuati i servizi erogati (è presente, non è presente) e, nel caso di un'attività, la frequenza di erogazione (portineria H24, solo diurna, pulizia giornaliera o settimanale, ecc.);
2. I servizi vengono classificati nelle tre categorie “funzionale”, “per una migliore qualità dello studio” e “per una migliore qualità della vita”;
3. Le tre categorie sono considerate le variabili da utilizzare per ottenere i clusters;
4. A ogni servizio è associato un valore: per le attività viene utilizzato un range da 0 (servizio non presente) a 6 (servizio erogato alla massima frequenza), mentre per gli spazi da 0 (spazio assente) a 1 (spazio presente);
5. A ogni variabile è associato un valore pari alla somma dei valori dei servizi afferenti alla variabile stessa;
6. I valori vengono standardizzati mediante la formula:

$$(X - X_{\min}) / (X_{\max} - X_{\min}) * 100$$
 Dove X è il valore che si vuole trasformare e X_{min} e X_{max} sono rispettivamente i valori minimi e massimi del range, consentendo di utilizzare la stessa scala di misurazione per le tre variabili;
7. I valori ottenuti sono computati e sono identificati i clusters con un sistema di tipo gerarchico. Gli elementi sono aggregati con il metodo del legame completo che permette di evidenziare in maniera netta la differenza tra gli elementi e di conseguenza ottenere clusters molto omogenei. I predetti sono visualizzati tramite dendogramma.

L'ultimo passaggio di questo percorso logico è il confronto tra i clusters individuati con i riferimenti tipologici in modo da definirne la relazione.

L'idea è che il numero e la tipologia di servizi offerti varino in relazione ai riferimenti tipologici. Secondo lo schema l'appartamento è la soluzione abitativa che non dovrebbe offrire grandi servizi se non pochi e di tipo funzionale al contrario del

collegio che per definizione dovrebbe presentare tutte e tre le classi di servizio. Esistono poi soluzioni intermedie, cioè nuclei integrati e minialloggi che associano servizi funzionali e per una migliore qualità di studio, tralasciando quelli per una migliore qualità della vita.



Schema 5 – Relazione tra servizi offerti e modelli organizzativi – Fonte: “Gestire le residenze universitarie” G.Catalano

3.2.1 Tipologie edilizie

I modelli di servizio variano al variare della combinazione dei servizi offerti per categoria e la diversa intensità con cui sono erogati; ne consegue che la gamma di modelli ipotizzabili e individuabili è ampia, si può passare da un modello *base* che prevede pochi servizi e con poca intensità, a modelli di tipo *full optional* che presentano un numero considerevole di servizi a grande intensità:

- Modello base e standard per appartamenti: Generalmente questa categoria appartiene agli appartamenti e presenta livelli di servizio più bassi rispetto alle residenze ma una migliore qualità dello studio non essendoci spazi dedicati allo svago e di conseguenza distrazioni;
- Modello standard per residenze: presenta elevati livelli di servizi per una migliore qualità dello studio e livelli medi per gli altri due indici:
 - Servizio reception ridotto nei giorni feriali;

- Pulizia spazi comuni effettuata più volte a settimana mentre il cambio biancheria e la pulizia alloggi non viene eseguita;
- I locali risultano privi di aria condizionata;
- Presenza di sala tv ma non della sala fitness;
- Modello easy: presenta elevati livelli nell'area funzionale e servizi per una migliore qualità dello studio mentre risultano quasi assenti i servizi per una migliore qualità della vita:
 - Cambio biancheria e pulizia alloggi presenti;
 - Pulizia parti comuni dalle 3 alle 5 volte a settimana;
 - Servizio di portineria H24 e di vigilanza;
 - Gli spazi dedicati allo svago o allo sport spesso non sono presenti;
- Modello community: presenta elevati livelli di servizio per una migliore qualità della vita e medi nelle attività e spazi di tipo funzionale:
 - Servizio portineria H24 e di vigilanza;
 - Pulizia parti comuni dalle 3 alle 5 volte a settimana;
 - Cambio biancheria e pulizia alloggi non sempre presenti;
 - Aria condizionata presente nella maggior parte dei casi solo nella hall e a volte in alcuni alloggi;
 - Inoltre dotazione di locale lavanderia, stireria, deposito biciclette, cucina comune e in alcuni casi parcheggio privato;
 - Aree collettive dedicate all'integrazione tra residenti come sala tv, biblioteca, postazioni internet, area giochi, sala musica;
- Modello full optional: presenta elevati standard di servizi in ogni categoria per tipologia, qualità e frequenza di erogazione:
 - Servizio reception H24;
 - Pulizia parti comuni dalle 3 alle 5 volte a settimana;
 - Cambio biancheria e pulizia alloggi minimo 1 volta a settimana;
 - Tutti i piani sono dotati di cucina al piano;
 - Locale lavanderia a pagamento, deposito bici, parcheggio auto e magazzini vari;
 - Tutti i locali sono climatizzati;
 - Sala tv, sala giochi, sala fitness, sala studio, ecc.

Se si va ad analizzare quanto detto in precedenza su dati reali delle diverse facoltà del Nord Italia si evince che la percentuale maggiore si attesta al modello *Community* con il 45% del totale, segue il modello *Full Optional* al 19%, poi il modello *Standard* per appartamenti al 17%. A seguire in coda le residenze *Standard* all'11%, residenze *Easy* al 6% e infine il solo 2% per il modello tipo *Base*.

Università	Residenze				Appartamenti		Totale
	<u>Full Optional</u>	<u>Community</u>	<u>Easy</u>	<u>Standard</u>	<u>Standard</u>	<u>Base</u>	
Bocconi	1.026	0	362	0	0	0	1.378
Politecnico	201	1.049	0	55	543	38	1.886
ESU Padova	0	851	15	626	159	0	1.651
Opera Universitaria di Trento	0	1.069	0	19	387	124	1.599
Totale	1.217	2.969	377	700	1.089	162	6.514

Tab.3- 4 - Tipologie di residenze e appartamenti - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR e Regione

3.3 Modello di gestione

Per modello di gestione si intendono le modalità con cui i servizi vengono erogati, quindi l'esigenza non è più quella di rispondere a preferenze diverse, ma bensì di scegliere il modo più efficace ed efficiente per assecondarle. Ne consegue che il punto di vista cambia, non interessa né al progettista né al fruitore, ma a coloro che erogano e gestiscono il servizio.

Di seguito sono elencati i modelli di gestione individuati secondo la ripartizione del rischio operativo relativo alla corretta esecuzione delle attività; del rischio gestionale relativo alla pianificazione, coordinamento ed esecuzione delle attività; del rischio imprenditoriale legato alla capacità di generare reddito attraverso la pianificazione, il coordinamento e l'esecuzione delle attività tra principale e gestore.

Nello specifico quando il principale coincide con il gestore si parla di *gestione diretta* delle attività e dei servizi erogati. Quando subentra una netta divisione tra le parti, assumendo il rischio operativo il secondo e il rischio imprenditoriale-gestionale il primo allora si tratta di *outsourcing*.

Nel caso in cui l'esternalizzazione comprenda oltre ai servizi anche la responsabilità dei risultati gestionali si può parlare di *global service*. Negli ultimi due casi i gestori sono remunerati dalla proprietà sulla base della prestazione erogata.

Si parla invece di *concessione di lavori o servizi* quando la remunerazione del gestore deriva soltanto dalla gestione stessa assumendosi di conseguenza il rischio imprenditoriale.

Un ultimo caso di gestione è legata al *fondo immobiliare*, dove il principale acquista quote del fondo anche attraverso il conferimento delle proprie residenze o terreno su cui edificarle. In questo caso i rischi li assume il gestore ad eccezione di una parte (proporzionata alla quota di partecipazione della società di gestione del fondo) di rischio imprenditoriale che resta al principale.

BIBLIOGRAFIA

Publicazioni

- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Andrea Gramegna, Giuseppa Faita, Maurizio E. Maccarini, Sandro Previtali, *Service Management: residenzialità e innovazione gestionale nei collegi universitari lombardi*, Guarini e Associati, Milano, 2009
- Amelia Rizzo, *Abitare nella città moderna – La casa temporanea per studenti*, Grafill, Palermo, 2004
- Silvia Belforte, *Students for Students – Dal confronto tra normative ed esperienze dirette 10 progetti per il futuro delle residenze universitarie a Torino*, Celid, Torino, 2008
- Belforte Silvia, *Collegi universitari. Esempi e progetti a confronto*, Celid, Torino, 1996
- Enrico Genta, *Il diritto allo studio universitario – Radici e prospettive*, l'Artista Editrice, Savigliano, 2003
- Bogoni Barbara, *Abitare da studenti – Progetti per l'età della transizione*, Tre Lune Edizioni, Mantova, 2001
- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Biggeri L., Catalano G., *L'efficacia delle politiche di sostegno agli studenti universitari. L'esperienza italiana nel panorama internazionale*, Il Mulino, Bologna, 2006
- Agasisti T., *Il prestito agli studenti universitari nell'esperienza italiana: nuove iniziative e prospettive*, Guerini e Associati, Milano, 2006
- F. Turri, *La progettazione della residenza universitaria. Esperienze italiane ed estere*, Tipografia PI-ME Editrice, Pavia, 1996
- Ciaramella A., Del Gatto M.L., *Housing universitario di iniziativa privata: scenari di sviluppo e fattori critici di successo*, Ottobre 2012

- Romano Del Nord, Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie, Edifir, Firenze, 2014
- Belforte Silvia, Abitare i collegi. Attività e spazi di relazione nelle residenze universitarie, Franco Angeli, Milano, 1991

Sitografia

- Miur – Ministero dell’istruzione, dell’università e della ricerca: www.istruzione.it
- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte: www.ossreg.piemonte.it
- Fondazione RUI: www.fondazionerui.it
- Fondazione Housing Sociale: www.fhs.it

CAPITOLO 4. LA NORMATIVA PER IL PROGETTO DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE

4.1	I PRIMI PASSI	105
4.2	LA LEGGE 338/2000 E I D.M. 116 E 118/2001	107
4.3	I DECRETI MINISTERIALI 42 E 43/2007	111
4.4	I DECRETI MINISTERIALI 26 E 27/2011.....	114
4.5	L'EVOLUZIONE PROCEDURALE DELLA LEGGE	116
4.6	L'EVOLUZIONE TECNICA DELLA LEGGE	119
4.7	I DECRETI MINISTERIALI 936 E 937/2016.....	122
4.8	CONSIDERAZIONI	127
BIBLIOGRAFIA		130
<i>Pubblicazioni</i>		130
<i>Sitografia</i>		130

4.1 I primi passi

Negli anni sessanta, in concomitanza con la crescita economica italiana, si ha qualche intervento significativo per incrementare la residenzialità universitaria come i collegi De Carlo a Urbino o l'Università residenziale di Cosenza che istituisce per gli studenti non residenti meritevoli un contributo economico chiamato *assegno di studio*, il quale di fatto delega all'iniziativa dei singoli la risoluzione dei problemi connessi alla residenza, alla ristorazione e ai servizi culturali.

Nel 1970, con l'istituzione delle Regioni e conseguente passaggio dell'argomento alla loro competenza, la situazione non cambia e si rimane in una situazione di assoluta carenza abitativa con continui dibattiti e discussioni sulle possibili soluzioni e sul fatto che le direttive centrali erano pressoché assenti unitamente ai finanziamenti per i nuovi interventi. Le risorse che utilizzate per l'edilizia universitaria erano per lo più indirizzate al mantenimento delle opere esistenti.

Con il passare degli anni e l'allargamento dell'utenza studentesca necessitante di posti letto ha fatto sì che le carenze della materia venissero a galla in modo esponenziale ed evidenziando sempre più le profonde lacune in cui versava il sistema ricettivo-universitario.

Una prima svolta è avvenuta con il piano quadriennale dell'edilizia residenziale pubblica nel 1992-1995, dove vennero formulati nuovi indirizzi nazionali per risolvere il fabbisogno abitativo proveniente dagli studenti: infatti le Regioni potevano destinare una quota non superiore al 15% dei fondi disponibili per l'edilizia residenziale pubblica alla realizzazione di interventi mirati alla soluzione dei problemi abitativi di particolari categorie sociali, tra cui gli studenti universitari.

“Si introduce dunque un significativo mutamento nella politica di finanziamento delle residenze universitarie, in quanto per la prima volta si considerano i bisogni abitativi dello studente come componente non irrilevante dei fabbisogni abitativi complessivi per le città universitarie” F.Turri

Diversi fattori, come la constatazione che l'importo stanziato per gli interventi di edilizia universitaria erano insufficienti a raggiungere gli standard che tanti altri paesi europei avevano già raggiunto; la necessità di competere con i programmi di

scambio internazionale con un'offerta residenziale adeguata e non palesemente inferiore al resto dei paesi; al cambiamento di pensiero derivante dal fatto che prima i collegi erano visti come luogo di isolamento e punizione mentre oggi luogo di aggregazione, socializzazione e ottimizzazione del percorso universitario, portano al varo di una nuova legge, la n° 338 del 2000, “ Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari”, con la quale il Ministero dell'Università si fa carico di promulgare la legge di finanziamento specifica per le residenze universitarie.

Conseguentemente a questo, nel 2001, il decreto 118 delinea i primi parametri quantitativi e qualitativi che dovranno caratterizzare i progetti ammessi al cofinanziamento, consentendo a più soggetti di farsi promotori di iniziative per la realizzazione di residenze universitarie.

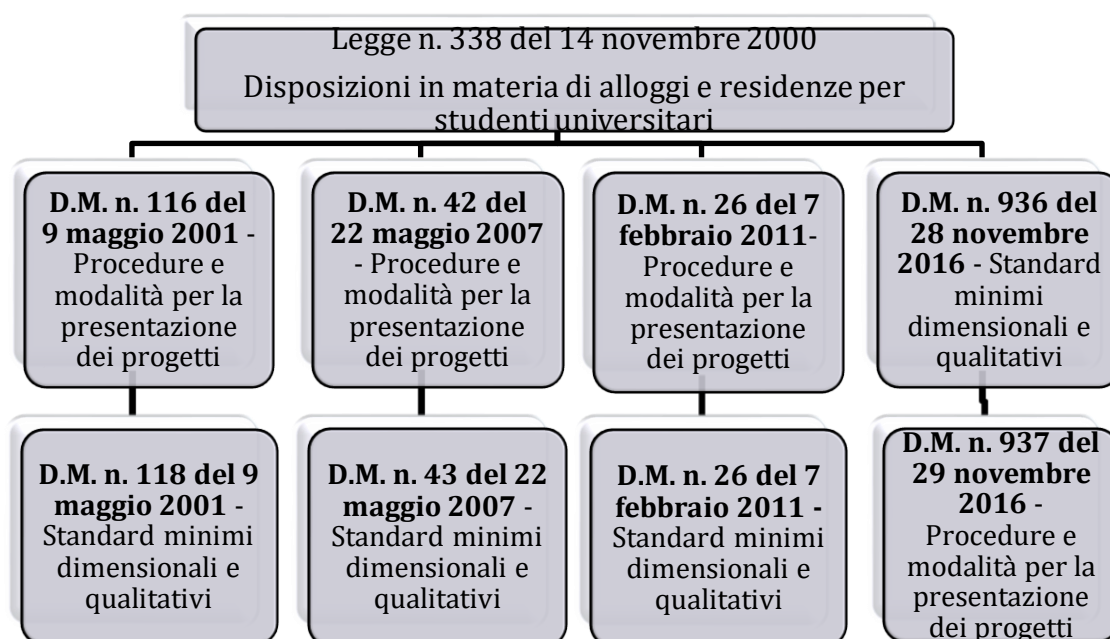


Fig.4- 1 – D.M. post legge n.338 del 2000 – Fonte: elaborazione dell'autore

4.2 La legge 338/2000 e i D.M. 116 e 118/2001

La legge n° 338 lega i cofinanziamenti ai diversi soggetti aventi titolo a occuparsi della costruzione e gestione delle residenze universitarie alla congruenza con determinati standard minimi dimensionali descritti nell'allegato A del D.M. 118/2001, avente valore prescrittivo.

Per ogni intervento ammesso al cofinanziamento lo Stato versa un contributo non superiore al 50% del costo totale dell'opera. Sulla base della graduatoria redatta da una commissione nominata dal ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica (MURST), i fondi sono ripartiti tra tutti i progetti ammessi in precedenza, con un piano triennale erogando le somme secondo lo stato di avanzamento dei lavori, ritirando il finanziamento nel momento in cui non vengono rispettate le scadenze previste e ridistribuendo di conseguenza la somma tra gli altri progetti ammessi con riserva.

Appare evidente che il nuovo fulcro della progettazione universitaria è lo studente e in particolare la possibilità che, attraverso la residenza, si completi e si integri il suo percorso formativo. Vengono dunque prescritti i criteri generali relativi ai requisiti degli interventi come: compatibilità ambientale, integrazione delle strutture con la città e i servizi, la ricerca di organizzazioni spaziali e soluzioni tecnologiche in grado di garantire presenza simultanea di individualità e socialità nella fruizione, orientamento ambientale, facilità di manutenzione e gestione ed infine integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali.

Nel tempo si sono susseguiti vari decreti che sono andati a modificare sensibilmente le procedure e gli standard minimi previsti.

Nel dettaglio i decreti 116 del 9 maggio 2001, 42 del 22 maggio 2007 e 26 del 7 febbraio 2011 inerenti le *“Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari”* regolamentano e definiscono i soggetti interessati e le tipologie di intervento ammissibili ai cofinanziamenti. Identificano i beneficiari degli interventi, prioritariamente universitari capaci e meritevoli privi di mezzi. Definiscono quelli che sono gli obblighi e i vincoli gravanti sulle strutture cofinanziate,

come ad esempio il diritto di prelazione in favore di particolari soggetti, divieto di alienazione e obbligo di mantenimento della destinazione d'uso per un certo numero di anni. Gli stessi decreti illustrano le procedure di presentazione delle domande di cofinanziamento, la loro trasmissione alle regioni o alle province autonome di riferimento. Definiscono gli allegati che completano la domanda di ammissione, contenenti i dati di progetto, i cronoprogrammi per la realizzazione tecnica e amministrativa dell'opera, la documentazione legale, i piani economici e finanziari degli interventi e la copertura finanziaria per la quota restante dell'opera. Infine definiscono i termini di scadenza degli adempimenti (inizio dei lavori, trasmissione delle domande, documentazione integrativa ecc.), individuazione interventi cofinanziabili, redazione delle graduatorie e distribuzione del cofinanziamento a seconda dei soggetti partecipanti e dei ribassi in sede di gara.

Per quanto riguarda invece i parametri tecnici, quindi *“Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari”* relativi ai decreti 118 del 9 maggio 2001, 43 del 22 maggio 2007 e 27 del 7 febbraio 2011, definiscono per la prima volta a livello nazionale dei valori di riferimento che fino a poco tempo prima erano assenti nel peggiore dei casi o frammentari a seconda del luogo nei casi migliori. Ovviamente il rispetto di questi parametri sono essenziali per l'ammissione al cofinanziamento ad eccezione di alcune situazioni dove sono permesse deroghe. Sono definite le varie aree funzionali e ambientali stabilendo precisi standard minimi qualitativi e dimensionali.

I progetti vengono valutati anche in base all'integrabilità dell'intervento con il contesto urbano, all'utilizzo di fonti rinnovabili, nel rispetto del contenimento energetico, all'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali e non di meno alla gestione e manutenzione dello stabile oggetto di intervento.

AREA FUNZIONALE	FUNZIONI	UNITA' AMBIENTALE	CAPIENZA U.A.	DIMENSIONE U.A.	
				m ² minimi	m ² /PL
FUNZIONI RESIDENZIALI AF1	Dormire Studiare	Camera	Min. 20% P.L. per la tipologia 2 Min. 5% P.L. per disabili	Singola: 12 Doppia: 18 Disabile: +10%	9
	Lavarsi	Bagno	Max 1 bagno ogni 3 P.L.	3	1
	Preparare i pasti Consumare i pasti	Angolo Cottura Cucina di piano	Min. 1 cucina ogni 20 P.L.	Min. 25% di AF1	
SERVIZI CULTURALI E DIDATTICI AF2	Lavorare e/o studiare collettivamente o individualmente	Sale riunioni	Max 20 utenti	Min. 20% della superficie di servizio	1,6 m ² (*)
		Sala studio	Max 15 utenti		
		Biblioteca	Max 20 utenti		
SERVIZI RICREATIVI AF3	Socializzazione Fitness Cultura non istituzionale Svago	Spazio internet	Max 20 utenti	Min 15% della superficie di servizio	1,2 m ² (*)
		Sala musica	Max 20 utenti		
		Sala giochi Palestra	-		
SERVIZI DI SUPPORTO AF4	Funzioni di supporto	Stireria Lavanderia	Max 15 utenti	Min. 15% della superficie di servizio	1,2 m ² (*)
		Deposito bici coperto	Min. 1 posto bici ogni 1,75 utenti		
SERVIZI GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF5	Attività del gestore per la conduzione dello stabile	Ufficio Archivio Magazzini Locale biancheria	Secondo necessità	Min. 10% della superficie di servizio	0,8 m ² (*)
ACCESSO E DISTRIBUZIONE	Collegamenti tra aree Collegamenti tra alloggi	Hall Corridoi	Secondo necessità	Max 35% di tutte le aree funzionali	
PARCHEGGIO AUTO E LOCALI TECNICI	Parcheggio	Parcheggio	Secondo normativa	-	
	Impianti	Vani tecnici	Secondo necessità		
SERVIZI ACCESSORI	Residenza del personale	Alloggio del custode	Secondo necessità	-	

Tab.4- 1 - Riepilogo standard previsti dai D.M. 116 e 118 del 2001 - Fonte: elaborazione dell'autore

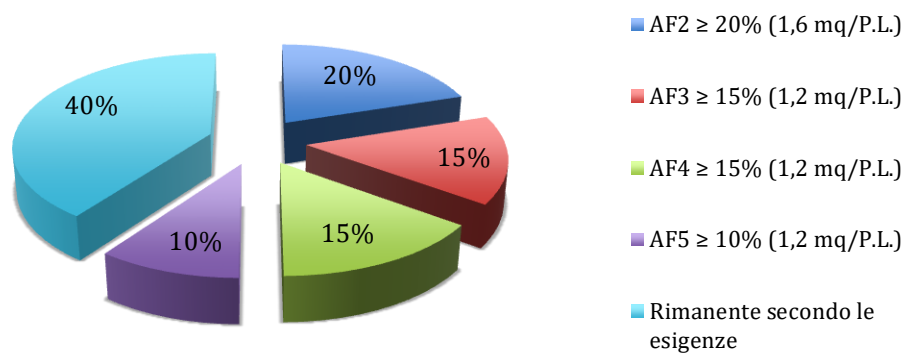


Fig.4- 2 – Suddivisione funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore

La percentuale rimanente pari al 40% può essere reindirizzata e suddivisa nelle altre funzioni secondo le esigenze.

4.3 I Decreti Ministeriali 42 e 43/2007

Nel 2007 entra in vigore un nuovo decreto che modifica parzialmente i dettami del decreto precedente. Le finalità e la struttura organizzativa rimangono invariati, quello che cambia sono: le categorie degli studenti ammessi a usufruire del servizio offerto, prima erano ammesse solo le mobilità internazionali mentre a partire da questo decreto anche i dottorandi e specializzandi vengono ammessi; cambiano anche gli standard qualitativi ridotti in relazione alle quattro tipologie residenziali. Per la tipologia ad *albergo* e a *nuclei integrati* si entra nel dettaglio quantificando gli spazi per le camere, i wc e i servizi andando a cambiare la percentuale da destinare alla distribuzione e all'accesso.

Per i *minialloggi* invece l'unità spaziale utilizzata è l'intero alloggio, cui vengono associate le unità spaziali per le funzioni collettive e la consistenza degli spazi di distribuzione interni ed esterni al nucleo.

Vengono ridotte le aree funzionali da cinque a quattro, AF1 Residenza, AF2 Servizi culturali e didattici, AF3 Servizi ricreativi, AF4 Servizi di supporto, gestionali ed amministrativi, accesso e distribuzione, parcheggio auto e servizi tecnologici. È inoltre introdotta la possibilità di una funzione residenziale per il gestore dello stabile come servizio accessorio.

Nel caso di alloggi sprovvisti di cucina o angolo cottura per la preparazione e la consumazione dei pasti, deve essere prevista una o più cucine collettive adeguatamente dimensionate e strutturate in rapporto alle esigenze e al numero di utilizzatori.

AREA FUNZIONALE	FUNZIONI	UNITA' AMBIENTALE	CAPIENZA U.A.	DIMENSIONE U.A.	
				m ² minimi	m ² /PL
FUNZIONI RESIDENZIALI AF1	Dormire Studiare	Camera	Min. 5% P.L. per disabili	Singola: 11 Doppia: 16 Disabile: +10%	9,5 8
	Lavarsi	Bagno	Max 1 bagno ogni 3 P.L.	3	1
	Preparare i pasti Consumare i pasti	Angolo Cottura Cucina di piano	-	-	-
SERVIZI CULTURALI E DIDATTICI AF2	Lavorare e/o studiare collettivamente o individualmente	Sale riunioni Sala studio Biblioteca	-	-	2,5 m ² (*)
SERVIZI RICREATIVI AF3	Socializzazione Fitness Cultura non istituzionale Svago	Spazio internet Sala musica Sala giochi Palestra	-	-	2,5 m ² (*)
SERVIZI DI SUPPORTO GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF4	Funzioni di supporto Attività del gestore per la conduzione dello stabile	Stireria Lavanderia Deposito bici coperto Magazzini Locale biancheria	Secondo necessità	-	1,0 m ² (*)
		Ufficio	1	-	
		Portineria	1	-	
		Archivio	1	-	
ACCESSO E DISTRIBUZIONE	Collegamenti tra aree Collegamenti tra alloggi	Hall Corridoi	Secondo necessità	Max 30% di tutte le aree funzionali	
PARCHEGGIO AUTO E LOCALI TECNICI	Parcheggio	Parcheggio	Secondo normativa	-	
	Impianti	Vani tecnici	Secondo necessità		
SERVIZI ACCESSORI	Residenza del personale	Alloggio del custode	Secondo necessità	-	

Tab.4- 2 - Standard previsti D.M. 42 e 43 del 2007 tipologia ad Albergo - Fonte: elaborazione dell'autore

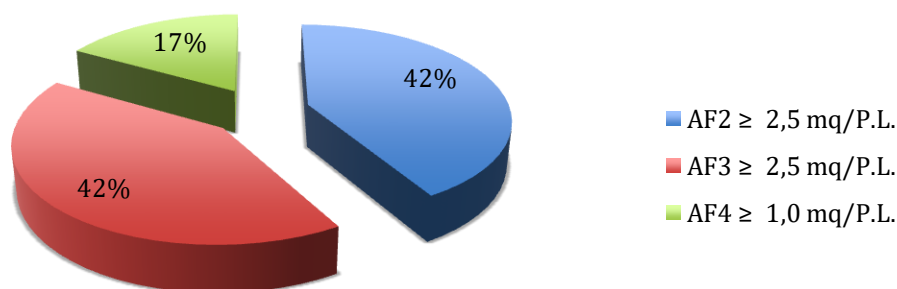


Fig.4- 3 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore

AREA FUNZIONALE	FUNZIONI	UNITA' AMBIENTALE	CAPIENZA U.A.	DIMENSIONE U.A.	
				m ² minimi	m ² /PL
FUNZIONI RESIDENZIALI AF1	Dormire Studiare Lavarsi Preparare i pasti Consumare i pasti	Posto alloggio singolo	Camera singola	24	24
		Posto alloggio multiplo	Camera singola	42	21
			Camera doppia	36	18
SERVIZI CULTURALI E DIDATTICI AF2	Lavorare e/o studiare collettivamente o individualmente	Sale riunioni Sala studio Biblioteca	Secondo necessità	-	6,0
SERVIZI RICREATIVI AF3	Socializzazione Fitness Cultura non istituzionale Svago	Spazio internet Sala musica Sala giochi Palestra	Secondo necessità	-	
SERVIZI DI SUPPORTO GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF4	Funzioni di supporto	Stireria Lavanderia Deposito bici coperto Magazzini Locale biancheria	Secondo necessità	-	
SERVIZI ESTERNI AL NUCLEO	Attività del gestore per la conduzione dello stabile	Ufficio Archivio Portineria	Secondo necessità	-	
ACCESSO E DISTRIBUZIONE	Collegamenti tra aree Collegamenti tra alloggi	Hall Corridoi	Interna nucleo al	Max 20% della sup. netta	-
			Esterna nucleo al	Max il 30% di AF1+AF2+AF3+AF4	
PARCHEGGIO AUTO E LOCALI TECNICI	Parcheggio	Parcheggio	Secondo normativa	-	
	Impianti	Vani tecnici	Secondo necessità	-	
SERVIZI ACCESSORI	Residenza del personale	Alloggio del custode	Secondo necessità	-	

Tab.4- 3 - Standard D.M. 42 e 43 del 2007 tipologia a nuclei integrati e minialloggi - Fonte: elaborazione dell'autore

4.4 I Decreti Ministeriali 26 e 27/2011

Nel 2011 cambiano ancora le regole, nel nuovo decreto per poter essere ammessi al cofinanziamento ci devono essere degli standard qualitativi e dimensionali minimi nel caso di nuove costruzione. Se invece si tratta di riqualificazioni o strutture già esistenti, viene permesso un margine del 15% degli standard dimensionali purché non in conflitto con le normative vigenti.

Gli standard dimensionali della camera singola (11 m²) e doppia (16 m²) rimangono pressoché invariati con un bagno di pertinenza di almeno 3 m².

Per le aree facenti parte dei Servizi culturali e didattici il decreto individua come spazi obbligatori la sala studio e le sale riunioni possibilmente con funzioni polifunzionali delle stesse. Dopodiché consiglia, ma non obbliga, a dotare la residenza di sale video, sale musica, internet point, sale svago e palestra.

Per l'area AF4, Servizi di supporto, vengono suggeriti spazi come lavanderia/stireria, deposito bici, magazzini, uffici direzionali, minimarket, bar e spogliatoi.

Le funzioni di accesso e distribuzione si articolano in ingresso, percorsi e servizi igienici generali per un massimo del 35% della superficie totale netta.

Infine per il corretto completamento della struttura devono essere previsti parcheggi per auto e moto, vani tecnici e tecnologici secondo le esigenze e la complessità dell'opera.

AREA FUNZIONALE	FUNZIONI	UNITA' AMBIENTALE	CAPIENZA U.A.	DIMENSIONE U.A.	
				m ² minimi	m ² /PL
FUNZIONI RESIDENZIALI AF1	Dormire Studiare	Camera	Min. 5% P.L. per disabili	Singola: 11 Doppia: 16 Disabile: +10%	12,5 9,5
	Lavarsi	Bagno	Max 1 bagno ogni 3 P.L.	3	1
SERVIZI CULTURALI E DIDATTICI AF2	Lavorare e/o studiare collettivamente o individualmente	Biblioteca	-	-	Min. 2,5 m ²
		Sala conferenze	-		
		Auditorium	-		
SERVIZI RICREATIVI AF3	Socializzazione Fitness Cultura non istituzionale Svago	Sale riunioni	Obbligatorie	-	Min. 2,5 m ²
		Sala studio	Obbligatorie		
SERVIZI DI SUPPORTO GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF4	Funzioni di supporto Attività del gestore per la conduzione dello stabile Preparare pasti Consumare pasti	Spazio internet	-	-	Min. 2,5 m ²
		Sala musica Sala giochi Palestra	-		
SERVIZI DI SUPPORTO GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF4	Funzioni di supporto Attività del gestore per la conduzione dello stabile Preparare pasti Consumare pasti	Stireria	Secondo necessità	-	-
		Lavanderia			
		Deposito bici			
		Magazzini coperti			
		Locale biancheria			
		Ufficio			
ACCESSO E DISTRIBUZIONE	Collegamenti tra aree	Hall	Secondo necessità	-	Max 35% di tutte le aree funzionali
	Collegamenti tra alloggi	Corridoi Percorsi			
PARCHEGGIO AUTO E LOCALI TECNICI	Parcheggio	Parcheggio	Secondo normativa	-	
	Impianti	Vani tecnici	Secondo necessità		
SERVIZI ACCESSORI	Residenza personale del	Alloggio custode del	Secondo necessità	-	

Tab.4- 4 - Standard previsti dai D.M. 26 e 27 del 2011. - Fonte: elaborazione dell'autore

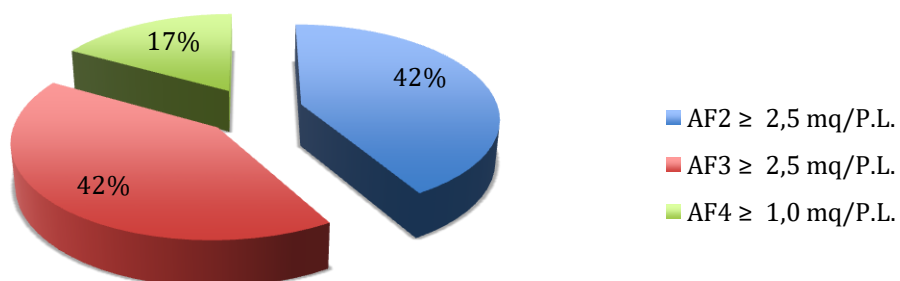


Fig.4- 4 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore

4.5 L'evoluzione procedurale della legge

Dalla prima legge, la 338 del 2000, i legislatori hanno principalmente cercato di aumentare esponenzialmente l'offerta dei posti letto e subito dopo di ridurre i tempi tecnici per la presentazione e conseguente accettazione delle offerte per raggiungere il cofinanziamento.

Modifiche alle modalità di partecipazione al bando

I vari decreti che si sono evoluti negli anni hanno permesso una semplificazione delle domande per la presentazione dei progetti rendendo la procedura più chiara e approfondita. Inoltre è stato ampliato il numero di soggetti partecipanti ai bandi: oltre che alle alte istituzioni musicali e artistiche nel secondo bando vengono aggiunti organismi ed enti regionali e provinciali per l'edilizia residenziale pubblica.

Nel terzo bando, il tema dell'edilizia residenziale pubblica nell'ambito delle residenze universitarie viene rimarcato profondamente riguardo alla possibilità da parte di fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro e con uno statuto mirato all'housing sociale, di accedere ai cofinanziamenti.

Un esempio evidente è la posizione di Cassa Depositi e Prestiti che da tempo è attiva nel settore dell'housing sociale in collaborazione dal 2011 con Fondazione Housing Sociale sui temi appena trattati.

Un cambiamento importante si osserva nel numero massimo di posti letto cofinanziabili che diventano 240 a fronte dei 200 precedenti e nel numero minimo che da 50 passa a 40. Con i decreti 42 e 26 viene anche introdotto un importo minimo cofinanziabile, pari a 200.000 euro nel primo e 350.000 nel secondo per poter ottimizzare al meglio la gestione del piano triennale. Tutto questo per snellire e velocizzare le operazioni di ricezione, valutazione ed eventualmente accettazione dei progetti.

Sempre con il decreto 42/2007 possono essere accettati cofinanziamenti inferiori al 50% per la presenza e possibilità di partecipare a soggetti terzi che aiutano alla realizzazione dell'opera.

Modifiche enti beneficiari

Non sono stati cambiati solo parametri tecnici o finanziari, ma anche parametri puramente gestionali, come ad esempio la possibilità da parte del soggetto gestore di aprire gli spazi anche a utenti non residenti e non più l'obbligatorietà della stessa.

Un passo verso il gestore è stato fatto riducendo la percentuale di posti alloggio da destinare a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi dal 70% del totale al 60% nei casi di soggetti pubblici e dal 25% al 20% nel caso di soggetti privati. Inoltre il 10% del totale è ora possibile destinarlo ad altre figure universitarie che ne necessitano ad uso foresteria, come borsisti, professori, dottorandi e assegnisti.

Il terzo bando, per facilitare i gestori in una gestione più efficiente e produttiva delle strutture, permette che nei periodi di chiusura estiva, dove il viavai universitario è nettamente ridotto, fino a un massimo del 10% del totale, di ospitare anche altri tipi di utenti rispetto a quelli già citati.

Modifiche economico-finanziarie

Anche dal punto di vista economico sono state introdotte nuove specifiche, come ad esempio l'inserimento di una quota di cofinanziamento pari al 10% del costo totale per eventuali "imprevisti" in fase di progettazione-realizzazione dovuta all'elevato numero di perizie di variante presentate nel corso della realizzazione dei vari interventi ammessi. Molto importante è anche la modifica alla garanzia fideiussoria che gli enti privati devono ottenere per poter essere ammessi al cofinanziamento; prima la stessa garanzia era richiesta in fase di ammissione, dal terzo bando invece è richiesta solamente all'atto di stipula della convenzione, riducendo così i tempi e le difficoltà nel mantenerla attiva.

Tra gli obblighi che gravano sugli edifici oggetto di cofinanziamento è stata modificata la durata del vincolo di mantenimento della destinazione d'uso e divieto di alienazione che passa dai precedenti 20 anni ai 25 dell'ultimo bando. Predetti obblighi possono non essere assecondati nel caso in cui si fa riferimento a atenei o zone che con il tempo hanno visto estinguersi i corsi universitari attraverso la rilocalizzazione degli stessi in altri luoghi. È altresì possibile, dopo parere positivo della Commissione, reindirizzare il cofinanziamento in una sede diversa dell'ateneo.

Modifiche procedurali

Passaggio fondamentale per la riduzione dei tempi per la valutazione e il rilascio del cofinanziamento è lo snellimento dell'iter procedurale.

Nel primo bando infatti si effettuavano due valutazioni, una finalizzata alla stesura della graduatoria e la seconda per eventuale documentazione integrativa costituita principalmente dalla presentazione del progetto esecutivo. Nel secondo bando, dove il progetto presentato era definitivo, il progetto esecutivo veniva successivamente elaborato con esplicita richiesta di conformità rispetto al progetto precedente in termini di posti letto e il rispetto degli standard minimi previsti. Il terzo bando riduce ulteriormente la documentazione del progetto esecutivo da inviare, limitandola a quanto necessario per la valutazione del progetto per accedere al cofinanziamento. Per i progetti ammessi con riserva, vengono cambiati i tempi di consegna della documentazione integrativa che passa dai 240 giorni dalla pubblicazione della graduatoria a 240 giorni dall'ammissione al cofinanziamento.

Sempre il decreto 26 del 2011 prevede la redazione di una relazione con cadenza annuale sullo stato di avanzamento degli interventi, da inviare al Parlamento e alla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano.

Modifiche dei criteri di valutazione

Infine il decreto 42 del 2007 introduce nuovi criteri per la valutazione dei progetti presentati per il cofinanziamento. I criteri sono: coerenza con la programmazione ministeriale e regionale, fabbisogno dei posti letto, economicità, qualità, rapidità del risultato in funzione dell'utilizzazione del bene, eventuale riqualificazione e valorizzazione del patrimonio costruito, compartecipazione di soggetti terzi, regioni o province, senza dimenticare poi l'esperienza del soggetto richiedente nel settore del diritto allo studio universitario.

4.6 L'evoluzione tecnica della legge

Nel corso del tempo i vari decreti che si sono susseguiti hanno apportato modifiche sostanziali dal punto di vista tecnico, cercando di andare incontro alle esigenze dei soggetti beneficiari e dei gestori ridefinendo i parametri quantitativi e qualitativi di tipo economico, gestionale e soprattutto manutentivo.

L'allegato A, di tipo prescrittivo, ha ridefinito gli standard minimi, le aree funzionali, i criteri, i requisiti generali e le tipologie costruttive, rendendoli più flessibili e facilmente applicabili. Diverso il discorso per l'allegato B che nel terzo decreto sparisce completamente e nei precedenti aveva carattere puramente informativo definendo le prime linee guida.

Da notare il repentino cambiamento riguardante gli standard dimensionali delle camere che nel primo e terzo bando sono unificati senza alcuna distinzione per tipologia, seppur con valori diversi. Intervallati poi dal secondo bando che invece prevedeva dimensioni minime per ogni unità ambientale integrandosi ulteriormente con la diversa tipologia di alloggio (minialloggi, albergo, nucleo integrato e misto).

Già nel secondo bando le aree funzionali sono diventate 4 anziché 5 accorpendo AF4 – Servizi di supporto con AF5 – Servizi gestionali e amministrativi oltre ad aver introdotto uno standard minimo cumulativo per le restanti aree AF2 – Servizi culturali e didattici e AF3 – Servizi ricreativi.

Il terzo bando elimina la caratterizzazione degli standard dimensionali in riferimento alle diverse tipologie edilizie andando a semplificare e snellire le varie procedure e indicando standard minimi che andassero bene per tutte le diverse tipologie.

Sempre il decreto 26/2007 risulta essere più flessibile per quanto riguarda alcune unità ambientali ritenute fondamentali, limitando le prescrizioni alle sole sale studio e sale riunioni, facendo diventare facoltativo l'innesto della biblioteca, dell'auditorium e sala conferenze permettendo di ridurre la metratura dell'area funzionale AF2.

Infine non esiste più distinzione tra interventi non soggetti a verifica di congruità rispetto agli standard minimi qualitativi, come abbattimento delle barriere

architettoniche, manutenzione straordinaria, adeguamenti in materia di igiene e sicurezza e interventi soggetti a verifica di congruità come recuperi edilizi, riqualificazioni, restauri, interventi di nuova costruzione o ampliamento unificando tutto sotto l'egida della verifica.

	D.M. 116 e 118/2001	D.M. 42 e 43/2007	D.M. 26 e 27/2011	D.M. 936 e 937/2016
Posti alloggio totali	≥ 50 p.a.; ≤ 200 p.a. di cui il 70% riservati a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi	≥ 40 p.a.; ≤ 240 p.a. di cui il 60% riservati a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi	≥ 40 p.a.; ≤ 240 p.a. di cui il 60% riservati a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi	≥ 40 p.a.; ≤ 250 p.a. di cui il 60% riservati a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi
p.a. in camera singola	-	≥ 12,5 m ²	≥ 12,5 m ²	≥ 12,5 m ²
p.a. in camera doppia	-	≥ 9,5 m ²	≥ 9,5 m ²	≥ 9,5 m ²
p.a. per utenti con disabilità fisiche o sensoriali	≥ 5 % con incremento di superficie ≥ 10 %	≥ 5 % con incremento di superficie ≥ 10 %	≥ 5 % con incremento di superficie ≥ 10 %	≥ 5 % con incremento di superficie ≥ 10 %
Superficie di accesso e distribuzione	≤ 35% del totale della superficie netta di tutte le funzioni AF1+AF2+AF3+AF4+AF5	<u>vedi allegato</u>	≤ 35% del totale della superficie netta di tutte le funzioni AF1+AF2+AF3+AF4 ad eccezione per gli interventi sull'esistente	≤ 35% del totale della superficie netta di tutte le funzioni AF1+AF2+AF3+AF4 ad eccezione per gli interventi sull'esistente
AF2	≥ 1,6 m ² /p.a.; ≥ 20%	≥ 2,5 m ² /p.a.	AF2 ≥ 2,5 m ² /p.a.	AF2 ≥ 2,0 m ² /p.a.
AF3	≥ 1,2 m ² /p.a.; ≥ 15%	≥ 2,5 m ² /p.a.	AF3 ≥ 2,5 m ² /p.a.	AF3 ≥ 2,0 m ² /p.a.
AF4	≥ 1,2 m ² /p.a.; ≥ 15%	-	-	-
AF5	≥ 0,8 m ² /p.a.; ≥ 10%	-	-	-
Σ Aree Funzionali	≥ 8 m ² /p.a.	≥ 6 m ² /p.a.	≥ 6 m ² /p.a.	≥ 5 m ² /p.a. ridotto a 3 per i nuclei integrati
Camera singola	≥ 12 m ²	<u>vedi allegato</u>	≥ 11 m ²	≥ 11 m ²
Camera doppia	≥ 18 m ²	<u>vedi allegato</u>	≥ 16 m ²	≥ 16 m ²
Servizio igienico	≥ 3 m ² con 1 servizio igienico almeno ogni 3 p.a.	<u>vedi allegato</u>	≥ 3 m ² con 1 servizio igienico almeno ogni 3 p.a.	≥ 3 m ² con 1 servizio igienico almeno ogni 3 p.a.
Cucina comune	1 cucina comune almeno ogni 20 p.a.	1 cucina comune almeno ogni 20 p.a. a meno che non sia disponibile un servizio ristorazione all'interno o nei pressi della residenza	1 cucina comune almeno ogni 20 p.a. a meno che non sia disponibile un servizio ristorazione all'interno o nei pressi della residenza	1 cucina comune almeno ogni 20 p.a. a meno che non sia disponibile un servizio ristorazione all'interno o nei pressi della residenza

Tab.4- 5 - Standard previsti nel tempo dai vari decreti. - Fonte: elaborazione dell'autore.

ALBERGO	MINIALLOGGI	NUCLEI INTEGRATI
<p><u>Camera singola:</u> $\geq 11 \text{ m}^2$</p> <p><u>Camera doppia:</u> $\geq 16 \text{ m}^2$</p> <p><u>Servizio igienico:</u> $\geq 3 \text{ m}^2$ con almeno 1 servizio ogni 3 p.a.</p> <p><u>Superficie di accesso e distribuzione:</u> $\leq 30 \%$ del totale della superficie netta di tutte le aree funzionali AF1 AF2 AF3 AF4</p>	<p><u>Posto alloggio:</u> $\geq 24 \text{ m}^2$</p> <p><u>Due posti alloggio in camera doppia:</u> $\geq 36 \text{ m}^2$</p> <p><u>Due posti alloggio in camera singola:</u> $\geq 42 \text{ m}^2$</p> <p><u>Spazi comuni esterni:</u> $\geq 1 \text{ m}^2/\text{p.a.}$</p> <p><u>Superficie di accesso e distribuzione interna:</u> $\leq 30 \%$ del totale della superficie netta</p> <p><u>Superficie di accesso e distribuzione esterna:</u> $\leq 30 \%$ del totale della superficie netta di tutte le aree funzionali AF1 AF2 AF3 AF4</p>	<p><u>Superficie per p.a.:</u> $\geq 11 \text{ m}^2$</p> <p><u>Camera doppia:</u> $\geq 16 \text{ m}^2$</p> <p><u>Servizio igienico:</u> $\geq 3 \text{ m}^2$</p> <p><u>Spazi comuni esterni:</u> $\geq 1 \text{ m}^2/\text{p.a.}$</p> <p><u>Superficie di accesso e distribuzione:</u> $\leq 30 \%$ del totale della superficie netta</p> <p>Numero variabile di posti alloggio da 3 a un massimo di 8</p>

Tab.4- 6 - Standard minimi per tipologia di modello - Fonte: elaborazione dell'autore

4.7 I Decreti Ministeriali 936 e 937/2016

Gli obiettivi che i nuovi decreti, introdotti in merito alla partecipazione al cofinanziamento per la realizzazione di residenze studentesche, si pongono sono: promuovere la realizzazione e l'acquisto di residenze per studenti universitari grazie all'apporto finanziario di terzi, consentire il coinvolgimento di più soggetti, favorire la mobilità internazionale, snellire l'iter procedurale per accedere al cofinanziamento, diversificare e ampliare l'offerta di posti letto, aumentare il numero di posti letto per sopperire alle continue richieste riducendo il gap con i paesi esteri.



Fig.4- 5 – Nuove disposizioni in base ai decreti 936 e 937/2017 – Fonte: elaborazione dell'autore

Il decreto 937 essenzialmente non cambia i soggetti che possono usufruire del cofinanziamento ma, introduce un paragrafo che individua la possibilità da parte del soggetto cofinanziato, di affidare a un soggetto terzo l'esecuzione dei lavori nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di lavori pubblici.

Per quanto riguarda invece le tipologie di intervento ammissibili vengono apportate delle modifiche: gli interventi della tipologia A del precedente decreto vengono divisi e implementati nelle categorie A1 (Manutenzione straordinaria, recupero e ristrutturazione, restauro e risanamento, abbattimento barriere architettoniche e adeguamenti normativi) e A2 (Efficientamento e miglioramento energetico).

Rispetto ai decreti precedenti le sostanziali modifiche sono:

- 1 Efficientamento energetico con finalità di sostenibilità ambientale ed economica, categoria A2.
 - a. Finanziamento di residenze con almeno 40 posti letto;
 - b. Cofinanziamento di lavori e forniture;
 - c. La richiesta deve essere compresa nell'intervallo economico di 100.000 e 600.000 €;
 - d. Criteri specifici per la creazione della graduatoria di uno specifico piano:

Criteri	Punti
Cofinanziamento da parte di Regioni o Province Autonome e compartecipazione finanziaria da parte di soggetti terzi	15
Fabbisogno di posti letto nella sede	15
Qualità in relazione alle soluzioni tecniche adottate per dimostrare l'efficientamento e miglioramento energetico dell'edificio e ai costi sostenuti	60
Grado di coerenza con la programmazione regionale	10

- e. Stanziamento di 15.000.000 €.

- 2 Nuovi criteri per la creazione della graduatoria categorie A1, B e C:

Criteri	Punti
Coerenza con la programmazione e gli atti di indirizzo ministeriale	10
Fabbisogno di posti letto	15
Economicità in relazione al costo di intervento e alla localizzazione	15
Qualità funzionale, prestazionale e ambientale	5
Compartecipazione finanziaria di soggetti terzi	5
Grado di coerenza con la programmazione regionale	10

Cofinanziamento da parte delle Regioni o Provincie Autonome	10
Interventi sul costruito mirati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di immobili	10
Esperienza del soggetto richiedente nella gestione	10
Rapidità di realizzazione degli interventi	10

3 Riduzione dei tempi di realizzazione degli interventi:

- a. Esclusione di procedure di affidamento lavori con appalto integrato;
- b. Effettiva disponibilità e possesso dell'immobile;
- c. Trasmissione della documentazione integrativa (- 30 gg);
- d. Stipula convenzione con il Ministero (- 30 gg);
- e. Inizio lavori (-30 gg);
- f. Richiesta di rimborso spese sostenute (- 30 gg);
- g. Semplificazione di procedure per la gestione delle spese per imprevisti attraverso la perizia di variante;
- h. Messa in servizio dell'esercizio entro il 1° anno accademico successivo al termine dei lavori.

4 Contenimento dei costi di realizzazione degli interventi e maggiore attenzione alla sostenibilità economica degli interventi:

- a. Riduzione delle superfici destinate a funzioni di servizio che vengono ridotte a 3 m²;
- b. Predisposizione di un piano economico-finanziario quinquennale da valutare;
- c. Attribuzione di un maggiore punteggio agli interventi economicamente più convenienti e sostenibili.

5 Maggior considerazione degli interventi in base alla loro localizzazione:

- a. Effettivo fabbisogno di posti letto, pena esclusione;
- b. Presenza di insediamento universitario nelle vicinanze;

6 Variazione degli standard quali-quantitativi:

- a. La superficie da destinare a funzioni di servizio a posto letto viene ridotta a 3 m²/posto letto per i nuclei integrati di cui minimo 2 m² devono essere destinati ad AF2+AF3.

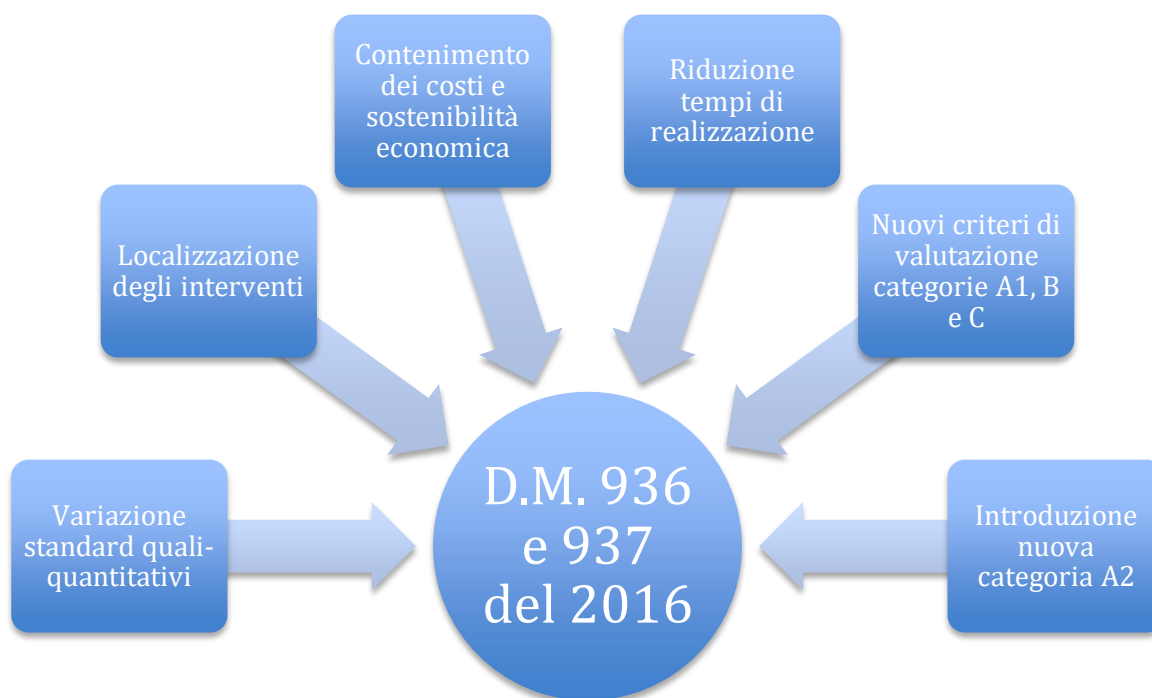


Fig.4- 6 – Sintesi variazioni quali-quantitative dei nuovi decreti – Fonte: elaborazione dell'autore

AREA FUNZIONALE	FUNZIONI	UNITA' AMBIENTALE	CAPIENZ A U.A.	DIMENSIONE U.A.	
				m ² minimi	m ² /PL
FUNZIONI RESIDENZIALI AF1	Dormire Studiare	Camera	Min. 5% P.L. per disabili	Singola: 11 Doppia: 16 Disabile: +10%	12,5 9,5
	Lavarsi	Bagno	Max 1 bagno ogni 3 P.L.	3	
SERVIZI CULTURALI E DIDATTICI AF2	Lavorare e/o studiare collettivamente o individualmente	Biblioteca Sala conferenze Auditorium	-	-	AF2 ≥ 2m ²
		Sale riunioni	Obbligatori e		
		Sala studio	Obbligatori e		
SERVIZI RICREATIVI AF3	Socializzazione Fitness Cultura non istituzionale Svago	Spazio internet Sala musica Sala giochi Palestra	-	-	AF3 ≥ 2 m ²
SERVIZI DI SUPPORTO GESTIONALI E AMMINISTRATIVI AF4	Funzioni di supporto Attività del gestore per la conduzione dello stabile Preparare pasti Consumare pasti	Stireria Lavanderia Deposito bici coperto Magazzini Locale biancheria Ufficio Portineria Archivio	Secondo necessità	-	-
ACCESSO E DISTRIBUZIONE	Collegamenti tra aree Collegamenti tra alloggi	Hall Corridoi Percorsi	Secondo necessità	Max 35% di tutte le aree funzionali	
PARCHEGGIO AUTO E LOCALI TECNICI	Parcheggio	Parcheggio	Secondo normativa	-	
	Impianti	Vani tecnici	Secondo necessità		
SERVIZI ACCESSORI	Residenza del personale	Alloggio del custode	Secondo necessità	-	

Tab.4- 7 - Standard previsti dai D.M. 26 e 27 del 2011. - Fonte: elaborazione dell'autore

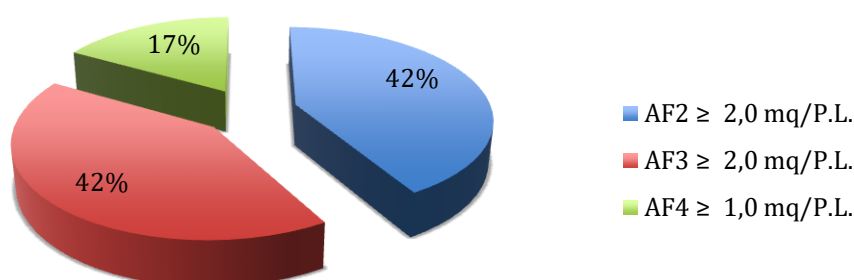


Fig.4-7 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore

4.8 Considerazioni

Nella tabella sottostante si confrontano i dettami dei decreti 118/2001, 43/2007 e 27/2011 per la tipologia ad albergo, cercando di capire cosa è effettivamente cambiato nel corso del tempo e individuando eventuali punti deboli ancora da studiare e sanare rispetto a una residenza di 150 posti letto totali.

I calcoli sono stati fatti seguendo gli standard minimi previsti dalle tre direttrici per ogni unità ambientale permettendo di capire il risparmio di metratura. Le tabelle sottostanti fanno vedere che nel corso del tempo si è riusciti a ridurre drasticamente (tra primo e secondo bando) i metri quadrati per posto letto arrivando ad una differenza di quasi 10 mq per posto alloggio. Ovviamente il dato diventa significativo nel momento in cui una società si incarica di costruire e/o gestire una residenza che si basa sul costo a mq per posto letto.

	Unità Ambientale	D.M. 118/2001 (m ²)		D.M. 43/2007 (m ²)		D.M. 27/2007 (m ²)	
AF1	102 camere singole	102 x 12	1.224	102 x 11	1.122	102 x 11	1.122
	20 camere doppie	20 x 18	360	20 x 16	320	20 x 16	320
	8 camere disabili	8 x 13,2	105,60	8 x 12,1	96,8	8 x 12,1	96,8
	120 bagni	120 x 3	360	120 x 3	360	120 x 3	360
	8 bagni disabili	8 x 3,3	26,40	8 x 3,3	26,20	8 x 3,3	26,20
	Cucine collettive	≤ 25%	519	0	0	0	0
AF2 – AF3 – AF4 – (AF5)	Servizi	150 x 8	1.200	150 x 6	900	150 x 6	900
Distribuzione	Distribuzione	≤ 35%	1.328,25	≤ 30%	847,5	≤ 35%	988,75

	Totale	5.123,25	3.672,5	3.813,75
--	---------------	----------	---------	----------

D.M. 118/2001	34,16 m²/P.L.	
D.M. 43/2007	24,48 m²/P.L.	- 9,68 m²/P.L.
D.M. 27/2011	25,43 m²/P.L.	+ 0,95 m²/P.L.
D.M. 936/2016	24,42 m²/P.L.	- 1,01 m²/P.L.

Tab.4- 8 – Tabella di confronto tra m² minimi per decreto – Fonte: elaborazione dell'autore

Bisogna però portare alla luce alcune lacune, come ad esempio la mancanza di indicazioni precise circa la presenza di spazi di socializzazione ritenute da più parti estremamente importanti e necessarie; come ad esempio le cucine comuni ai piani nella tipologia ad albergo che non sono obbligatorie in fase di progetto e anzi, l'articolo 8.1 dell'allegato A del D.M. 43/2007 recita: “ i posti letto siano sprovvisti di zona di preparazione e consumazione pasti [...] nel caso in cui sia disponibile un servizio di ristorazione nei pressi della residenza” , evidenziando la possibilità di realizzare strutture ricettive prive di cucine per i residenti che non vivono in appartamenti e che devono adattarsi a utilizzare servizi di ristorazione esterni alla residenza.

L'aggravante di questa situazione è che al punto 3 dell'allegato B si mette in risalto l'esatto opposto, ovvero si definiscono le cucine come spazi di grande utilità e di necessaria presenza data la loro utilità di spazio socializzante e di integrazione tra i residenti.

Il MIUR, nell'elaborazione di un documento, analizza in modo specifico ed estremamente interessante per ogni regione il rapporto, le relazioni e le correlazioni esistenti tra sedi universitarie, numero di studenti iscritti e numero di posti letto esistenti presso i vari collegi e residenze universitarie legalmente conosciute.

Si è constatato che il precedente bando prevedeva metrature superiori delle aree funzionali dovute ad una concezione di residenza aperta, cioè fruibile anche da studenti non residenti nella struttura. Mentre con il secondo bando si cambia radicalmente logica puntando perlopiù all'economicità dell'intervento e alla massimizzazione dei posti letto ricavabili.

La vita quotidiana all'interno di una residenza universitaria è un fenomeno positivo che innesca con il prolungamento dell'attività formativa una rete di rapporti e di scambi culturali anche al di fuori della sede universitaria frequentata.

Studi dimostrano che lo studente nella sede universitaria acquista solo una parte della conoscenza, il resto la acquista in altre “sedi” e situazioni.

Per “altre sedi” si intende ovviamente la residenza universitaria, che se organizzata correttamente aumenta la possibilità di socializzazione e aggregazione tra i diversi individui aumentando di conseguenza la formazione conoscitiva ed esperienziale personale. Di conseguenza la residenza collettiva non deve essere vista come un collegio vecchio stile o luogo di restrizione ma bensì luogo confronto con le sale comuni, di interscambio culturale, di attività sportive con la palestra, di svago con le sale giochi o musica e infine scambio di abitudini culinarie che spaziano dall’interregionale al multietnico attraverso le cucine comuni e le sale da pranzo.

BIBLIOGRAFIA

Pubblicazioni

- Giuseppe Catalano, Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Andrea Gramegna, Giuseppa Faita, Maurizio E. Maccarini, Sandro Previtali, *Service Management: residenzialità e innovazione gestionale nei collegi universitari lombardi*, Guarini e Associati, Milano, 2009
- Romano Del Nord, Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie, Edifir, Firenze, 2014
- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Biggeri L., Catalano G., L'efficacia delle politiche di sostegno agli studenti universitari. L'esperienza italiana nel panorama internazionale, Il Mulino, Bologna, 2006

Sitografia

- Miur – Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca: www.istruzione.it
- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte: www.ossreg.piemonte.it
- CNSU – Comitato Nazionale Studenti Universitari: www.cnsu.miur.it
- CNVSU – Comitato Nazionale Valutazione Sistema Universitario: www.cnvsu.it
- Gazzetta Ufficiale: www.gazzettaufficiale.it

CAPITOLO 5. LA LEGGE 338/2000 IN NUMERI

5.1	PRIMO BANDO – 2002	132
5.2	SECONDO BANDO – 2007	142
5.3	TERZO BANDO – 2012	150
5.4	CONCLUSIONI	156
BIBLIOGRAFIA		160
	<i>Pubblicazioni</i>	160
	<i>Sitografia</i>	160

5.1 Primo bando – 2002

Con riferimento al Decreto Ministeriale n. 40 del 10 dicembre 2004 definito “Piano degli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge n. 338 del 14 novembre 2000”, i fondi per il cofinanziamento regionale sono stati così ripartiti:

<u>Richieste di ammissione al cofinanziamento:</u>	169
<u>Numero totale progetti ammessi al cofinanziamento:</u>	139
<u>Progetti ammessi per le tipologie A1, A2, A3:</u>	44
<u>Progetti ammessi per le tipologie A4, B, C:</u>	95
<u>Importo complessivo Aree A1, A2, A3:</u>	22.868.833 €
<u>Importo complessivo Aree A4, B, C:</u>	419.142.599 €
<u>Importo totale cofinanziato:</u>	442.011.432 €
<u>Importo totale degli interventi:</u>	825.334.617 €
<u>Numero totale posti letto:</u>	16.680

Con i dati ricavati è poi possibile capire dove sono effettivamente finiti, in termini di regione, i cofinanziamenti ammessi su tutto il suolo italiano e individuare le regioni più virtuose.

Nel primo grafico si evince che le regioni maggiormente attive dal punto di vista degli interventi ammessi risultano essere a pari merito Lazio e Lombardia con il 17%, segue Toscana con il 13%, Emilia Romagna e Sicilia con l’8%, Friuli Venezia Giulia e Marche con il 6%. Il resto delle regioni si attestano attorno alla percentuale dell’1%.

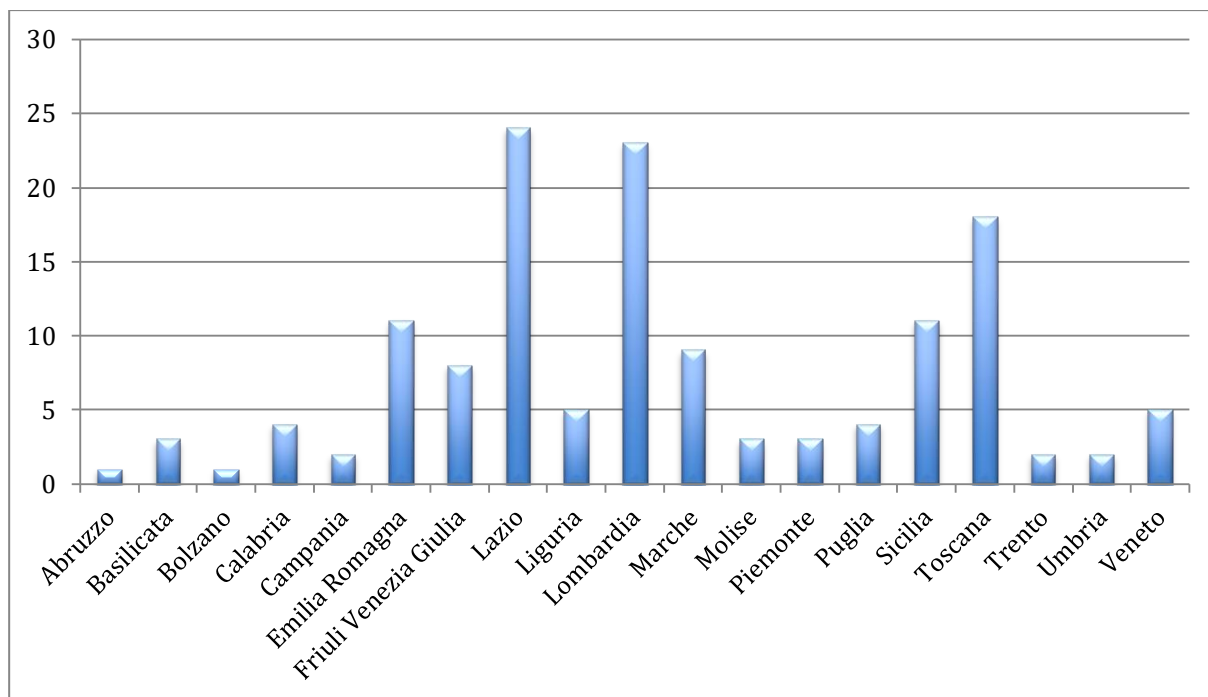


Fig.5- 1 – Numero di interventi ammessi a cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Nel secondo grafico vengono individuate le regioni che hanno gli importi maggiori in termini di costi di intervento totale e importi di solo cofinanziamento. Questa volta il Lazio è primo per distacco sulla Lombardia con rispettivamente il 33% e 31% e il 15% e 15%, seguono le altre Regioni con percentuali più basse a partire dal 10% e 9% della Toscana.

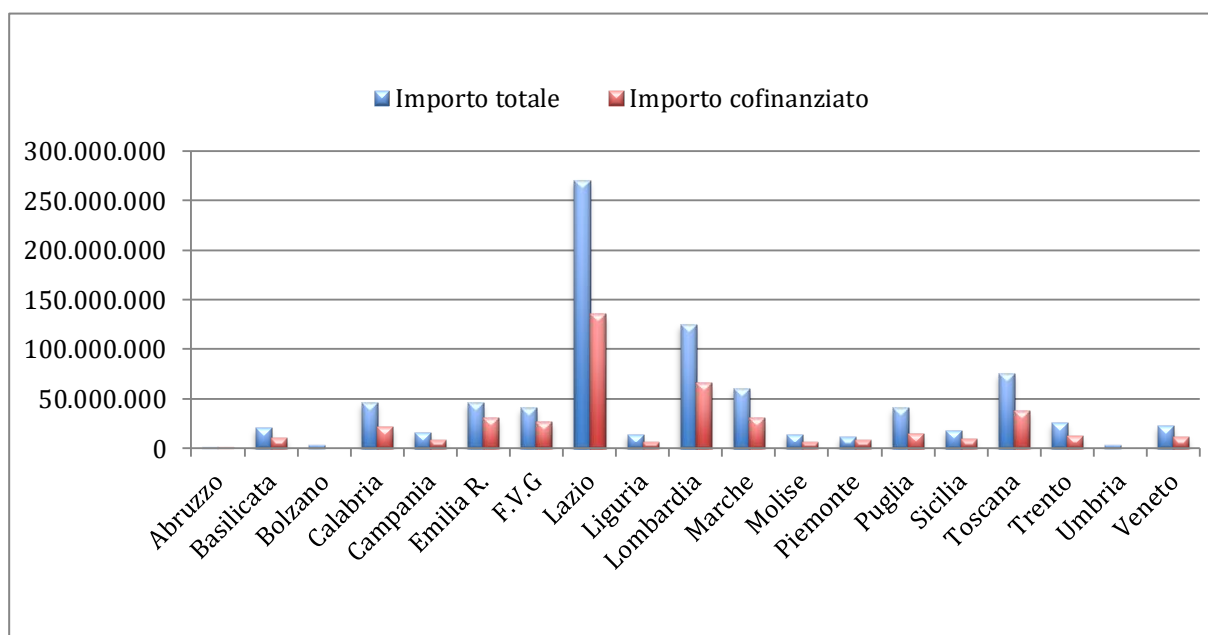


Fig.5- 2 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi a cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Il terzo e ultimo grafico evidenzia il numero di posti alloggio per Regione, dove al comando si trova sempre il Lazio con il 23%, Lombardia 16%, Toscana 15%, Emilia Romagna, Friuli e Marche al 7%.

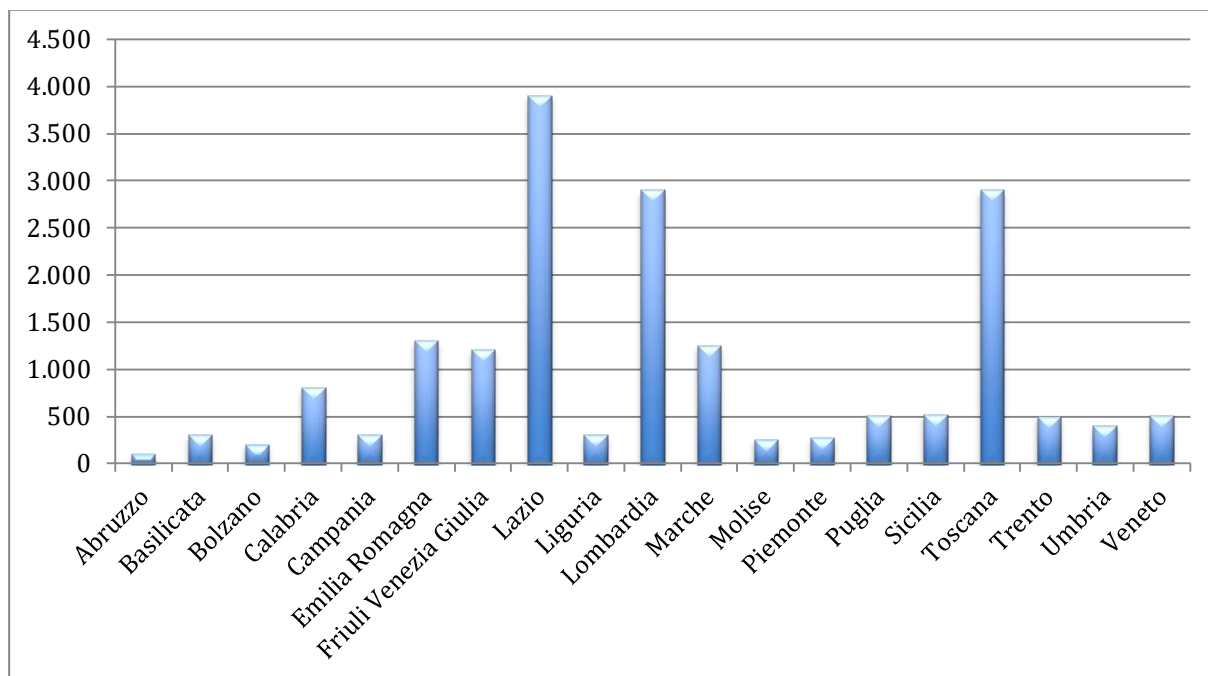


Fig.5- 3 – Numeri posti alloggio ammessi al cofinanziamento statale – Fonte: elaborazione dell'autore

Interventi ammessi a cofinanziamento - Tipologie A1 A2 A3 - D.M. 40 del 10/12/2004					
Soggetto richiedente	Tipologia intervento	Città	Regione	Punteggio	Cofinanziamento €
ARSTUD - Bologna	A3	Bologna	Emilia Romagna	53,00	985.423,00
Istituto Giuseppe Toniolo di studi Superiori	A3	Piacenza	Emilia Romagna	30,00	540.000,00
Fondazione Collegio San Carlo	A2	Modena	Emilia Romagna	25,00	223.047,00
Ente DSU - Trieste	A3	Trieste	Friuli V. G.	39,00	321.600,00
Ente DSU - Trieste	A1	Trieste	Friuli V. G.	29,00	107.423,00
Istituto Giuseppe Toniolo di studi Superiori	A3	Roma	Lazio	36,00	572.000,00
Istituto Giuseppe Toniolo di studi Superiori	A3	Roma	Lazio	35,00	781.000,00
ISU - Pavia - Istituto Cardano	A2	Pavia	Lombardia	35,00	189.567,00
ISU - Pavia - Fratelli Cairoli	A3	Pavia	Lombardia	34,00	87.421,00
ISU - Pavia - Collegio Lorenzo Valla	A3	Pavia	Lombardia	34,00	150.231,00
ISU - Pavia - Collegio Plinio Fracarro	A3	Pavia	Lombardia	30,00	57.280,00
ISU - Pavia - Collegio Lazzaro Spallanzani	A3	Pavia	Lombardia	29,00	201.551,00
Fondazione RUI	A2	-	Lombardia	27,00	509.546,00
Fondazione RUI	A1	-	Lombardia	26,00	100.867,00
Fondazione RUI	A3	-	Lombardia	23,00	14.815,00
Fondazione RUI	A3	-	Lombardia	23,00	490.033,00
Collegio Ghislieri	A3		Lombardia	21,00	77.719,00
Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario	A2	-	Marche	34,00	33.951,00
Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario	A2	-	Marche	34,00	44.843,00
Università degli studi di Urbino	A3	Urbino	Marche	28,00	564.617,00
EDISU - Bari	A2	Bari	Puglia	30,00	158.662,00
EDISU - Bari	A2	Bari	Puglia	26,00	268.376,00
Fondazione RUI	A1	-	Sicilia	26,00	37.345,00

Fondazione RUI	A2	-	Sicilia	26,00	82.083,00
Fondazione RUI	A3	-	Sicilia	25,00	69.978,00
Opera Universitaria di Catania	A3	Catania	Sicilia	26,00	537.676,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A3	Firenze	Toscana	50,00	589.665,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A2	Firenze	Toscana	49,00	620.439,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A3	Firenze	Toscana	47,00	139.242,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A1	Firenze	Toscana	45,00	32.258,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A3	Firenze	Toscana	44,00	52.684,00
Azienda Regionale per il DSU - Firenze	A3	Firenze	Toscana	44,00	465.798,00
Agenzia per il DSU - Collegio di Agraria	A3	Perugia	Umbria	35,00	262.029,00
ESU A.R.D.S.U di Verona	A3	Verona	Veneto	34,00	234.649,00
ESU A.R.D.S.U di Verona	A2	Verona	Veneto	32,00	15.542,00
Azienda Regionale per il DSU - Parma	A3	Parma	Emilia Romagna	49,00	2.840.513,00
E.R.Di.S.U. Udine	A3	Udine	Friuli V. G.	43,00	2.224.700,00
E.R.S.U. Genova	A3	Genova	Liguria	42,00	2.742.770,00
E.R.S.U. Genova	A2	Genova	Liguria	42,00	0,00
E.R.S.U. Genova	A1	Genova	Liguria	42,00	0,00
E.R.S.U. Siena	A3	Siena	Toscana	38,00	484.739,00
Regione Lazio	A2	Roma	Lazio	37,00	3.049.610,00
Azienda per il DSU L'Aquila	A3	L'Aquila	Abruzzo	36,00	326.416,00
Agenzia per il DSU - Casa della Studentessa	A3	Perugia	Umbria	34,00	1.480.716,00

Interventi ammessi a cofinanziamento - Tipologie A4 B C - D.M. 40 del 10/12/2004					
Soggetto richiedente	Tipologia intervento	Città	Regione	Punteggio	Cofinanziamento €
Università degli Studi di Salerno - Campus Fisciano	B	Salerno	Campania	55,30	5.998.443,00
ARESTUD di Modena e Reggio Emilia - Campus Mario Allegretti	A4	Modena	Emilia Romagna	94,80	2.645.316,00
ARSTUD - Bologna - Palazzo Sassi Masini	A4	Forlì	Emilia Romagna	80,80	5.064.650,00
Nuovo Mondo Soc. Coop. R.L. - Residenza San Felice	A4	Bologna	Emilia Romagna	59,10	2.741.549,00
Ente per il DSU Trieste	A4	Trieste	Friuli V.G.	76,90	1.826.562,00
Regione Lazio - Università di Cassino	C	Cassino	Lazio	63,60	4.366.400,00
Regione Lazio - Polo universitario Folcara	B	Cassino	Lazio	59,30	5.775.913,00
Regione Lazio	A4	Roma	Lazio	58,90	5.195.064,00
Fondazione RUI	A4	Roma	Lazio	50,00	2.731.865,00
regione Lazio - Residenze di Tor Vergata	B	Tor Vergata	Lazio	48,40	2.656.543,00
E.R.S.U. Genova - Hotel Terminus	C	Genova	Liguria	56,70	1.933.938,00
E.R.S.U. Genova - UMI2 UMI 3	C	Genova	Liguria	52,80	1.876.668,00
Università degli studi di Macerata - Villa Lauri	A4	Macerata	Marche	61,30	3.232.378,00
Ene per il DSU Piemonte	C	-	Piemonte	66,40	2.399.009,00
Ene per il DSU Piemonte	B	-	Piemonte	64,50	1.937.531,00
Università degli studi di Torino - Palazzo degli Stemmi	A4	Torino	Piemonte	51,60	1.522.639,00
Università degli studi di Foggia - Residenza Elisa Crogham	B	S. Severo	Puglia	61,30	2.665.549,00
Fondazione C.E.U.R.	A4	Catania	Sicilia	76,00	3.990.976,00
Università degli studi di Catania - Residenze Rosario Scuderi	C	Catania	Sicilia	52,90	0,00

Università degli studi di Catania - Residenze Rosario Scuderi	A4	Catania	Sicilia	48,70	0,00
Università degli studi di Catania - Residenze Rosario Scuderi	C	Catania	Sicilia	45,90	0,00
Università degli studi di Catania - Residenze Rosario Scuderi	C	Catania	Sicilia	45,90	0,00
Università degli studi di Catania - Residenze Rosario Scuderi	B	Catania	Sicilia	44,80	3.200.278,00
Università degli studi di Catania	A4	Catania	Sicilia	48,70	0,00
Azienda per il DSU Firenze	A4	Firenze	Toscana	81,50	2.744.366,00
Azienda per il DSU Firenze - Polo Nuvoli	C	Firenze	Toscana	72,30	6.979.919,00
Azienda per il DSU Siena	C	Siena	Toscana	69,00	1.890.232,00
Azienda per il DSU Siena	C	Siena	Toscana	64,50	2.582.284,00
ESU Padova Casa dello studente Monte Cengio	A4	Padova	Veneto	69,70	2.065.858,00
ARDSU Basilicata	A4	Matera	Basilicata	78,90	4.790.266,00
Opera Universitaria di Trento	B	Trento	Trento	77,20	6.446.271,00
Università degli studi di Udine - Palazzo Garzolini	A4	Udine	Friuli V.G.	76,60	6.534.897,00
Università degli studi di Macerata - Padiglioni CRAS	A4	Macerata	Marche	76,30	4.873.033,00
Università degli studi di Firenze - Villa Val di Rose	A4	Firenze	Toscana	75,90	0,00
Istituto Rainerum	A4	Bolzano	Bolzano	75,50	1.636.271,00
Università degli studi di Padova	B	Piovego	Veneto	75,30	7.275.133,00
Università di Camerino - UNICAM	B	Camerino	Marche	74,90	6.625.297,00
Istituto per il DSU Brescia - Collegio Bruno Boni	B	Brescia	Lombardia	74,60	2.143.098,00
Università degli studi di Ferrara - Convento S. Lucia	A4	Ferrara	Emilia Romagna	74,50	3.812.449,00

ISU Milano - Cascina Codazza	A4	Lodi	Lombardia	70,50	2.922.150,00
ARDSU Basilicata	A4	-	Basilicata	70,00	3.925.000,00
Opera Universitaria di Trento	B	Trento	Trento	69,50	6.599.143,00
Alma Mater Studiorum Bologna - Residenze Castellaccio	A4	Bologna	Emilia Romagna	66,30	0,00
Fondazione Falciola - Rubattino	C	Milano	Lombardia	65,30	4.609.089,00
E.R.Di.S.U. Udine - Convitto Fabio Filzi	A4	Gorizia	Friuli V.G.	63,50	3.095.000,00
Milano Bicocca	C	Milano	Lombardia	63,20	13.180.810,00
Università degli studi di Firenze - Area San Salvi	A4	Firenze	Toscana	63,00	2.963.017,00
Regione Molise - San Giovannello	B	-	Molise	62,30	1.305.584,00
Università degli studi di Firenze - Villa Val di Rose	B	Firenze	Toscana	61,80	4.143.921,00
Università degli studi di Trieste - Ospedale Militare	A4	Trieste	Friuli V.G.	59,00	10.335.000,00
ERSU Urbino - Residenze San Cassiano	B	San Cassiano	Marche	58,80	5.447.737,00
Istituto Javotte Bocconi Villahermosa	A4	Milano	Lombardia	58,30	4.718.923,00
Alma Mater Studiorum Bologna - Residenze Castellaccio	B	Bologna	Emilia Romagna	57,80	6.079.614,00
Regione Lazio	C	Osteria del Curato	Lazio	56,80	12.102.170,00
Università Luigi Bocconi	A4	Milano	Lombardia	56,50	4.638.450,00
Università degli studi dell'Insubria	B	Varese	Lombardia	56,40	5.020.030,00
Alma Mater Studiorum Bologna Palace Hotel	A4	Rimini	Emilia Romagna	56,10	5.812.000,00
Università Cattolica del Sacro Cuore - Collegio Via San Vittore	A4	Milano	Lombardia	55,50	1.183.123,00
Università degli studi della Basilicata - Ex Ordine delle Canossiane	B	Potenza	Basilicata	55,20	1.312.022,00
Ente per il DSU Trieste	A4	Trieste	Friuli V.G.	54,50	4.605.825,00

Università della Calabria	B	San Gennaro	Calabria	53,70	7.642.657,00
Università degli studi Magna Grecia Catanzaro	B	Germaneto di Catanzaro	Calabria	53,60	3.549.470,00
ERSU Ancona - Conservatorio del Buon Pastore	C	Ancona	Marche	52,80	6.118.328,00
Università Vita e Salute San Raffaele	B	Milano	Lombardia	52,80	4.940.998,00
Università degli studi di Macerata - Istituto Maria Consolatrice	C	Macerata	Marche	52,60	5.283.885,00
Università degli studi del Molise	B	-	Molise	51,80	1.777.053,00
Università della Calabria	B	Monaci	Calabria	51,30	5.675.819,00
Coop. Lavoratori Soc Coop. A R.L.	B	Mantova	Lombardia	50,80	2.903.062,00
Regione Lazio - Ateneo Tor Vergata	C	Tor Vergata	Lazio	50,40	6.360.851,00
Regione Lazio - Ateneo Tor Vergata	C	Tor Vergata	Lazio	50,40	6.360.851,00
Università della Calabria - Chiodo 2	B	Rende	Calabria	50,30	4.381.952,00
Università degli studi del Molise	A4	Campobasso	Molise	49,80	1.790.439,00
Regione Lazio - Free Land	C	-	Lazio	49,60	11.174.937,00
Regione Lazio - Alimena	C	Romanina	Lazio	49,40	11.809.427,00
Politecnico di Milano - Daniel's Hotel	A4	Milano	Lombardia	49,10	17.510.340,00
Collegio Universitario Don Nicola Mazza	B	Padova	Veneto	48,50	1.855.645,00
Università degli studi di Firenze	A4	Firenze	Toscana	48,50	1.855.645,00
Università degli studi di Firenze	B	San Salvi	Toscana	48,40	2.368.390,00
Regione Lazio	C	-	Lazio	47,20	9.287.370,00
Università degli studi del Sannio - Ex Ipai	A4	Benevento	Campania	46,90	1.933.585,00
Regione Lazio	C	-	Lazio	46,30	6.697.238,00
Regione Lazio - Tor Bella Monaca	C	Torre Angela	Lazio	46,00	5.355.253,00

Scuola superiore di studi universitari e di perfezionamento S. Anna	C	Pisa	Toscana	43,90	5.637.500,00
Regione Lazio	C	Frosinone	Lazio	43,30	1.919.539,00
Regione Lazio - Torre Gaia	C	Tor Vergata	Lazio	43,10	6.733.520,00
Regione Lazio - Tor Vergata	C	Tor Vergata	Lazio	42,80	3.833.663,00
Università degli studi di Roma Tor Vergata	B	Tor Vergata	Lazio	40,80	7.575.080,00
Regione Lazio - Vallerano	C	Vallerano	Lazio	38,70	5.450.369,00
Almo Collegio Borromeo	A4	Pavia	Lombardia	36,90	260.800,00
Azienda per il DSU Pisa	B	San Giuliano Terme	Toscana	36,90	6.488.273,00
Regione Lazio	C	Roma	Lazio	36,80	4.720.105,00
Regione Lazio	C	Vallerano	Lazio	36,50	5.289.068,00
Almo Collegio Borromeo	B		Lombardia	35,00	1.587.000,00
Regione Lazio - Ponte di Nona	C	Roma	Lazio	33,90	5.014.836,00
Lum Jean Monnet	C	Bari	Puglia	33,80	11.256.064,00

Legenda:

- Interventi di tipo A1: interventi per abbattimento barriere architettoniche;
- Interventi di tipo A2: interventi per adeguamenti normativi in materia di igiene e sicurezza;
- Interventi di tipo A3: interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di tipo A4: interventi di recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, restauro e risanamento;
- Interventi di tipo B: Interventi di nuova costruzione o ampliamento comprensivi di acquisto aree;
- Interventi di tipo D: Acquisto di edifici da adibire ad alloggi o residenze per studenti universitari, comprensiva di acquisto aree.

5.2 Secondo bando – 2007

Con riferimento al Decreto Ministeriale n. 41 del 30 luglio 2008 definito “*I Piano triennale, cofinanziamento interventi tipologia A1, A2, A3, alloggi e residenze universitarie – Legge n.338/2000 – Bando D.M. 22 maggio 2007, n. 42*” e al Decreto 72 del 14 novembre 2008 definito “*II Piano triennale, cofinanziamento interventi tipologia B, C, D, alloggi e residenze universitarie – Legge n.338/2000 – Bando D.M. 22 maggio 2007, n. 42*”, i fondi per il cofinanziamento regionale sono stati così ripartiti:

<u>Richieste di ammissione al cofinanziamento:</u>	130
<u>Numero totale progetti ammessi al cofinanziamento:</u>	110
<u>Progetti ammessi per le tipologie A1, A2, A3:</u>	30
<u>Progetti ammessi per le tipologie A4, B, C:</u>	80
<u>Importo complessivo Aree A1, A2, A3:</u>	22.648.908 €
<u>Importo complessivo Aree B, C, D:</u>	404.350.847 €
<u>Importo totale cofinanziato:</u>	426.999.755 €
<u>Importo totale degli interventi:</u>	818.706.290 €
<u>Numero totale posti letto:</u>	14.604

Per il numero di interventi la Lombardia stacca tutte le altre e si attesta alla percentuale del 25%, seguita dal Veneto al 15%, e Toscana al 10%, Emilia Romagna al 9% e Sicilia all’8%. Il resto delle regioni si attesta con una percentuale attorno all’1%. In questo grafico si può capire come la regione Lazio a differenza del primo bando, cala drasticamente le domande di cofinanziamento e di conseguenza la percentuale di incidenza sul totale.

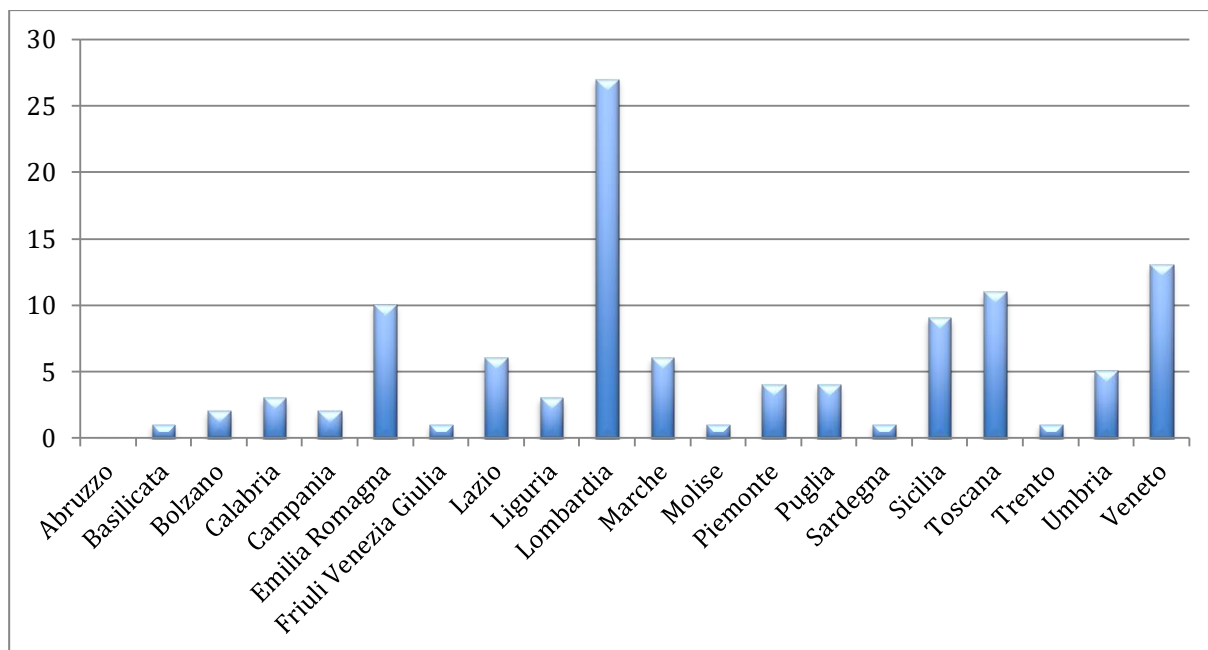


Fig.5- 4 – Numero di interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Per quanto riguarda gli importi totali, la Lombardia rimane la prima con il 29% e 31%, a seguire molto distanti tutte le altre regioni (Lazio 11% e 10%, Emilia Romagna 8% e 8%, Sicilia 7% e 7% e Toscana 6% e 6%).

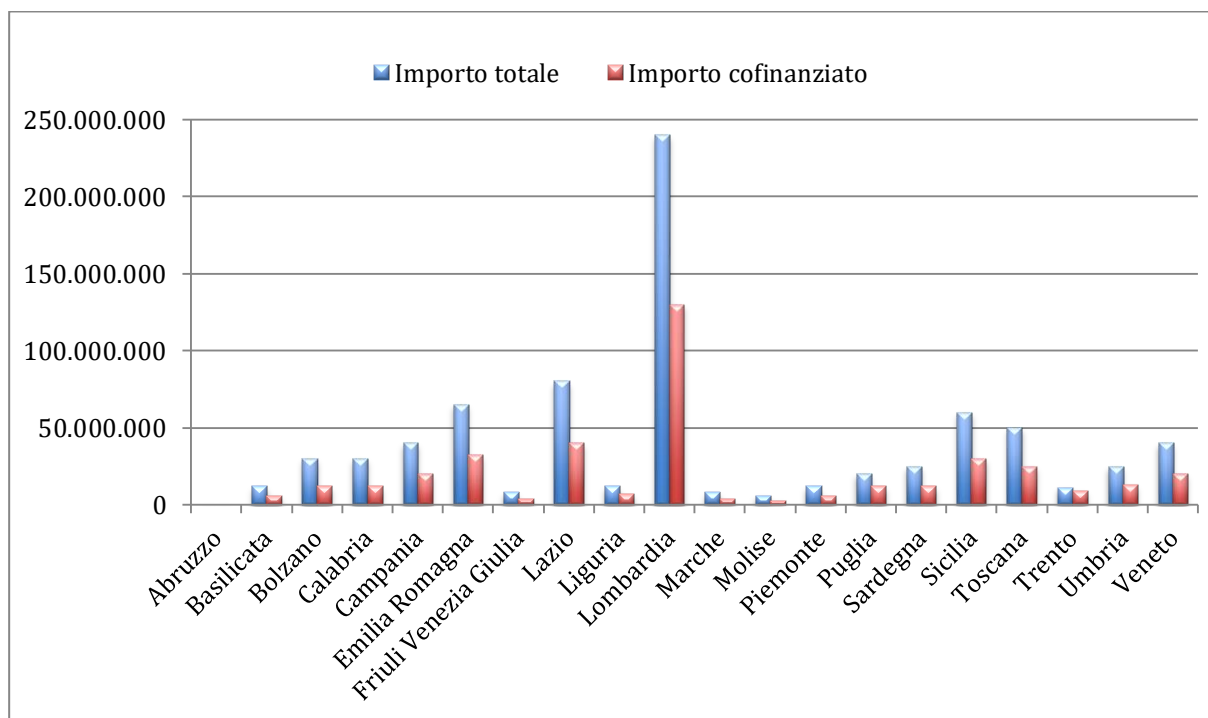


Fig.5- 5 – Importi totali e cofinanziati degli interventi ammessi a cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Il terzo grafico illustra la percentuale sul totale dei posti alloggio per Regione, sempre in testa la Lombardia con il 23%, seguita da Veneto con il 10%, Toscana 9%, Emilia Romagna e Puglia al 7% e infine Lazio e Sicilia al 6%.

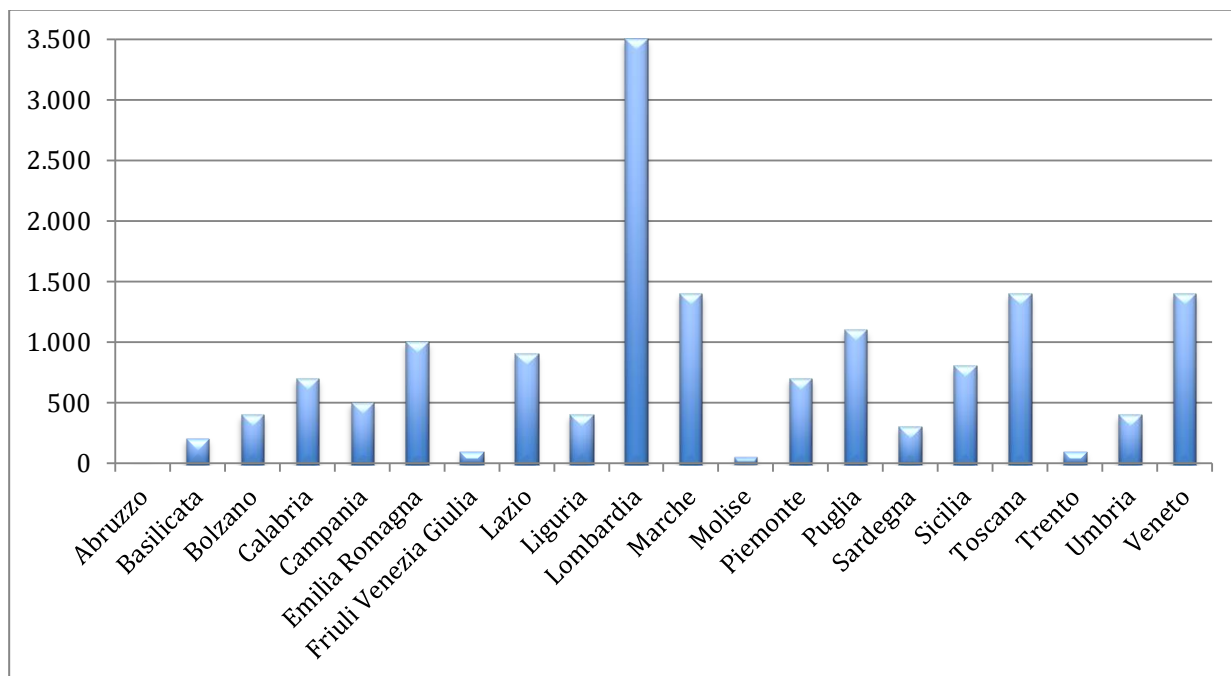


Fig.5- 6 – Numero di posti alloggio degli interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Interventi ammessi a cofinanziamento - I° Piano Triennale - Tipologie A1 A2 A3 - II bando - D.M. 41 del 30/07/2008					
Soggetto richiedente	Tipologia intervento	Città	Regione	Punteggio	Cofinanziamento €
ER.GO	A2	Bologna	Emilia Romagna	39,00	623.610,00
Università di Urbino Carlo Bo	A2	Urbino	Marche	28,00	131.306,00
Università di Urbino Carlo Bo	A2	Urbino	Marche	28,00	0,00
Università di Urbino Carlo Bo	A2	Urbino	Marche	28,00	0,00
Università di Urbino Carlo Bo	A2	Urbino	Marche	28,00	0,00
Università di Urbino Carlo Bo	A2	Urbino	Marche	21,00	120.900,00
A.R.Di.S.U Siena	A1	Siena	Toscana	33,00	35.096,00
A.R.Di.S.U Siena	A2	Siena	Toscana	33,00	313.791,00
E.S.U. Padova	A2	Padova	Veneto	29,74	61.890,00
E.S.U. Padova	A3	Padova	Veneto	28,74	211.628,00
E.S.U. Padova	A1	Padova	Veneto	27,74	66.000,00
E.S.U. Padova	A2	Padova	Veneto	27,74	104.500,00
E.S.U. Padova	A3	Padova	Veneto	27,74	159.500,00
E.S.U. Padova	A2	Padova	Veneto	27,74	451.603,00
E.S.U. Padova	A3	Padova	Veneto	27,74	32.785,00
E.S.U. Padova	A3	Padova	Veneto	27,74	1.543.365,00
A.R.Di.S.U.	A3	Perugia	Umbria	39,00	943.673,00
A.Di.S.U.	A2	Bari	Puglia	33,00	424.334,00
A.R.Di.S.U. Firenze	A3	Firenze	Toscana	32,02	969.327,00
Università di Catania	A3	Catania	Sicilia	32,00	1.609.952,00
E.R.Di.S.U. Palermo	A3	Palermo	Sicilia	32,00	759.000,00
E.Di.S.U.	A3	Torino	Piemonte	29,97	1.093.500,00
E.Di.S.U.	A3	Torino	Piemonte	28,68	1.935.000,00
Fondazione Collegio San Carlo	A3	Modena	Emilia Romagna	26,00	1.080.118,00
Università Cattolica Sacro Cuore	A1	Milano	Lombardia	25,27	0,00
Università Cattolica Sacro Cuore	A2	Milano	Lombardia	25,27	0,00
Università Cattolica Sacro Cuore	A3	Milano	Lombardia	25,27	4.099.795,00
Fondazione Falciola	A3	Bologna	Emilia Romagna	21,00	3.129.331,00

Scuola Superiore Normale	A3	Firenze	Toscana	16,00	439.889,00
Scuola Superiore Normale	A3	Firenze	Toscana	15,00	2.309.015,00

Interventi ammessi a cofinanziamento - II° Piano Triennale - Tipologie B C D - II bando - D.M. 72 del 14/11/2008

Soggetto richiedente	Tipologia intervento	Città	Regione	Punteggio	Cofinanziamento €
ER.GO	B	Bologna	Emilia Romagna	58,11	4.102.196,00
ER.GO	D	Bologna	Emilia Romagna	58,11	0,00
ER.GO	B	Bologna	Emilia Romagna	50,96	1.730.540,00
ER.GO	D	Bologna	Emilia Romagna	50,96	0,00
Università Cattolica del Sacro Cuore	B	Piacenza	Emilia Romagna	40,87	2.710.000,00
Regione Lazio	B	Roma	Lazio	67,93	2.189.264,00
S.P.E.S. S.c.p.A.	C	Savona	Liguria	22,41	1.040.000,00
Politecnico di Milano	B	Milano	Lombardia	68,73	3.138.740,00
Politecnico di Milano	C	Milano	Lombardia	68,73	6.265.470,00
Collegio Universitario di Torino "R. Einaudi"	B	Torino	Piemonte	57,34	2.671.000,00
Università di Messina	B	Messina	Sicilia	45,46	1.846.454,00
Ente Diritto allo Studio Universitario di Catania	D	Catania	Sicilia	37,69	1.068.475,00
Istituto italiano di Scienze Umane	B	Firenze	Toscana	51,26	3.451.000,00
ARDSU di Firenze	D	Firenze	Toscana	36,63	2.346.200,00
ESU ARDSU di Verona	B	Verona	Veneto	52,96	3.882.522,00
ESU di Padova	B	Padova	Veneto	52,43	709.040,00
Regione Lazio	D	Roma	Lazio	67,93	11.145.210,00
Politecnico di Milano	B	-	Lombardia	65,10	12.922.506,00
Politecnico di Milano	B	-	Lombardia	63,88	8.195.390,00
Università Vita e Salute San Raffaele	B	Milano	Lombardia	61,74	9.883.873,00

Università Vita e Salute San Raffaele	C	Milano	Lombardia	61,74	0,00
ARDSU Basilicata	B	-	Basilicata	59,91	5.933.681,00
Politecnico di Milano	C	-	Lombardia	59,72	10.887.401,00
Fondazione IUAV	B		Veneto	58,72	13.317.500,00
Fondazione CEUR	D		Lombardia	58,44	7.463.498,00
Politecnico di Milano	C		Lombardia	58,22	11.353.728,00
Istituto Javotte Bocconi Villahermosa	C	Milano	Lombardia	57,33	6.553.459,00
Università Mediterranea Calabria	R. B	Reggio Calabria	Calabria	55,87	3.500.000,00
Università Vita Salute San Raffaele	B	Milano	Lombardia	55,74	0,00
Università Vita Salute San Raffaele	C	Milano	Lombardia	55,74	0,00
Az. Servizi Scolastici Universitari	B		Liguria	55,72	2.760.000,00
Az. Servizi Scolastici Universitari	B		Liguria	54,35	4.000.000,00
Università Commerciale "L. Bocconi"	C	Milano	Lombardia	54,35	6.481.103,00
Università Commerciale "L. Bocconi"	B	Milano	Lombardia	54,35	0,00
Università Orientale "A. Avogadro"	B		Piemonte	53,40	2.016.515,00
Regione Lazio	C	Roma	Lazio	52,66	10.329.075,00
Politecnico di Milano	B	-	Lombardia	51,98	7.055.446,00
ER.GO	C	Bologna	Emilia Romagna	51,29	11.178.125,00
ESU di Padova	C	Padova	Veneto	50,49	2.916.030,00
ARDSU di Firenze	D	Firenze	Toscana	49,40	3.625.488,00
Fondazione Falciola	D		Emilia Romagna	48,85	8.900.000,00
ESU di Padova	C	Padova	Veneto	48,69	2.814.604,00
Università Magna Grecia Catanzaro	C	Catanzaro	Calabria	47,15	5.661.349,00
Fondazione CEUR	B	-	Sicilia	46,63	6.166.925,00
<u>Ammessi con riserva</u>					
Università di Milano Bicocca	B	Milano	Lombardia	46,32	5.034.545,00
EDISU Università di Bari	B	Bari	Puglia	46,08	10.872.328,00

Università di Milano Bicocca	C	Milano	Lombardia	46,05	5.503.383,00
ARDSU di Siena	D	Siena	Toscana	45,97	7.729.150,00
Politecnico di Milano	B	-	Lombardia	45,97	6.291.600,00
Università Catania	D	Catania	Sicilia	45,93	5.555.239,00
Università Commerciale "L. Bocconi"	C	Milano	Lombardia	45,05	3.679.649,00
Università di Brescia	B	Brescia	Lombardia	44,87	2.167.492,00
Università degli studi di Macerata	B	Macerata	Marche	44,59	3.873.245,00
ARDSU di Perugia	C	Perugia	Umbria	44,34	5.931.399,00
Fondazione Falciola	D	-	Lazio	44,02	11.000.000,00
Regione Lazio	C	-	Lazio	43,90	3.555.756,00
Università degli studi del Molise	B	-	Molise	43,62	1.196.874,00
ERSU Cagliari	D	Cagliari	Sardegna	42,97	11.961.160,00
ARDSU Siena	D	Siena	Toscana	42,73	3.677.941,00
Università di Bari	B	Bari	Puglia	42,38	2.491.029,00
Università di Milano Bicocca	C	Milano	Lombardia	42,35	5.034.030,00
EDISU Pavia	C	Pavia	Lombardia	42,15	5.414.103,00
Fondazione Collegio Università S. Caterina	C	-	Lombardia	41,83	2.462.371,00
Provincia Autonoma di Bolzano	C	Bolzano	Bolzano	41,43	3.969.289,00
Opera Universitaria di Trento	C	Trento	Trento	41,23	7.646.433,00
Università di Foggia	B	Foggia	Puglia	40,47	4.484.800,00
ARDSU di Perugia	C	Perugia	Umbria	40,06	3.964.799,00
Università di Catania	D	-	Sicilia	39,71	7.215.000,00
Università Commerciale "L. Bocconi"	B	Milano	Lombardia	39,19	3.170.000,00
Università Commerciale "L. Bocconi"	D	Milano	Lombardia	39,19	0,00
Provincia Autonoma di Bolzano	D	Bolzano	Bolzano	38,00	11.343.780,00
Università degli studi di Salerno	C	Salerno	Campania	37,91	8.994.517,00
ERDISU Udine	C	Udine	Friuli V. G.	37,72	3.574.625,00
Università degli studi di Messina	C	Messina	Sicilia	37,63	2.028.041,00
Libera Università SS Libera Assunta	B	-	Lazio	37,20	4.369.609,00

Università di Napoli Parthenope	D	Napoli	Campania	33,89	12.540.000,00
Università di Catania	D	Catania	Sicilia	33,87	2.217.600,00
Università per stranieri	C		Umbria	33,05	4.091.396,00
Università della Calabria	C	-	Calabria	31,20	8165067
UNICA Soc. Coop. Di Abitazione	C		Toscana	25,79	932.290,00

Legenda:

- Interventi di tipo A1: interventi per abbattimento barriere architettoniche;
- Interventi di tipo A2: interventi per adeguamenti normativi in materia di igiene e sicurezza;
- Interventi di tipo A3: interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di tipo B: interventi di recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, restauro e risanamento;
- Interventi di tipo C: interventi di nuova costruzione o ampliamento alloggi o residenze per studenti universitari;
- Interventi di tipo D: interventi per acquisto di edifici da adibire ad alloggi o residenze per studenti universitari;

5.3 Terzo bando – 2012

Con riferimento al Decreto Ministeriale n. 246 del 07 agosto 2012 (Approvazione del Piano triennale degli interventi ritenuti ammissibili al finanziamento statale nell'ambito del III bando legge n. 338/2000), in relazione alle terza applicazione della legge 338/2000, sono stati definiti complessivamente così di seguito:

<u>Richieste di ammissione al cofinanziamento:</u>	78
<u>Numero totale progetti ammessi al cofinanziamento:</u>	54
<u>Importo totale cofinanziato:</u>	287.932.509 €
<u>Importo totale degli interventi:</u>	626.137.703 €
<u>Numero totale posti letto:</u>	6.869

Nel terzo bando cambiano sostanzialmente i numeri. I progetti presentati sono 78 di cui 54 approvati per un totale di quasi 7.000 posti alloggio (meno della metà dei bandi precedenti). L'importo totale derivante dalla somma degli interventi è di circa 630 mln di euro, di cui 290 mln sono cofinanziati.

Anche nel 2012 la Lombardia è la prima Regione per progetti approvati con il 28% del totale, seguita da Lazio ed Emilia Romagna con il 15% e Veneto all'11%, a seguire tutte le altre con percentuali nettamente inferiori.

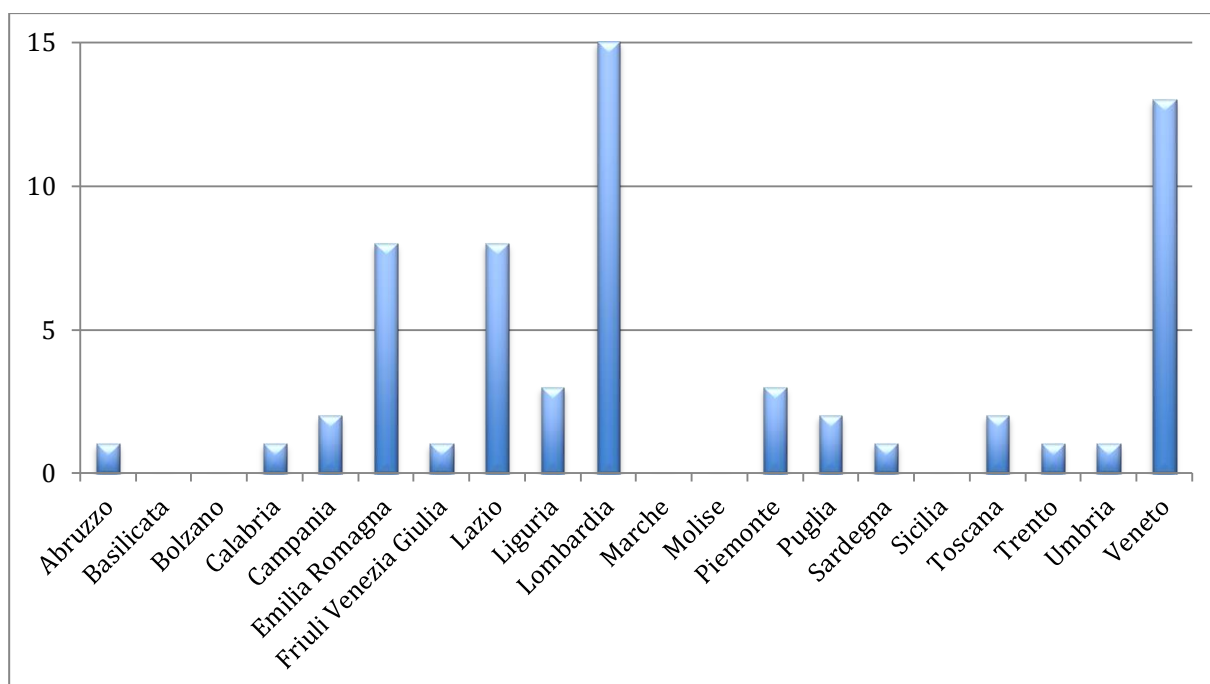


Fig.5-7 – Numero d'interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Per quanto riguarda importi totali e cofinanziati la Lombardia si attesta intorno al 30% e 29%, Lazio 21% e 19%, Veneto 14% e 15%, Emilia Romagna 10% e 11%.

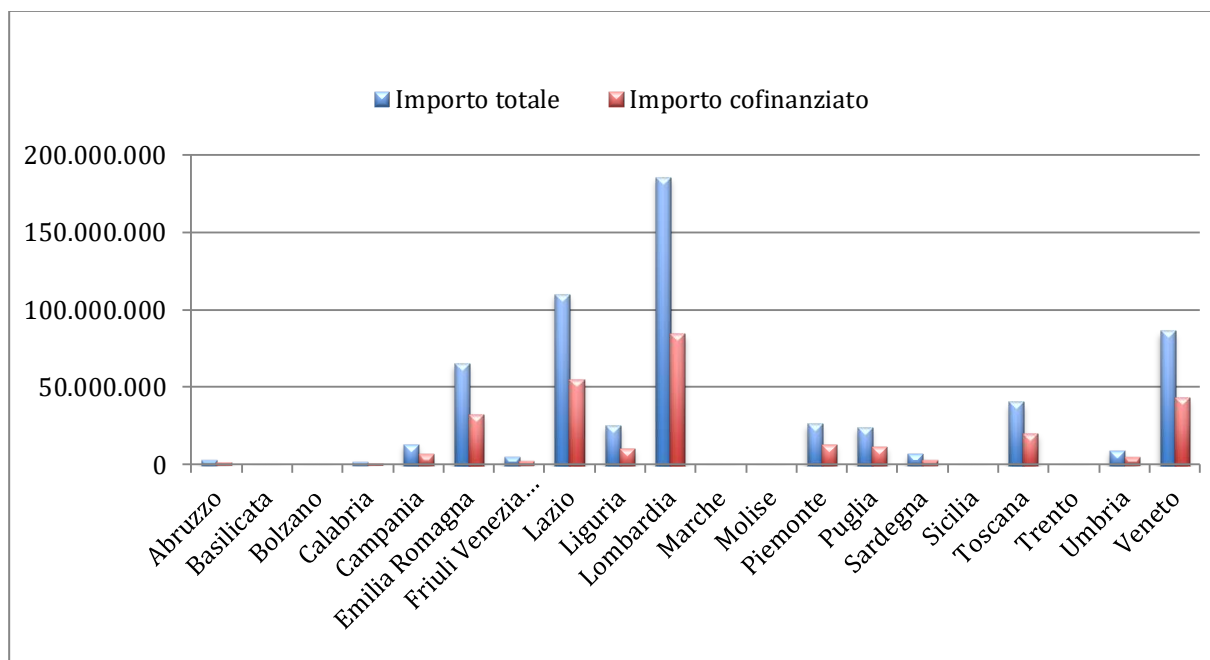


Fig.5-8 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Infine i posti alloggio sono per la maggior parte realizzati in Lombardia con il 27%, Lazio 19%, Veneto 15% ed Emilia Romagna con l'11%.

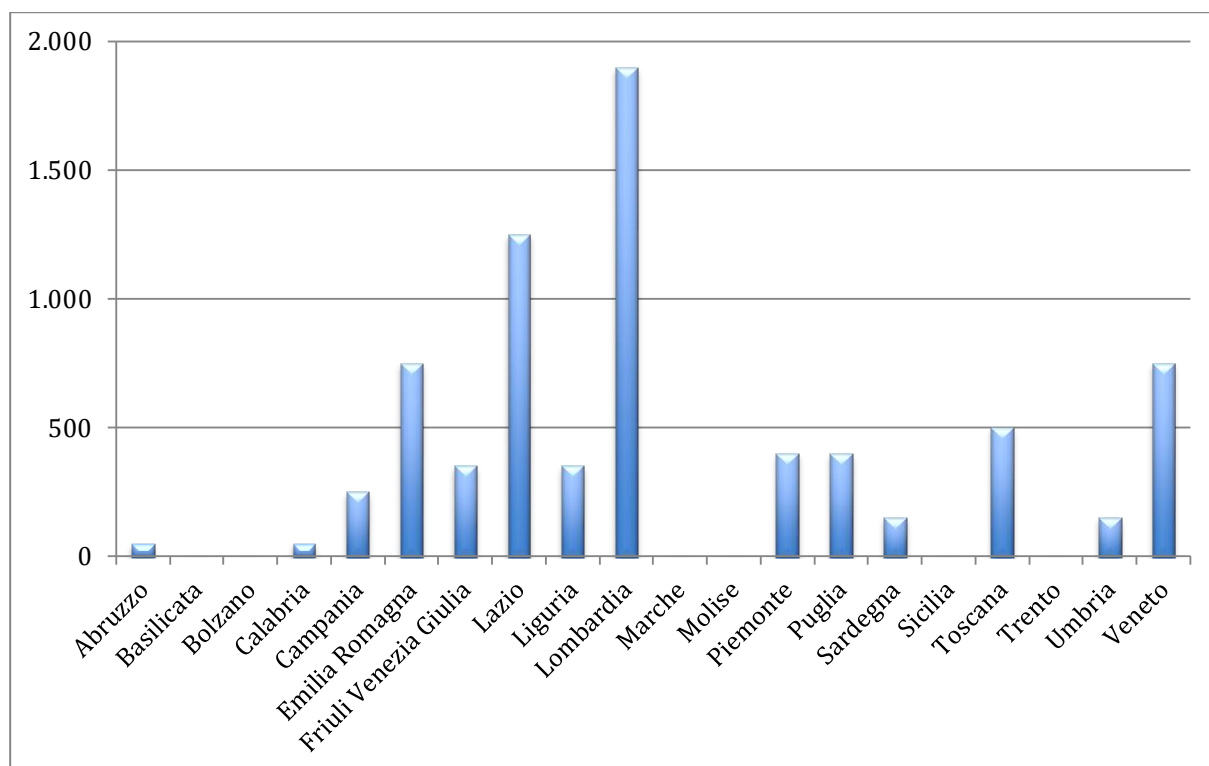



Fig.5- 9 – Numeri di posti alloggio degli interventi ammessi a cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Interventi ammessi a cofinanziamento - III bando - D.M. 246 del 7/08/2012						
Soggetto richiedente	Tipologia intervento	Città	Regione	Posti Letto	Punteggio	Cofinanziamento €
Regione Lazio	A	Roma	Lazio	254	70,04	4.187.500,00
Politecnico di Torino	B	Torino	Piemonte	100	69,79	3.231.879,00
Regione Lazio	B	Roma	Lazio	240	66,74	9.320.117,00
Università degli studi di Roma "La Sapienza"	A	Roma	Lazio	0	66,31	0,00
Regione Lazio	A	Roma	Lazio	76	66,05	1.300.267,00
Fondazione Pier Giorgio Falciola	C	Roma	Lazio	233	65,15	14.735.100,00
Università degli studi di Roma "La Sapienza"	A	Roma	Lazio	240	64,23	17.847.599,00
Collegio Universitario di Torino "Renato Einaudi"	A	Torino	Piemonte	146	62,23	4.104.395,00
Università degli studi di Roma "La Sapienza"	A	Roma	Lazio	87	61,31	5.742.508,00
ERSU Sassari	A	Sassari	Sardegna	75	59,75	2.608.783,00
ADISU Salerno	A	Baronissi	Campania	86	59,29	358.303,00
Libera Università di Lingue e Comunicazioni IULM	A	Milano	Lombardia	96	59,14	5.454.078,00
Politecnico di Milano	A	Como	Lombardia	161	58,62	2.172.400,00
ARDSU Toscana	B	Pisa	Toscana	245	58,20	6.898.035,00
Università degli studi di Salerno	B	Fisciano	Campania	152	57,71	6.337.885,00
ARSSU Liguria	A	Genova	Liguria	48	57,34	499.125,00
Politecnico di Milano	B	Milano	Lombardia	84	56,19	7.573.500,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	B	Bologna	Emilia Romagna	233	55,60	10.748.888,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	B	Bologna	Emilia Romagna	0	55,60	0,00
ADSU Umbria	A	Perugia	Umbria	157	55,50	4.597.865,00

Università degli studi di Milano - Bicocca	B	Milano	Lombardia	104	55,34	5.718.093,00
Università Cà Foscari Venezia	A	Venezia	Veneto	136	54,96	4.371.440,00
ADSU Chieti - Pescara	A	Pescara	Abruzzo	65	54,70	1.415.000,00
Università Commerciale Luigi Bocconi	B	Milano	Lombardia	300	54,30	14.878.665,00
Regione Lazio	B	Cassino	Lazio	411	54,26	2.122.156,00
Fondazione Collegio San Carlo	A	Modena	Emilia Romagna	106	54,25	1.996.756,00
Politecnico di Torino	B	Torino	Piemonte	140	53,50	5.542.030,00
Università Cattolica del Sacro Cuore	A	Milano	Lombardia	49	52,39	5.336.970,00
Fondazione CEUR	C	Firenze	Toscana	203	52,09	12.868.800,00
Università degli studi di Brescia	A	Brescia	Lombardia	197	50,75	13.105.400,00
Fondazione Collegio delle Università Milanesi	B	Milano	Lombardia	53	50,63	3.307.729,00
Università degli studi di Milano - Bicocca	A	Cinisello Balsamo	Lombardia	44	50,42	1.826.220,00
Università degli studi di Milano - Bicocca	A	Milano	Lombardia	146	50,41	6.982.740,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	A	Bologna	Emilia Romagna	40	48,97	2.952.000,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	B	Bologna	Emilia Romagna	149	48,61	7.877.443,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	B	Bologna	Emilia Romagna	0	48,61	0,00
Università Cà Foscari Venezia	B	Venezia Mestre	Veneto	142	47,89	4.493.039,00
Politecnico di Milano	A	Milano	Lombardia	244	47,74	1.584.479,00
Università del Salento	B	Lecce	Puglia	224	46,55	6.744.975,00
Fondazione IUAV	A	Venezia	Veneto	78	45,73	6.424.971,00
Collegio Universitario Don Nicola Mazza	A	Verona	Veneto	52	43,33	1.849.714,00

ASP Collegio Morigi - De Cesaris	A	Piacenza	Emilia Romagna	89	42,60	4.520.000,00
ARSSU Liguria	A	Genova	Liguria	112	42,45	3.000.000,00
ALER Milano	B	Milano	Lombardia	101	42,31	2.441.990,00
ERDISU Udine	A	Udine	Friuli Venezia Giulia	286	41,63	2.314.000,00
Università Cà Foscari Venezia	A	Venezia	Veneto	229	40,19	22.805.820,00
ARSSU Liguria	C	Genova	Liguria	153	39,95	7.095.000,00
Fondazione Housing Sociale	B	Milano	Lombardia	277	39,79	6.875.023,00
Conservatorio di Musica "Stanislao Giacomantonio"	B	Cosenza	Calabria	40	39,41	1.027.013,00
Università del Salento	A	Monteroni di Lecce	Puglia	175	38,32	5.082.000,00
Fondazione "Università di Mantova"	A	Mantova	Lombardia	63	35,62	2.088.763,00
Fondazione Frati Minori ONLUS	A	Venezia	Veneto	54	32,09	2.733.248,00
Istituto Universitario di Studi Superiori di Pavia	A	Pavia	Lombardia	62	31,70	4.537.805,00
Alma Mater Studiorum - Università di Bologna	B	Cesena	Emilia Romagna	80	28,75	4.295.000,00

Legenda:

 Progetti ammessi con riserva subordinatamente alla disponibilità di nuove risorse;

- **Interventi di tipo A:** interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione urbanistica ed edilizia, restauro, risanamento, abbattimento barriere architettoniche ed adeguamenti normativi in termini di igiene e sicurezza;
- **Interventi di tipo B:** interventi di nuova costruzione o ampliamento di alloggi o residenze per studenti universitari;
- **Interventi di tipo C:** acquisto di edifici da adibire ad alloggi e residenze per studenti universitari.

5.4 Conclusioni

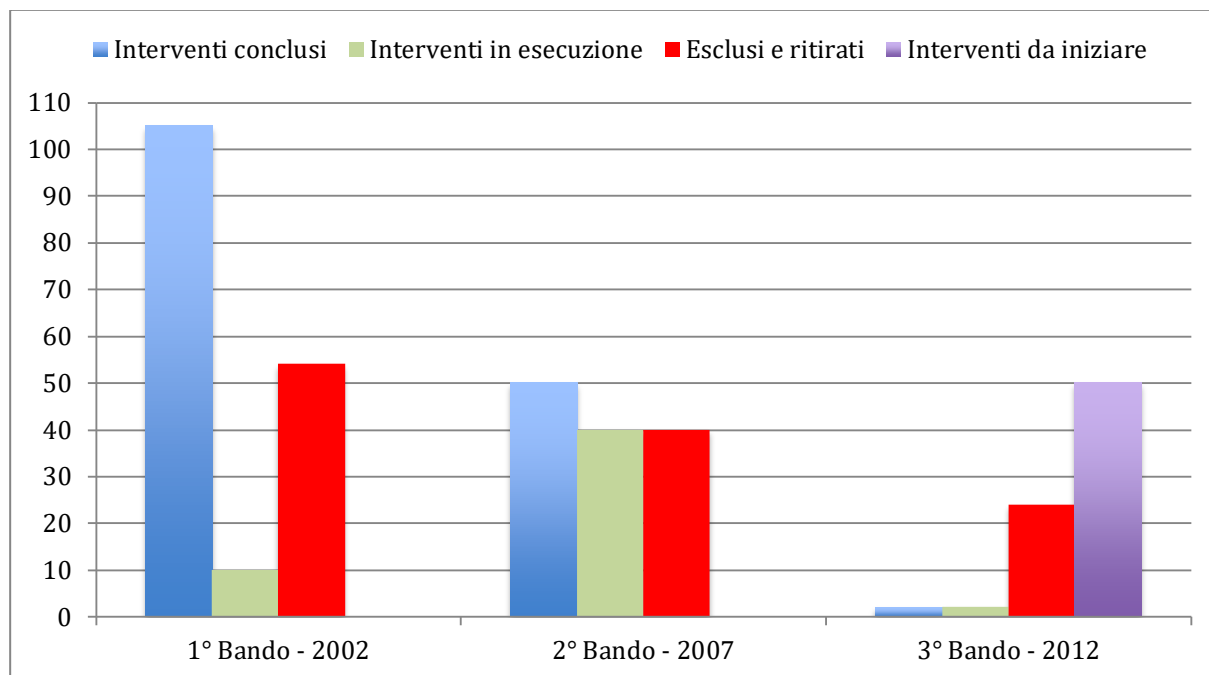


Fig.5- 10 – Sintesi cofinanziamenti statali - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

Nel mettere a confronto i dati delle tre applicazioni della legge n° 338/2000 va sottolineato il fatto che nel corso del tempo, a partire dalla prima edizione, il numero di domande di cofinanziamento sono scese drasticamente soprattutto nel terzo bando, a fronte di in considerevole aumento degli importi derivanti dal cofinanziamento.

Nel conto totale si nota che Lombardia e Lazio sono le regioni che hanno avuto più richieste di cofinanziamento e un maggior numero di richieste d'intervento. Anche qua però va specificato che se nel primo bando la Lombardia aveva raggiunto il secondo posto dopo il Lazio, nei due bandi successivi si attesta al primo posto con largo distacco su tutte le altre regioni, mentre lo stesso Lazio subisce una flessione lasciando qualche posizione.

Interessanti le posizioni di Emilia Romagna, Veneto e Toscana che nell'arco dei tre bandi si collocano subito dietro le predette regioni dimostrando un sostanziale interessamento verso l'edilizia delle residenze studentesche. Particolarmente suggestivo invece il caso della Valle d'Aosta che non ha mai presentato domanda di ammissione al cofinanziamento in nessuno dei bandi.

	Primo Bando	Secondo Bando	Terzo Bando	Totale
Progetti ammessi al cofinanziamento	139	110	54	303
Importo complessivo interventi - €	825.334.000	818.706.000	626.137.000	2.270.000.000
Importo totale cofinanziato - €	442.011.000	426.999.000	287.932.000	1.156.000.000
Numero totale posti alloggio	16.680	14.604	6.869	38.153

Tab.5- 1 – *Tabella di sintesi importi opere cofinanziate nei tre bandi - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR*

I grafici sottostanti mettono alla luce l'incidenza regione per regione del numero di interventi, importi totali e cofinanziati e numero di posti alloggio totali realizzati.

Unendo i dati di tutti e tre i bandi dal 2002 al 2011 s'intuisce che la Lombardia risulta essere la regione che ha sfruttato maggiormente la legge 338/2000 sotto tutti i punti di vista. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, è in testa con il 22% del totale e un buon distacco su tutte le altre; Lazio 13%, Emilia Romagna 10%, Veneto 8% e via tutte le altre con numeri meno significativi.

Per gli importi totali il Lazio (21%) è di poco secondo rispetto alla Lombardia (24%) e a seguire con importi nettamente inferiori tutte le altre, Emilia Romagna 8%, Toscana e Veneto con il 7%.

Il terzo ed ultimo grafico non è molto dissimile dal precedente e vede la Lombardia con il 21%, Lazio 15%, Toscana 11%, Emilia Romagna 8% e Veneto 7%.

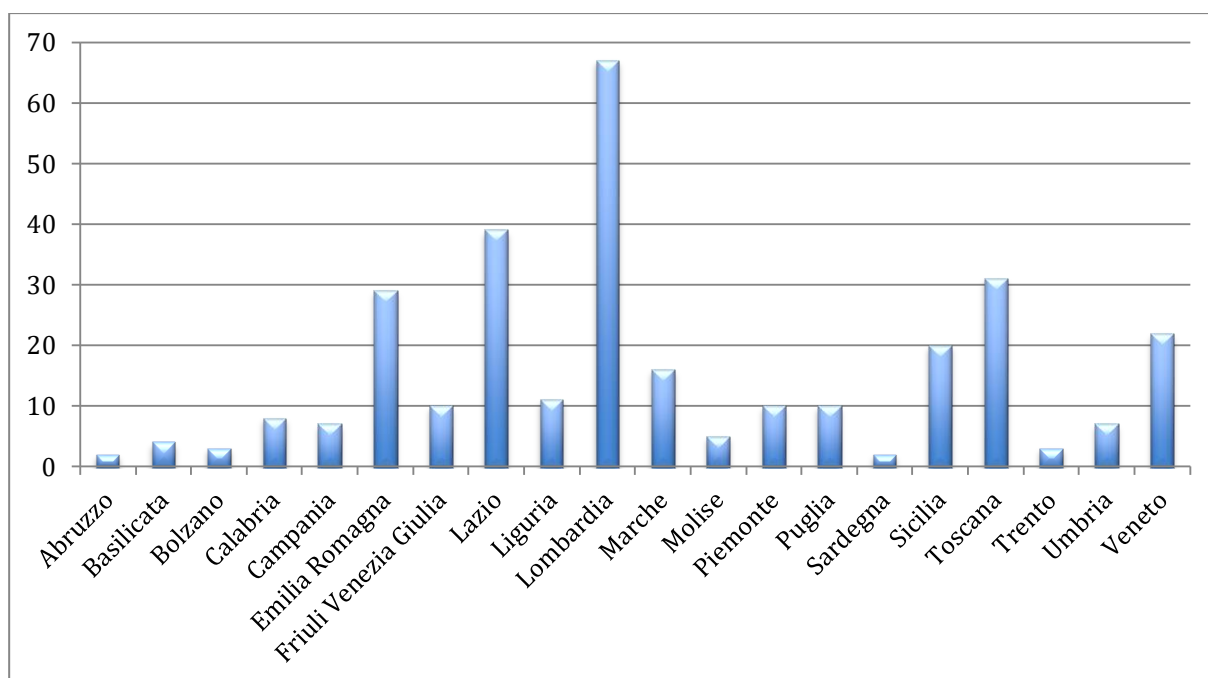


Fig.5- 11 – Numero complessivo d'interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

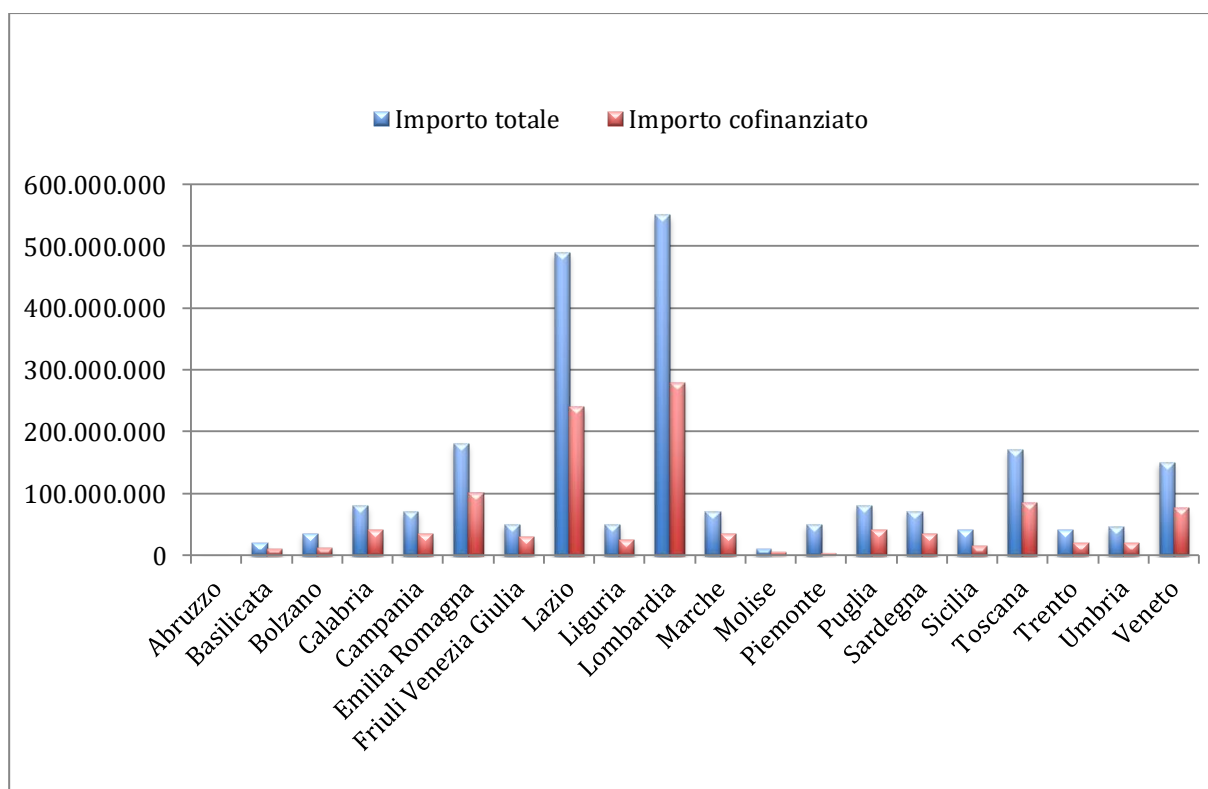


Fig.5- 12 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

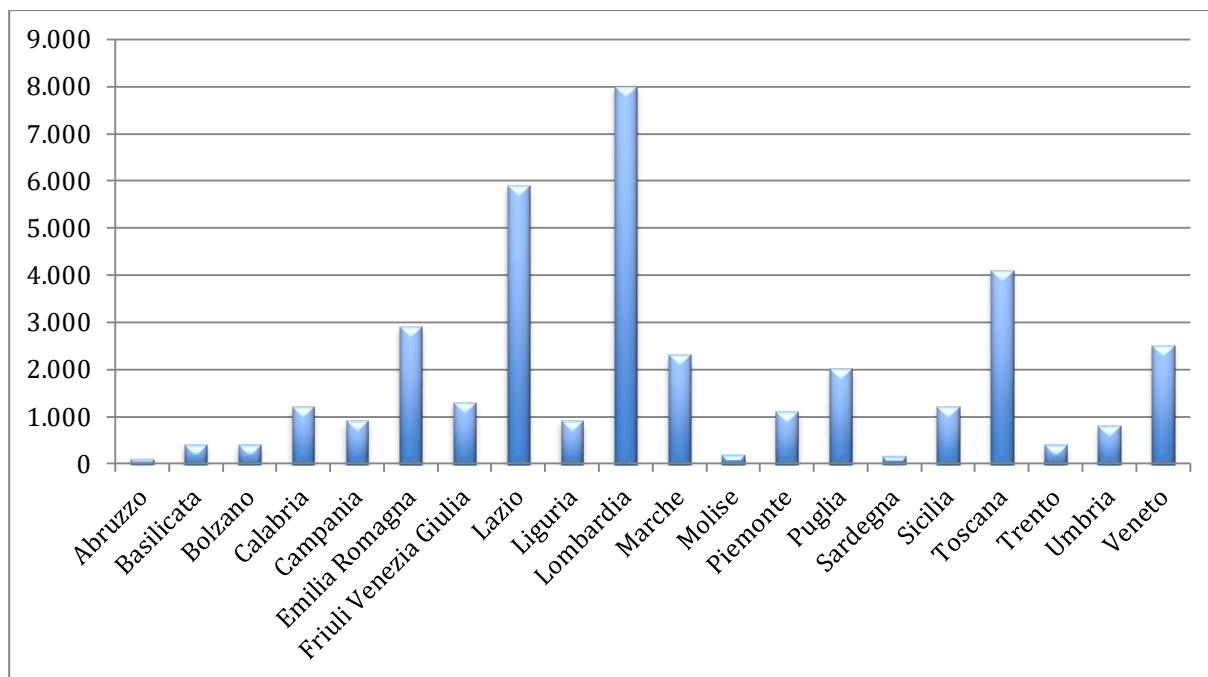


Fig.5- 13 – Numero di posti alloggio complessivi degli interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR

BIBLIOGRAFIA

Publicazioni

- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Andrea Gramegna, Giuseppa Faita, Maurizio E. Maccarini, Sandro Previtoli, *Service Management: residenzialità e innovazione gestionale nei collegi universitari lombardi*, Guarini e Associati, Milano, 2009
- Romano Del Nord, *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze, 2014
- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Biggeri L., Catalano G., *L'efficacia delle politiche di sostegno agli studenti universitari. L'esperienza italiana nel panorama internazionale*, Il Mulino, Bologna, 2006
- Lovecchio Domenico e Finocchietti Giovanni, *La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta ad oggi osservata attraverso l'indagine Euostudent*, Eurostudent, Roma, 2011
- Agasisti T., *Il prestito agli studenti universitari nell'esperienza italiana: nuove iniziative e prospettive*, Guerini e Associati, Milano, 2006
- *Settima indagine Eurostudent, Indagine sulle condizioni di vita e di studio degli studenti universitari in Italia e in Europa*, novembre 2015
- CNSU, *Rapporto sulla condizione studentesca*, 2015
- Enrico Genta, *Il diritto allo studio universitario – Radici e prospettive*, l'Artista Editrice, Savigliano, 2003

Sitografia

- Miur – Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca:
www.istruzione.it

- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte : www.ossreg.piemonte.it
- CNSU – Comitato Nazionale Studenti Universitari: www.cnsu.miur.it
- CNVSU – Comitato Nazionale Valutazione Sistema Universitario: www.cnvsu.it
- Gazzetta Ufficiale: www.gazzettaufficiale.it
- CBRE – Real Estate: www.cbre.fr
- Camplus – Residenze studentesche: www.campluscollege.it
- Collegio di Milano: www.collegiodimilano.it
- Cooperativa La ringhiera: www.ringhiera.org
- Studentenwerk: www.studentenwerk.de
- CNSU – Comitato Nazionale Studenti Universitari: www.cnsu.miur.it
- CNVSU – Comitato Nazionale Valutazione Sistema Universitario: www.cnvsu.it

CAPITOLO 6. LE CONDIZIONI DI VITA E DI STUDIO DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

6.1	I FATTORI DI CAMBIAMENTO	163
6.2	LA GEOGRAFIA DEI MODI DI ABITARE DEGLI STUDENTI	166
6.3	GLI STUDENTI IN SEDE, FUORI SEDE E PENDOLARI	168
	BIBLIOGRAFIA	170
	<i>Pubblicazioni</i>	170
	<i>Sitografia</i>	170

6.1 I fattori di cambiamento

Nel corso delle diverse e innumerevoli indagini Eurostudent sono stati individuati alcuni fattori che hanno caratterizzato il cambiamento della condizione studentesca dagli anni novanta ad oggi. Questi fattori si dividono in interni ed esterni.

Fattori interni

Riforma dell'offerta formativa: consiste in una serie di cambiamenti che cercano di allineare i percorsi formativi con gli standard dell'Unione Europea (Bologna 1999). Tra gli obiettivi c'è l'abbreviazione dei tempi di conseguimento dei titoli e cercare di ridurre gli abbandoni; coniugare la parte teorica dell'università con la parte professionale e più vicina alla realtà lavorativa; facilitare la mobilità degli studenti sia a livello nazionale che internazionale attraverso l'inserimento della metodologia a crediti (Cfu) e la divisione delle lauree su due livelli, laurea triennale e laurea magistrale. La prima ha lo scopo di fornire allo studente un'adeguata formazione scientifica generica rilasciando al raggiungimento di un certo numero di crediti il titolo di studio. La seconda dovrebbe assicurare una formazione di tipo specialistico avanzato ed entrare maggiormente nel dettaglio rispetto al percorso intrapreso formando già il laureando verso il mondo del lavoro.

Questi cambiamenti hanno fatto variare numerosi aspetti della condizione studentesca, come ad esempio l'età media e la composizione sociale, una crescita esponenziale degli studenti pendolari, aumento delle ore di lezione settimanali e infine anche sulla mobilità internazionale con una riduzione della percentuale di studenti che vi partecipano nel primo ciclo universitario.

Aumento del numero di corsi di primo ciclo: con i decreti che si sono susseguiti nel tempo (prima DM 509 del 1999 e poi DM 270 2004) vi è stato un esponenziale aumento dei corsi di laurea triennale con lo scopo di diversificare l'offerta formativa dell'università e quindi cercare di attrarre il maggior numero possibile di studenti e in secondo luogo la realizzazione di un intero apprendimento complesso e frammentato che prevedeva una distribuzione dei crediti formativi necessari per il conseguimento del titolo in un numero elevato di esami.

Queste diversificazioni hanno fatto sì che oltre agli studenti tradizionali che si dava per scontata la loro iscrizione, si sarebbero iscritti altri studenti nuovi che senza un'offerta così ampia non si sarebbero iscritti all'università.

Riforma del sistema DSU: che consiste nella ridefinizione dei requisiti di merito per accedere ai benefici che vengono stabiliti in base ai crediti formativi, norme più rigide per il mantenimento dei requisiti di merito e introdotto i livelli minimi di prestazione. Nel tempo si è visto un continuo aumentare di studenti iscritti e di conseguenza un notevole aumento delle domande di aiuti. Allo stesso tempo le risorse a disposizione del DSU sono pressoché rimaste invariate o comunque rimaste insufficienti per poter rispondere in modo adeguato alle domande.

Piani di sviluppo del sistema universitario: con l'apertura di nuove università e poli formativi, dagli anni ottanta ad oggi, si è intensificato il fenomeno del pendolarismo dovuto alla diffusione su tutto il territorio nazionale di nuove sedi universitarie.

Fattori esterni

Denatalità: Un dato caratteristico è il fatto che prima l'università era vista come un normale proseguimento della scuola superiore e quindi abbracciava una grande fetta di ragazzi intorno ai 19 anni mentre attualmente questi sono calati del 38% e il passaggio superiori – università è calato dal 75% al 66%. Si intuisce quindi che tanti si iscrivono all'università in età più matura e adulta per un totale del 40% alcune dei quali con percorsi formativi precedenti non regolari o adulti che hanno più di trent'anni e si affacciano all'università per espandere le loro conoscenze o per interessi personali.

Femminilizzazione: l'espansione delle donne in tutti i gradi del sistema dell'istruzione ha effetto sulla composizione della popolazione universitaria. Secondo i dati del MIUR le donne compongono la fetta maggiore per il passaggio tra scuola superiore e università con il 70% e soprattutto negli immatricolati con la tendenza a concentrarsi in materie umanistiche e sociali.

Terziarizzazione dell'economia: da trent'anni a questa parte si è entrati in un processo di eterogeneizzazione, destandardizzazione e frammentazione del lavoro che ha generato cambiamenti nella struttura occupazionale dell'intero Paese. Entrando nell'era dell'informazione, l'economia si basa maggiormente sulla produzione di

servizi, specialmente quelli in cui si gestiscono informazioni e sul valore economico della conoscenza come risorsa strategica. Il tutto ha portato ad un aumento esponenziale del livello medio d'istruzione della popolazione visibile dall'aumento della domanda d'istruzione.

L'istruzione come vettore di mobilità sociale: tutte le indagini sulla mobilità sociale effettuate nel corso del tempo, hanno rilevato come l'istruzione sia uno dei più importanti se non il principale strumento di ascesa sociale. Motivazione per cui è parte del continuo investimento da parte delle famiglie, virtuose o meno, per l'istruzione dei figli.

6.2 La geografia dei modi di abitare degli studenti

Il grafico sottostante illustra come la percentuale maggiore per quanto riguarda i modi di abitare sia la famiglia di origine e con punte nelle regioni del Sud e del Nord Ovest. Anche se nel corso degli anni, dal 94 ad oggi, ci sono state delle piccole oscillazioni la fetta maggiore rimane comunque lo studio a casa. Dato spiegabile dalla presenza di grandi città che riescono a fornire un ventaglio ampio di proposte di formazione universitaria.

Particolarmente interessante è anche il secondo dato più importante, cioè gli appartamenti condivisi che vanno per la maggiore soprattutto nelle Isole e nel Nord Est. Nel primo caso è riconducibile alla carenza di trasporti e comunicazioni e alla presenza di pochi grandi atenei dove poter seguire corsi formativi. Nel secondo caso invece il dato è caratterizzato dalla forte presenza di studenti fuori sede dovuti alla presenza di città medio grandi come Venezia, Padova e Trieste nelle quali sono attivi poli formativi capaci di attrarre studenti anche fuori dal bacino di riferimento.

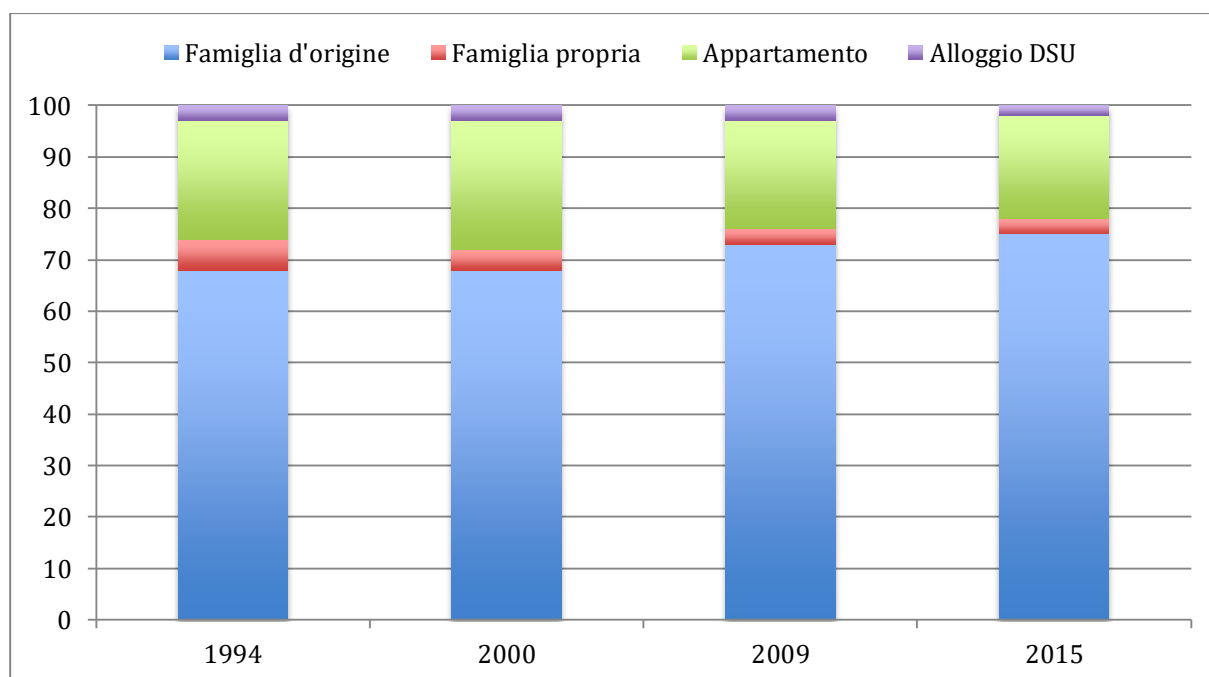


Fig.6- 1 – Modi di abitare della popolazione studentesca - Fonte: Indagine Eurostudent 7

Vivere con la famiglia d'origine durante gli studi è il modo di vivere prevalente tra gli studenti italiani anche se con piccole oscillazioni durante gli ultimi quindici anni.

Dato che si concretizza se paragonato con altri stati del Sud Europa e che si distingue in modo palese con gli stati del Nord Europa.

Nel contempo è cresciuto la percentuale di studenti che si rifugiano nel pendolarismo, fenomeno che riesce a tamponare gli alti costi derivanti dagli affitti di stanze e/o appartamenti per le famiglie meno abbienti che non sono riuscite ad avvalersi del diritto allo studio.

6.3 Gli studenti in sede, fuori sede e pendolari

Il pendolarismo è il fenomeno che maggiormente ha caratterizzato gli studenti universitari dagli anni del post-riforma ad oggi. Soprattutto nel periodo post-riforma si intuisce che la fetta maggiore di studenti usufruisce di tale servizio e nel corso del tempo sino ad arrivare ad oggi è rimasto un dato costante e preponderante.

Le cause che lo hanno fatto sviluppare sono da imputare ad un'offerta formativa più diffusa e radicata in modo più o meno omogeneo su tutto il territorio nazionale permettendo quindi di vivere in famiglia e studiando da pendolari; l'ingresso nei corsi universitari di nuove categorie di studenti con fasce di età più eterogenee e la cui mobilità territoriale è resa più difficile dalla loro età condizione lavorativa; l'aumento incessante dei costi degli studi che riduce la possibilità di spostarsi in modo semi-permanente per una buona fetta di studenti che non hanno possibilità economiche illimitate.

Ne va da sé che nelle aree del Centro Nord dove le offerte di servizi di trasporto risultano essere consone alle richieste il fenomeno del pendolarismo si accentua maggiormente a scapito del Sud e delle Isole dove la presenza e frequenza di trasporti è inadeguata, non permettendo quindi lo sviluppo del fenomeno.

Di conseguenza il pendolarismo è visto come una strategia di sopravvivenza per quella categoria di studenti che non vogliono rinunciare agli studi ma per poter continuare devono per ovvietà di cose tagliare i costi dove possono. Spesso succede che gli stessi studenti effettuano scelte sulla base delle disponibilità economiche, quindi rinunciano a sedi o corsi più ambiti e prestigiosi per localizzarsi in sedi più vicine e comode. I dati mettono alla luce gravi lacune del sistema Dsu che appare inadeguato a soddisfare le richieste di residenzialità stimando che meno di uno studente ogni dieci riesce ad usufruire di una struttura Dsu.

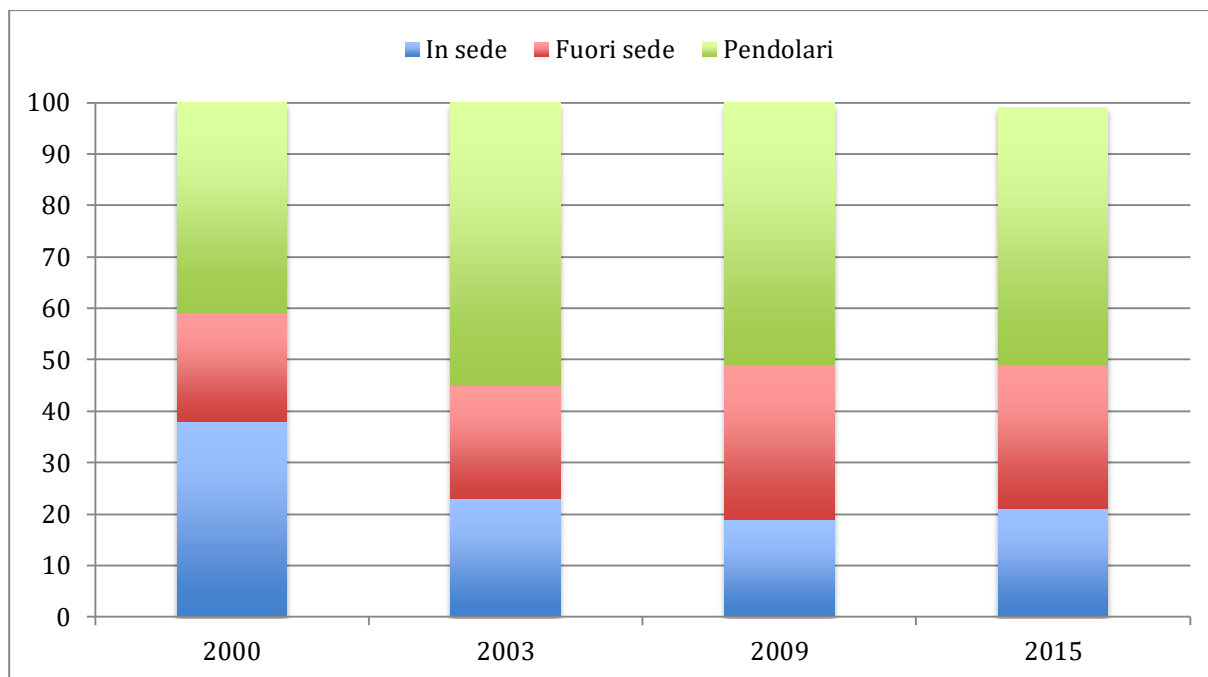


Fig.6- 2 – Modi di vivere la realtà universitaria degli studenti - Fonte: Indagine Eurostudent 7

BIBLIOGRAFIA

Pubblicazioni

- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Romano Del Nord, *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze, 2014
- Settima indagine Eurostudent, *Indagine sulle condizioni di vita e di studio degli studenti universitari in Italia e in Europa*, novembre 2015
- CNSU, *Rapporto sulla condizione studentesca*, 2015

Sitografia

- Eurostat Italia: www.eurostat.it
- Eurostat Europa: www.eurostat.eu
- Miur – Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca: www.istruzione.it
- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte: www.ossreg.piemonte.it

CAPITOLO 7. L'OFFERTA ABITATIVA

7.1	IL TREND DEI POSTI LETTO IN EUROPA	172
7.2	IL TREND DEI POSTI LETTO IN FRANCIA	175
7.3	IL TREND DEI POSTI LETTO IN ITALIA.....	177
7.3.1	<i>Posti letto: domanda e offerta</i>	180
7.3.2	<i>Conclusioni</i>	182
7.4	IL TREND DEI POSTI LETTO IN GERMANIA.....	184
7.5	IL TREND DEI POSTI LETTO IN SPAGNA.....	185
7.6	IL TREND DEI POSTI LETTO IN GRAN BRETAGNA.....	187
	BIBLIOGRAFIA	188
	<i>Pubblicazioni</i>	188
	<i>Sitografia</i>	188

7.1 Il trend dei posti letto in Europa

Eurostudent, a partire dal primo progetto pilota nel 1996 ha eseguito altre 5 edizioni del *Report Project*, progetto internazionale di analisi della condizione studentesca dei paesi che aderiscono allo stesso. Più precisamente nel 2002, 2005, 2008, 2011 e infine 2015.

Questo progetto è estremamente utile per poter comparare e capire la situazione studentesca sotto vari aspetti e avere quindi un quadro completo ed eterogeneo della situazione in cui versa l'Europa.

Un dato importante rilevato da questa indagine è che l'età media della popolazione studentesca si è alzata esponenzialmente attestandosi attorno ai venticinque anni. Sembra un dato di poco conto ma invece fa capire l'innalzamento delle percentuali relative ai gruppi di persone che preferiscono affidarsi al mercato privato o comunque ad alloggi privati perché hanno un'età tale per cui cercano una sistemazione con il proprio partner o addirittura con i propri figli.

Nel dettaglio sono stati individuati tre gruppi di paesi in base alle scelte residenziali degli studenti:

- Il primo riguarda paesi come Croazia, Ungheria, Italia, Francia, Malta, Polonia, Svizzera, Lettonia, Olanda, Repubblica Ceca e Romania che, per il contesto culturale e sociale sono caratterizzati da un forte legame familiare e di conseguenza lo studente tendenzialmente lascia la casa di famiglia piuttosto tardi e magari senza mai uscirne nel periodo universitario;
- Il secondo comprende paesi come Austria, Danimarca, Estonia, Finlandia, Norvegia, Svezia e Repubblica Ceca che hanno il numero più elevato di studenti che vivono con i propri partner e/o con i figli;
- Il terzo è costituito da paesi come Germania, Irlanda, Lituania, Slovacchia e i cui studenti lasciano la casa natale per stabilirsi e condividere la quotidianità con altri studenti. Tra i motivi di questa scelta vi è la concentrazione della formazione universitaria in grandi agglomerati urbani.

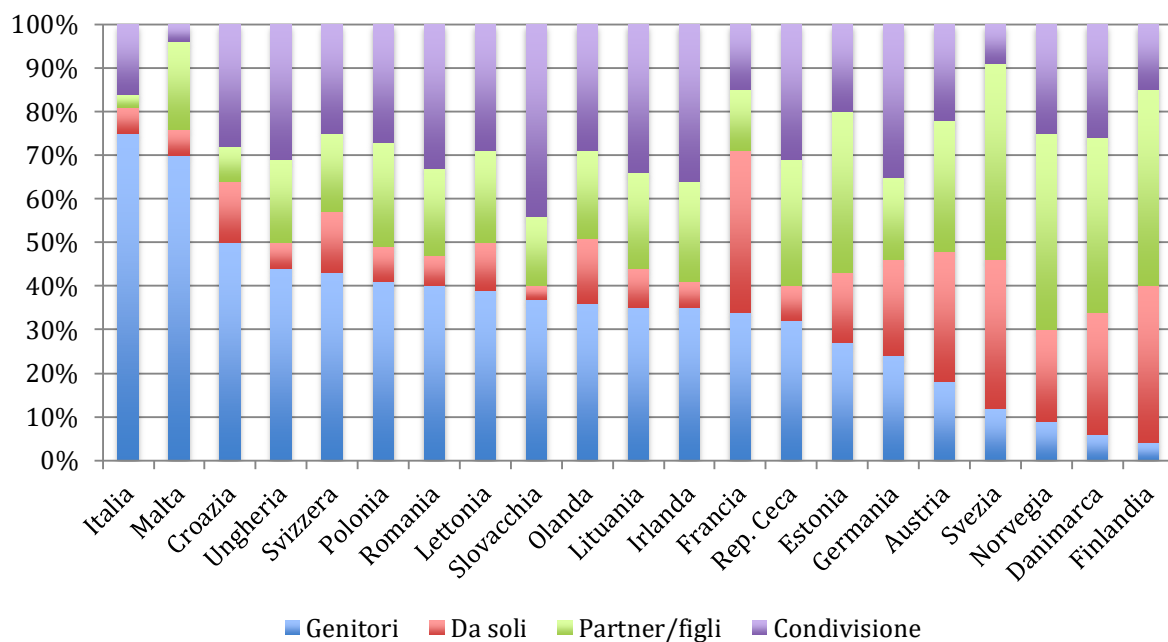


Fig.7- 1 – Condizione abitativa dei paesi europei - Fonte: Indagine Eurostudent 5

Vivere in alloggi per studenti è fortemente legato all'età degli studenti; è il comune aspetto di tutti i paesi rientranti nell'indagine Eurostudent. La quota di studenti diminuisce proporzionalmente all'aumentare dell'età degli stessi: dal 22% nella fascia di età "< 22 anni" al 4% nella fascia di età "> 30 anni". Questo perché superata un'età di "svezzamento" e paure gli studenti maturano e prediligono soluzioni più libere da vincoli e che possano aumentare la loro autonomia.

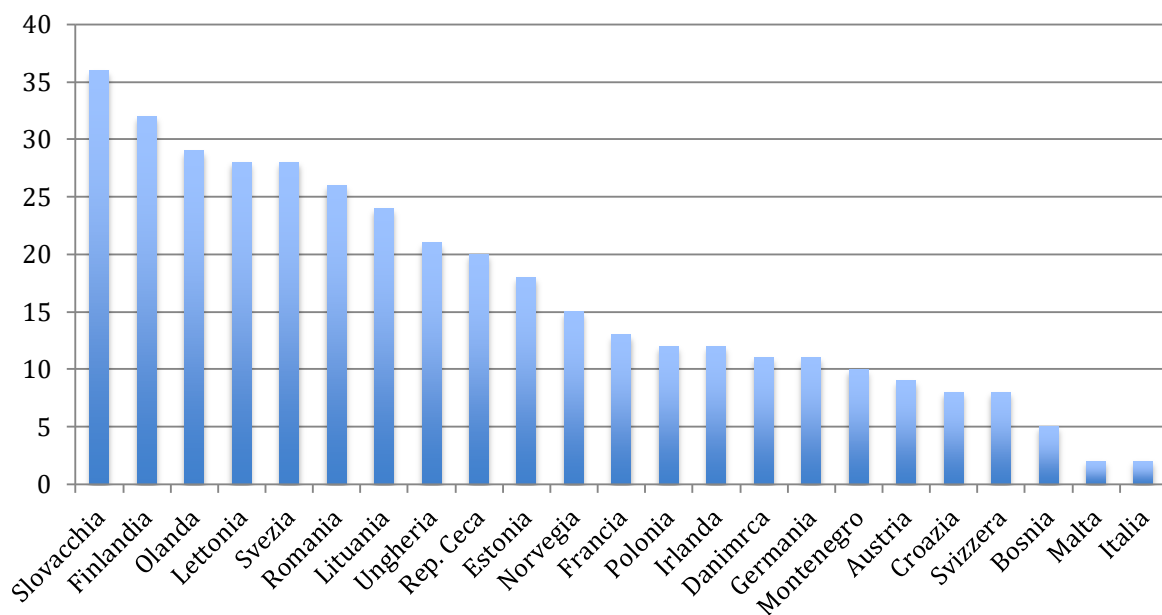


Fig.7- 2 – Percentuale di studenti che vivono in residenze per studenti - Fonte: Indagine Eurostudent 5

Lo stile del campus universitario è generalmente diffuso nella Gran Bretagna ed essenzialmente negli Stati Uniti, dove è radicata la cultura del binomio università-campus, contrariamente a quanto succede nell'Europa continentale dove è poco sviluppata. Lo studio ha inoltre rilevato che il costo maggiore dei residenti fuori sede è proprio il canone di affitto, che risulta essere nettamente più alto per quelli che si affidano al mercato privato rispetto alle residenze universitarie. Gli stati simbolo di questo divario sono la Bulgaria, Lituania e Slovacchia dove il costo del canone in una residenza è di circa un terzo del mercato privato.

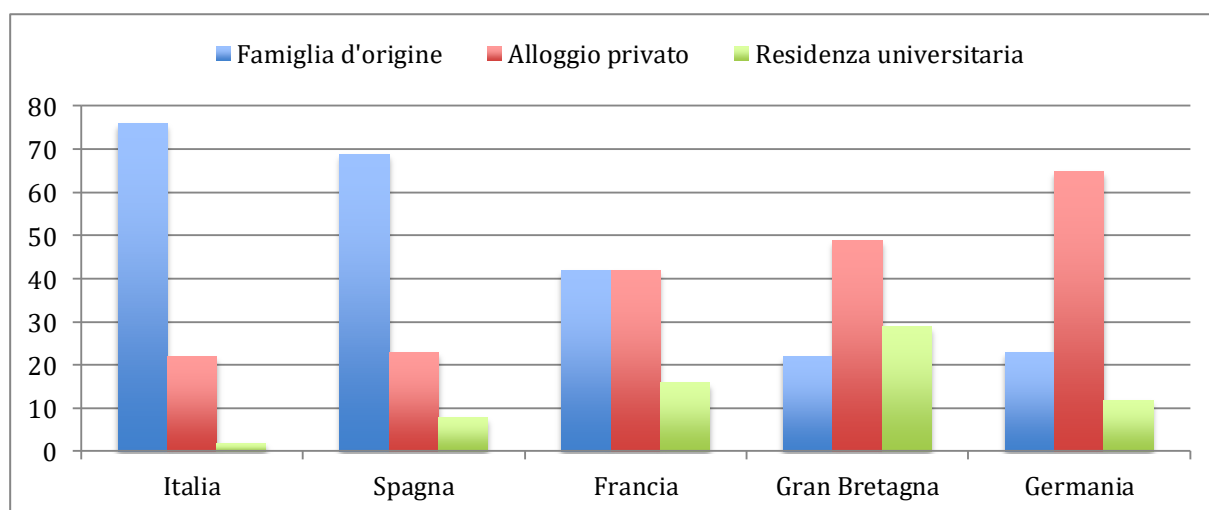


Fig.7- 3 – Condizione abitativa di alcuni stati europei - Fonte: Eurostudent 5

7.2 Il trend dei posti letto in Francia

In Francia l'organo competente in materia di assegnazione e gestione posti letto per studenti è il CNOUS, Centre National des Euvres Universitaires et scolaires, nata nel dopoguerra dotato di autonomia finanziaria sotto la supervisione del Ministero della Ricerca. Questa stessa istituzione pubblica è a sua volta suddivisa nei CROUS, ovvero centri regionali sparsi in tutto il paese, e nei CLOUS, ovvero centri locali più piccoli.

In aiuto del CNOUS è stato istituito l'OVE, Observatoire national de la Vie Etudiante, che ogni tre anni effettua un'indagine su scala nazionale sulla vita degli studenti fornendo agli organismi politici e sociali i dati necessari per poter eventualmente attuare interventi mirati a sanare falle o lacune nel sistema universitario ricettivo francese.

Il sistema ricettivo francese è suddiviso in tre tipologie di sistemazioni:

- Residenze composte da camere doppie (12 m²) e singole (9 m²) con servizi igienici comuni e cucine condivise. È la tipologia più tradizionale e semplice, destinata ad una fascia di studenti meno abbienti e che è stata oggetto di un pesante piano di rinnovamento e riqualificazione;
- Residenze convenzionate a prezzi calmierati provviste di appartamenti con angolo cottura;
- Infine residenze di nuova costruzione, composte da monolocali di circa 15 m² comprensivi di tutti i confort principali, oltre che a tutti i principali servizi che una residenza studentesca richiede come sale studio, sale svago e biblioteche.

Un'ulteriore fonte di posti letto per studenti universitari, solo in alcuni CROUS, è la valorizzazione del mercato privato affittando all' HLM (Habitation à Loyee Modéré), ente statale nato nel 1955 e finanziato dal governo francese. Questo ente funge da tramite tra locatario e affittuario ed elargendo contributi ad ambedue le parti cercando quindi di mitigare le richieste probabilmente esose dei privati locatari e le possibilità esigue degli affittuari.

Esistono poi enti privati che esulano da legami con lo stato o le regioni e gestiscono autonomamente delle residenze studentesche chiamati *foyer* e *internat*. I primi sono

gestiti da organismi senza fini di lucro destinati ad ospitare studenti o giovani lavoratori in un'età compresa tra i 18 e 25 anni. I secondi sono invece veri e propri collegi destinati a studenti selezionati in base al profilo accademico e sociale da parte della CRGE (Conférence Régionale des Grandes Ecoles).

7.3 Il trend dei posti letto in Italia

L'offerta abitativa che caratterizza il mercato residenziale universitario in Italia è divisibile in tre categorie di alloggi: le residenze degli enti regionali per il diritto allo studio (DSU), posti letto direttamente gestiti dagli atenei di appartenenza e quelli dei collegi statali o non statali legalmente riconosciuti.

I collegi statali ospitano gli studenti che superano i concorsi di ammissione alla Scuola normale superiore o alla Scuola superiore di studi universitari e di perfezionamento S. Anna di Pisa e beneficiano di vitto e alloggio pagato per tutto il percorso di studi.

I collegi legalmente riconosciuti sono strutture private a pagamento, anche se spesso accompagnate da borse di studio e tariffe agevolate in relazione a determinati parametri, a cui si accede tramite parametri di meritocrazia quali voto di maturità e il superamento di esami scritti e orali.

Dall'indagine effettuata annualmente dal MIUR si evince che la maggior parte dei posti letto sono gestiti dagli enti regionali per il DSU, secondariamente dai collegi statali e in una minima ed esigua parte dagli atenei.

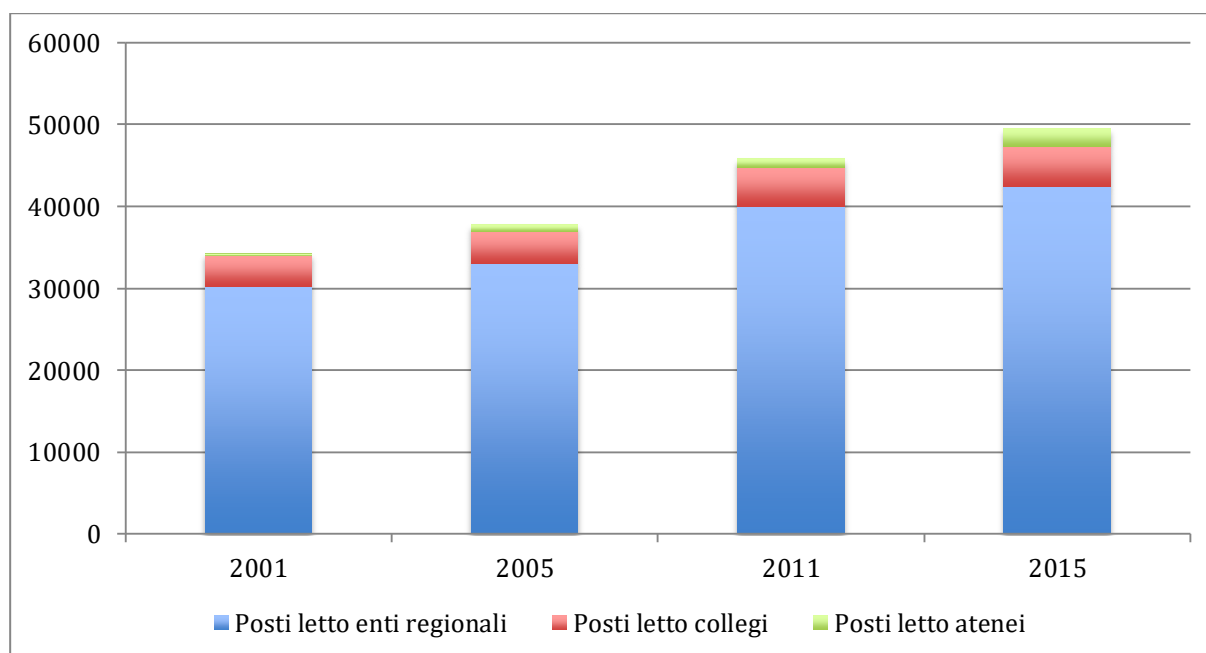


Fig.7- 4 – Distribuzione dei posti letto divisi per ente gestore - Fonte: MIUR, Ufficio statistica

Estremamente importante è il netto aumento di posti letto dalla prima rilevazione del 2001 rispetto a quella del 2012. Sono passati da 30.270 a 40.033 realizzando quasi 10.000 nuovi posti alloggio.

REGIONE	2001/02	2011/12	2014/15	VAR. 1	VAR. 2
Piemonte	740	2.493	2.455	+ 1.753	- 38
Valle d'Aosta	0	0	0	0	0
Lombardia	5.198	8.540	8.877	+ 3.342	+ 337
Bolzano	141	615	623	+ 474	+ 8
Trento	586	1.590	1.500	+ 1.004	- 90
Veneto	2.188	2.328	2.477	+ 140	+ 149
Friuli V.G.	939	1.013	1.200	+ 74	+ 187
Liguria	412	940	958	+ 528	+ 18
Emilia R.	2.858	3.047	3.504	+ 189	+ 189
Toscana	3.113	4.237	4.666	+ 1.124	+ 429
Umbria	1.200	1.332	1.248	+ 132	+ 132
Marche	2.749	3.468	3.328	+ 719	- 140
Lazio	1.910	2.327	2.579	+ 417	+ 252
Abruzzo	108	237	385	+ 129	+ 148
Molise	0	0	0	0	0
Campania	288	541	1.057	+ 253	+ 516
Puglia	1.263	1.440	1.891	+ 177	+ 451
Basilicata	71	100	110	+ 29	+ 10
Calabria	2.936	2.497	2.299	- 439	- 198
Sicilia	2.219	1.830	1.984	- 389	+ 154
Sardegna	1.351	1.458	1.310	+ 107	- 148
Totale	30.270	40.033	42.451	+ 9.763	+ 2418

Tab.7- 1 – Distribuzione territoriale dei posti letto degli enti regionali per il DSU - Fonte: MIUR – Ufficio statistica

Questo incremento è riscontrabile in tutte e tre le categorie di ente gestore e maggiormente nella fascia dedicata agli enti regionali. Entrando nel dettaglio della lettura dei dati si capisce che l'incremento dei posti letto è disomogeneo per territorio, nello specifico l'incremento esponenziale è avvenuto al Nord e più specificatamente nelle regioni del Piemonte e Trentino Alto Adige dove il dato si è triplicato o addirittura quadruplicato, contenuto nelle regioni centrali e quasi nullo al Sud.

Se invece si guarda all'incremento dei posti letto in valore assoluto il primo posto è consolidato dalla regione Lombardia con un + 3342 tra le prime due fasce di rilevazione, dato da imputare soprattutto agli effetti della legge n. 338 del 14 novembre 2000. Se invece si fa riferimento agli ultimi cinque anni, il valore tende comunque ad aumentare ma non in maniera esponenziale come nella precedente fascia di analisi con un povero + 337.

Per quanto riguarda invece il caso dei collegi statali, l'incremento è stato più marginale e legato a un migliaio di unità dal 2001 ad oggi. Inoltre la maggior parte di questi collegi fanno capo alla Fondazione CEUR.

COLLEGI	2001/02	2011/12	2014/15	VAR. 1	VAR. 2
Scuola Normale superiore di Pisa	266	279	354	+ 13	+ 75
Scuola superiore di studi universitari e di perfezionamento S. Anna – Pisa	144	250	289	+ 106	+39
Collegio universitario di Torino “Renato Einaudi”	568	774	790	+ 206	+ 16
Almo Collegio “Borromeo”	140	208	208	+ 68	0
Collegio Nuovo – Fondazione Sandra e Enea Mattei	140	165	165	+ 25	0
Collegio universitario Ghislieri	240	241	245	+ 1	+ 4
Collegio universitario “S. Caterina da Siena”	85	135	132	+ 50	- 3
Fondazione Collegio delle Università Milanesi	-	118	188	-	+ 70
Collegio universitario “don Nicola Mazza”	563	510	506	- 53	- 4
Fondazione Ceur – Centro europeo università e ricerca	383	1000	755	+ 617	- 245
Fondazione Collegio San Carlo di Modena	-	72	94	-	+ 22
Fondazione “Comunità Domenico Tardini”	200	185	185	- 15	0
Associazione Cuir	90	99	99	+ 9	0
Fondazione Rui – ROMA	635	479	534	- 156	+ 55
Ipe – Istituto per le ricerche ed attività educative	198	140	140	- 58	0
Associazione ARCES	89	69	144	- 20	+ 75
Totale	3.741	4.724	4.828	+ 983	+ 104

Tab.7- 2 – Posti letto collegi statali e non statali legalmente riconosciuti - Fonte: MIUR – Ufficio statistica

Infine l'indice dei posti letto attribuibili agli atenei si è sviluppato vertiginosamente rispetto alle vecchie rilevazioni, ma dato che rimane comunque irrisorio perché rientrante nella fascia di mille posti prima del 2015 e che sono raddoppiati nel post diventando 2.202.

REGIONE	ATENEIO	2011/12	2014/15	VAR.
Marche	Università di Macerata	132	167	+ 35
Emilia R.	Università di Bologna	112	105	- 7
Lazio	Libera Università Maria SS. Assunta - Roma	111	-	- 111
Veneto	Università Cà Foscari di Venezia	104	198	+ 94
Calabria	Università degli studi Mediterranea – Reggio Calabria	101	98	- 3
Piemonte	Politecnico di Torino	81	-	- 81
Toscana	Scuola IMT – Alti studi di Lucca	69	119	+ 50
Friuli V. G.	Università degli studi di Udine	66	84	+ 18
Sicilia	Università degli studi di Catania	66	98	+ 32
Molise	Università degli studi del Molise – Campobasso	52	158	+ 106
Piemonte	Università delle scienze gastronomiche – Bra CN	46	-	- 46
Toscana	Università degli studi di Siena	33	109	+76
Marche	Università politecnica delle Marche – Ancona	31	-	- 31
Puglia	Università del Salento – Lecce	19	68	+ 49
Lazio	LUISS – Roma	13	174	+ 161
Campania	Istituto universitario Suor Orsola Benincasa – Napoli	7	61	+ 54
Lazio	Università degli studi di Cassino	4	-	- 4
Lombardia	Politecnico di Milano	-	20	+ 20
Lombardia	Università Vita Salute San Raffaele	-	139	+ 139
Toscana	Scuola normale superiore	-	354	+ 354
Toscana	Scuola superiore di studi universitari e perfezionamento S. Anna	-	250	+ 250
Totale		1.047	2.202	+ 1155

Tab.7- 3 – Posti letto atenei - Fonte: MIUR, Ufficio statistica

7.3.1 Posti letto: domanda e offerta

Rispetto ai dati analizzati e riportati, si intuisce che la domanda sia criticamente più alta rispetto a quella che è l'offerta. Infatti per molti studenti l'opzione più ricorrente è ricorrere al mercato privato.

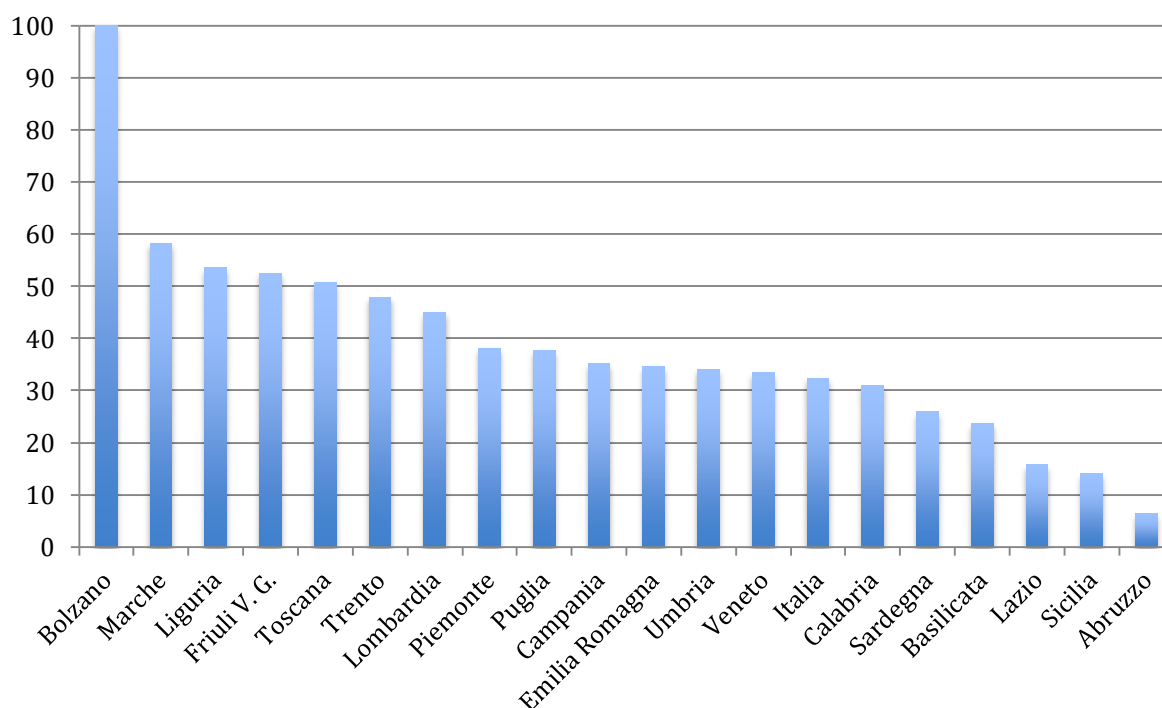
In effetti i posti letto delle residenze universitarie gestite da enti regionali per il DSU sono prioritari nei confronti degli studenti aventi diritto alla borsa di studio, il che vuol dire che i posti sono assegnati tramite concorso a studenti fuori sede. Ne consegue che gli studenti che non vantano borse di studio si devono accontentare di eventuali posti residui a tariffe più elevate. Di questi posti residui, nel primo bando della legge n. 338 del 2000, solo il 30% potevano essere destinati ai non meritevoli, percentuale poi alzata nel secondo e terzo bando fino al 40%. Può succedere poi che

alcuni enti riservino un certo numero di posti letto ad uso foresteria, a studenti in Erasmus oppure rientranti in convenzioni stipulate con gli atenei.

Per far risaltare l'abisso che esiste tra domanda e offerta, di seguito si mette in relazione i posti letto disponibili e gli studenti meritevoli fuori sede che necessiterebbero di alloggio:

Il risultato fa capire l'inadeguatezza del servizio offerto rispetto alla richiesta. I dati dicono che solo un terzo dei meritevoli risiede in uno studentato, pari a circa 27.000 unità su 85.000 idonei, mentre i restanti 2/3, pari a 57.000 unità, devono obbligatoriamente rivolgersi al mercato privato.

Se si scompone il dato sopracitato emergono differenze sostanziali da regione a regione, dove la Provincia di Bolzano offre un posto letto a tutti i richiedenti per un totale del 100%, segue le Marche con il 58% e a ruota con il 50% Liguria, Friuli Venezia Giulia, Toscana e Trento.



Tab.7- 4 – Percentuale di studenti idonei fuori sede beneficiari di posto letto per regione - Fonte: MIUR, Ufficio statistica

Ne consegue che in Italia il mercato concernente i posti letto per studenti universitari non è assolutamente saturo e anzi, richiede maggiori sforzi da parte di tutti i soggetti,

pubblici e non, affinché si possa raggiungere un rapporto posti letto/studenti soddisfacente e consono rispetto alle aspettative di tutti i paesi in un'ottica di internazionalizzazione.

Anche se negli ultimi anni sono stati fatti numerosi sforzi e impiegati altrettanti capitali, l'offerta rimane ancora sottodimensionata e dominata dal mercato privato. È evidente che lo studente non è libero di scegliere autonomamente ma la sua eventuale scelta è condizionata dalla disponibilità del mercato.

7.3.2 Conclusioni

I dati riportati lasciano presagire un futuro sempre più roseo per quanto riguarda la realizzazione di nuovi posti letto, che dal 2001 ad oggi sono aumentati di quasi 12.000 posti. Per lo più riguardanti le sedi gestite da enti regionali per il DSU che occupano la percentuale maggiore su scala nazionale ma che hanno visto pure la crescita esponenziale delle altre tipologie con incremento di all'incirca 1.000 posti cadauno.

L'incremento costante e significativo dei posti letto è da attribuire principalmente alla legge n. 338 del 2000, la quale, attraverso lo stato cofinanzia gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione e manutenzione di strutture già esistenti. Una volta entrata in vigore la legge si pensava che l'incremento fosse paritario o almeno di ridurre il divario del Paese, invece sono stati riscontrati significativi aumenti a Nord con la Lombardia in testa, a seguire il Centro e nullo per il Sud.

Da notare tra l'altro che rispetto agli altri Paesi europei siamo lo stato con la percentuale maggiore, pari al 73%, di studenti che durante il percorso di studi rimangono a vivere con la propria famiglia rinunciando a spostarsi presso la sede universitaria di appartenenza. Fattore da imputare alla carenza di alloggi convenzionati pubblici che invece negli altri paesi risultano nettamente più sviluppati e presenti. Ne consegue che avere un'offerta più ampia e in grado di rispondere alle esigenze del mercato creerebbe una situazione di maggior mobilità studentesca, permettendo ai meno agiati, con difficoltà economiche di scegliere la sede universitaria in base alle preferenze e non alle possibilità economiche.

Il piano di miglioramento della situazione posti letto dovrebbe sì contenere progetti di ampliamento dell'offerta, ma anche un sistema di monitoraggio e controllo delle tariffe, ai tempi di assegnazione e scelta dei meritevoli, dei servizi offerti e in ultimo cercare di uniformare il più possibile le procedure.

7.4 Il trend dei posti letto in Germania

In terra tedesca la logica della costruzione e amministrazione delle *wohnheime*, in altre parole le residenze universitarie, è leggermente diversa perché è gestita da un'associazione volontaria nazionale no-profit autofinanziata dai propri membri assieme ad aiuti finanziari derivanti dal Ministero Federale per l'Istruzione e la Ricerca in base ai progetti attuati chiamata *Deutsches Studentenwerk* (DSW).

Gli Studentenwerk sono sparsi su tutto il suolo tedesco per un totale di 58 sedi, indipendenti da ogni relazione con le università, coadiuvando 360 istituti di istruzione superiore in circa 200 città diverse. Ogni sede ha il compito di fornire supporto culturale, sociale e soprattutto finanziario a tutti gli studenti che ne necessitano; circa 2.500.000.

Ognuno di essi è autonomo e gode di una particolare posizione sociale essendo definiti ufficialmente come enti di diritto pubblico e le attività che svolgono differiscono gli uni dagli altri perché facenti capo ai diversi *Land* presenti sul territorio. Chiaramente non si diversificano solo le attività ma anche le sovvenzioni e le linee guida che ogni Land stabilisce per i singoli Studentenwerk, come ad esempio il tetto massimo di spesa per un posto alloggio, il numero massimo o minimo di posti alloggio di uno studentato oppure la percentuale di aiuti finanziari che il Land rilascia per la costruzione della residenza.

7.5 Il trend dei posti letto in Spagna

Discorso diverso per il paese iberico che ha una percentuale molto alta di universitari che vivono ancora con i genitori rinunciando quindi alla mobilità verso altre città o università. In Spagna ci sono due differenti tipologie di alloggio, i *Colegios Mayores* e le *Residencias de Estudiantes*.

I Colegios possono essere gestiti dalle università tramite convenzioni o ne sono direttamente i proprietari, da ordini religiosi o da privati e sono costantemente soggetti a controlli di qualità per verificarne la corretta gestione unitamente al benessere dei residenti. Essendo strettamente legati alle università, questi collegi godono di vantaggi fiscali derivanti da quest'ultime a seconda dell'ateneo di appartenenza. In totale esistono 162 Colegios ubicati principalmente in Andalusia e vincolati a circa 30 università pubbliche e private per un totale di circa 30.000 posti alloggio.

Le Residencias ricoprono invece una fetta ancora più grande del mercato residenziale studentesco con circa 100.000 posti alloggio gestiti interamente da soggetti privati che stipulano convenzioni con le varie università. In tutto ciò però mancano delle linee guida e degli standard quali-quantitativi da poter seguire e monitorare per mantenere un determinato livello di servizi e benessere. Tra i più importanti esponenti delle Residencias vi è RESA che gestisce 31 residenze, in 19 diverse città, per 30 diverse università, per un totale di 8000 posti alloggio.

Le principali tipologie edilizie nella comunità spagnola sono:

- Camere singole con servizio igienico e cucina comune tra due camere per un totale di 23,00 m² per due posti alloggio;
- Camere singole con servizio igienico e piccolo angolo cottura di circa 13,00 m²;
- Suite destinate a docenti e ricercatori composte da soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e cucina per un totale di 30,00 m² a posto alloggio;
- Camere doppie spesso sprovviste di servizio igienico di pertinenza per un totale di 15,00 m² per de posti alloggio;

- Appartamenti di grandi dimensioni (70 m²) comprendenti servizio igienico e cucina per 4 posti alloggio totali.

Alcune università, in modo molto sporadico e raro, per aumentare l'offerta di posti alloggio si appoggia a pubbliche amministrazioni o agenzie immobiliari oltre che a implementare un programma dove degli anziani offrono alloggio gratis agli studenti in cambio di piccola assistenza e compagnia.

7.6 Il trend dei posti letto in Gran Bretagna

Attualmente nel Regno Unito esistono tre diversi codici che regolamentano gli standard delle residenze universitarie gestite sia da enti pubblici che da privati. I codici sono:

- La Universities UK Code of Practice for University Managed Student Accommodation;
- L'Accreditation Network UK Code of Practice for Student Accommodation Managed by Undertaking Subject to HMO Licensing;
- L'Accreditation Network UK Code of Practice for Student Accommodation Managed by Higher Education Establishments (HEE's);

Essendo l'Inghilterra un paese anglosassone, è l'unico stato europeo ad aver radicato sul territorio la tipologia residenziale a campus universitario; si tratta di una tradizione antica e legata alle radici del popolo stesso. È palese la volontà dei giovani di lasciare la casa natale nel momento in cui iniziano gli studi, dato in controtendenze con quasi tutti gli altri paesi del vecchio continente. La stragrande maggioranza di questi studenti si affida al mercato privato, la cui denominazione è *Student Houses* oppure *Flats*. Mentre per l'offerta di strutture pubbliche il mercato si segmenta in due tipologie edilizie: gli *Student Halls* e i *College*.

I primi sono puramente delle residenze, spesso di proprietà e gestite direttamente dalle università di riferimento atte ad accogliere tutti i ragazzi che sono stati ammessi, con precedenza agli studenti con disabilità fisiche o sensoriali, stranieri e di prima immatricolazione per facilitarne la socializzazione.

I college invece sono molto di più di una semplice residenza, hanno il ruolo di integrare la vita quotidiana con le attività universitarie. Spesso all'interno vengono svolte attività o corsi universitari, attività culturali oppure attività sportive. Ogni college ha la propria governance e risulta essere indipendente dagli altri anche se spesso appartengono alla stessa università.

BIBLIOGRAFIA

Pubblicazioni

- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Romano Del Nord, *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze, 2014
- Settima indagine Eurostudent, *Indagine sulle condizioni di vita e di studio degli studenti universitari in Italia e in Europa*, novembre 2015
- CNSU, *Rapporto sulla condizione studentesca*, 2015
- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Biggeri L., Catalano G., *L'efficacia delle politiche di sostegno agli studenti universitari. L'esperienza italiana nel panorama internazionale*, Il Mulino, Bologna, 2006
- Agasisti T., *Il prestito agli studenti universitari nell'esperienza italiana: nuove iniziative e prospettive*, Guerini e Associati, Milano, 2006
- F. Turri, *La progettazione della residenza universitaria. Esperienze italiane ed estere*, Tipografia PI-ME Editrice, Pavia, 1996
- Ciaramella A., Del Gatto M.L., *Housing universitario di iniziativa privata: scenari di sviluppo e fattori critici di successo*, Ottobre 2012
- Lovecchio Domenico e Finocchietti Giovanni, *La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta ad oggi osservata attraverso l'indagine Euostudent*, Eurostudent, Roma, 2011
- Cardini F, *Le antiche università d'Europa*, Mondadori, Milano, 2000

Sitografia

- Eurostat Italia: www.eurostat.it
- Eurostat Europa: www.eurostat.eu

- Miur – Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca:
www.istruzione.it
- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte:
www.ossreg.piemonte.it
- Studentenwerk: www.studentenwerk.de
- CNSU – Comitato Nazionale Studenti Universitari: www.cnsu.miur.it
- CNVSU – Comitato Nazionale Valutazione Sistema Universitario:
www.cnvsu.it

PARTE III: IPOTESI MODELLO DI GESTIONE

CAPITOLO 8. SOGGETTI PARTECIPANTI

8.1	TIPOLOGIE DI OPERATORI SUL MERCATO	191
8.2	TIPOLOGIE DI GESTORI SUL MERCATO	195
	BIBLIOGRAFIA	197
	<i>Pubblicazioni</i>	197
	<i>Sitografia</i>	197

8.1 Tipologie di operatori sul mercato

In questo capitolo si andrà ad analizzare le varie tipologie di gestione presenti sul mercato cercando di individuare le caratteristiche, i pregi e i difetti dei diversi modelli e provando a individuare quali sono quelli più remunerativi o che portano a una maggior stabilità di business plan.

Un'interessante analisi dei modelli di gestione può essere fatta attraverso la ripartizione del rischio e le modalità di gestione che l'investitore – proprietario intende assecondare. Detti rischi intervengono secondo il modello utilizzato.



Fig.8-1 - Tipologia di soggetto investitore – Fonte: elaborazione dell'autore

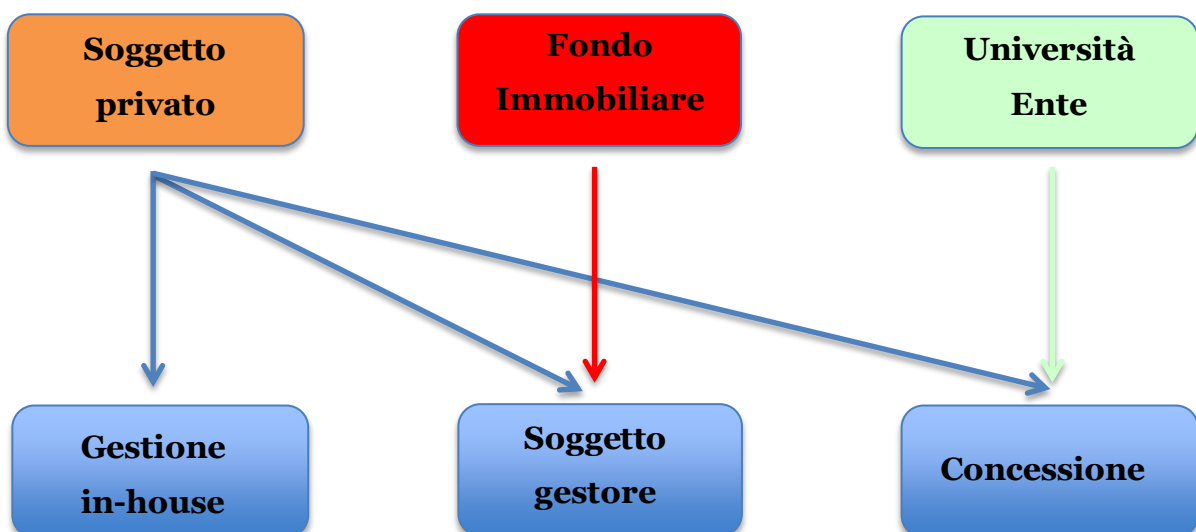


Fig.8-2 – Tipologia di gestore

Se il proprietario coincide con il gestore si tratta di *gestione diretta o in-house*. Di conseguenza nel modello non ci saranno due o più soggetti che si integrano per la corretta gestione ma bensì uno soltanto che si assume sia il rischio imprenditoriale legato al raggiungimento degli obiettivi prefissati, sia quello gestionale legato a tutti i servizi offerti della residenza.

Questa scelta è percorribile nel momento in cui il soggetto proprietario disponga di un know-how tale per cui possa rinunciare all'esperienza e alla conoscenza del settore di un ente che lo effettua come core business. Ovviamente una gestione di questo tipo porta il proprietario ad assumersi un rischio importante, ma allo stesso tempo permette di diminuire i soggetti interlocutori in tutte le fasi (progetto, convenzione, realizzazione, conduzione) eliminando ogni sorta di incomprensione e riducendo notevolmente i tempi morti.

Questo modello gode di semplicità di gestione ed efficienza, dovuta alla presenza di meno soggetti e di conseguenza meno passaggi. Soprattutto è da sottolineare la presenza e gestione di un solo conto economico anziché due come nel caso di un soggetto terzo gestore.

Sicuramente i maggiori vantaggi nella scelta di questo modello si rilevano nella fase di conduzione, dove essendo solo uno il soggetto che gravita attorno alla gestione ed essendo il proprietario stesso, molte decisioni legate ad applicazione di nuove tariffe, piani di marketing, manutenzioni straordinarie o qualunque decisione vengono intraprese in piena libertà e flessibilità.

Se si parla di *concessione di costruzione e gestione*, si è di fronte ad una soluzione dove la progettazione, realizzazione, gestione e conduzione sono a carico del concessionario, sulla base di una gara d'appalto. Le linee guida del progetto vengono comunque delineate e condivise con il concedente e il concessionario viene remunerato sulla base del servizio concordato all'interno del contratto, oltre che da servizi come bar, mensa, palestra, ecc.

In questo caso il concedente si assume totalmente i rischi, sia di conduzioni sia imprenditoriali assumendosi ogni responsabilità legata al raggiungimento dei risultati attesi. Ne consegue essere un modello significativamente rischioso per il concedente.

Esiste anche un modello di semplice *concessione di gestione* dove la proprietà si occupa autonomamente delle progettazione e realizzazione dell'intervento affidando a terzi esclusivamente gli aspetti di mera conduzione tecnico-operativa (reception, servizio di pulizia, manutenzioni, ecc.).

Terza e ultima tipologia è quella che prevede *l'affidamento integrato* della gestione ad un ente terzo da parte del proprietario. In questo caso i soggetti sono due, proprietario e gestore, che si interfacciano continuamente cercando di perseguire nel migliore dei modi i propri obiettivi e interagendo l'uno con l'altro circa alcune scelte che il solo gestore non potrebbe attuare senza il benessere della proprietà. Si presuppone che la proprietà decida di avvalersi di un soggetto qualificato per la gestione perché non in possesso del know-how necessario per portare a termine una gestione in-house o per chi, come i fondi, non possono avere una gestione diretta sull'attività.

In questo specifico caso il rischio può essere ripartito in tre modi diversi:

- Gestore A: Il gestore paga un canone fisso più alto al proprietario assumendosi interamente il rischio imprenditoriale;
- Gestore B: Il gestore paga un canone fisso unitamente a un canone variabile al proprietario condividendo il rischio imprenditoriale. Il canone variabile si base su una percentuale fissata in sede di stipula contrattuale sugli utili di gestione (metodo scelto per il capitolo successivo);
- Gestore C: Il gestore eroga una mera gestione di servizi e il rischio imprenditoriale è lasciato in capo al proprietario.

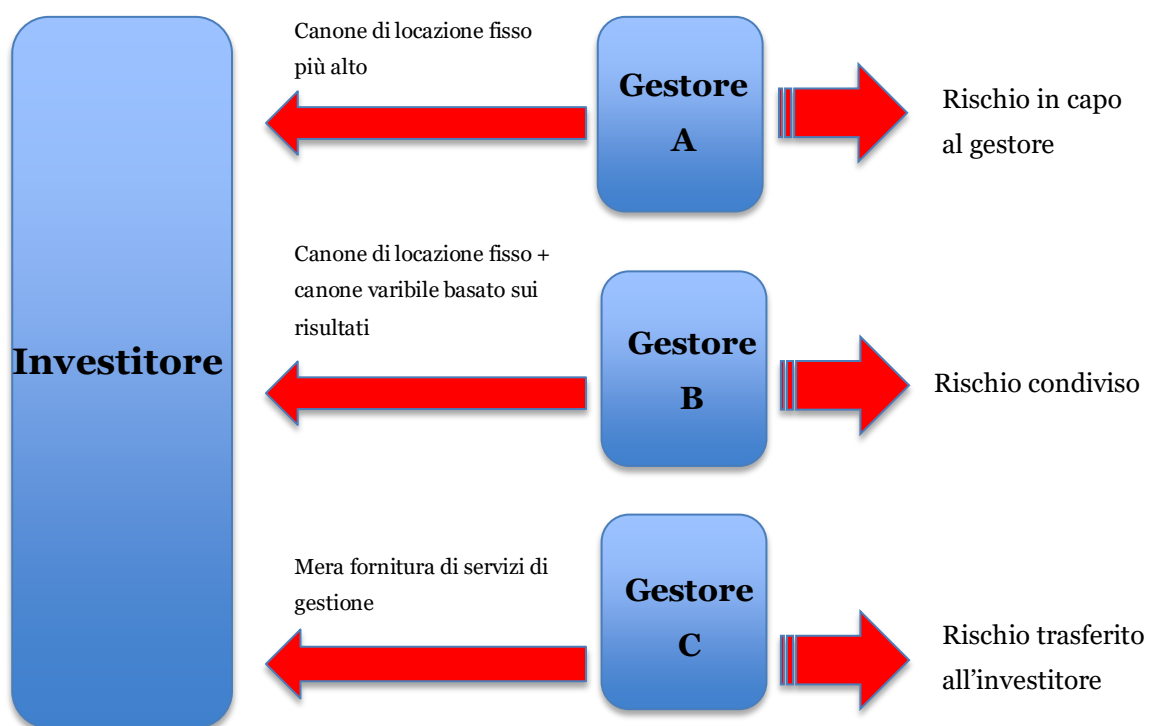


Fig.8- 3.- Ripartizione del rischio tra investitore e gestore – Fonte: elaborazione dell'autore

8.2 Tipologie di gestori sul mercato

Le tipologie di gestore che possono intervenire nella gestione di residenze studentesche sono varie e tutti hanno la loro particolarità che contraddistingue gli uni dagli altri.



Fig.8- 4 – Tipologia di ente gestore – Fonte: elaborazione dell'autore

Essenzialmente le categorie si possono suddividere in cinque tipologie di soggetto gestore, nel dettaglio:

- **Gestori privati specializzati:** sono soggetti privati, come In-Domus e Camplus, che hanno come core business direttamente la gestione delle residenze e nel tempo riescono a sviluppare una struttura solida che possa garantire un know-how adeguato e altamente specializzato proprio per questa specifica destinazione. Di conseguenza, sia il cliente che l'eventuale investitore hanno di fronte a sé un soggetto pienamente conscio delle necessità e delle attività che devono essere svolte per far rendere al meglio la gestione dei campus;
- **Gestori particolari:** sono soggetti come la Cooperativa La Ringhiera, che esulano dal concetto di campus come elemento di socializzazione e

aggregazione ma mirano a una gestione incentrata meramente sull'affitto di appartamenti a se stanti senza nessuna "mission" di socializzazione. Si esce quindi dalla logica del campus gestito attraverso campus manager di presidio, reception h24 e servizi integrati ma semplicemente attraverso l'affitto di appartamenti slegati da ogni logica di integrazione;

- Gestori integrati: come il Collegio di Milano, che presentano una struttura ben più elaborata e ricca di sfumature rispetto a una normale gestione. Ad esempio gestori di questo tipo prevedono un test d'ingresso per l'ammissione al collegio diviso in colloquio individuale, un assessment di gruppo, un test d'inglese e infine una valutazione del curriculum. Lo stesso collegio è una fondazione senza scopo di lucro che mira alla diffusione e valorizzazione della cultura del merito e all'integrazione degli studenti con il tessuto delle realtà locali seguendoli anche attraverso un'attività di tutoring, relazioni interazionali e career service. La logica di questa gestione quindi è quella di fornire un servizio a 360 gradi che non si limita alla mera erogazione di servizi residenziali, ma si amplia verso concetti e logiche come i percorsi formativi e lavorativi degli studenti che vi abitano;
- Gestori di origine religiosa: come il Collegio don Mazza e La Vincenziana, che come al paragrafo precedente presentano una struttura che organizza la vita all'intero del collegio sotto tutti i punti di vista, integrando attività culturali, viaggi, rapporti con aziende e corsi vari. L'ammissione a queste residenze è limitata a studenti meritevoli non residenti che non hanno le possibilità economiche per il proseguo della carriera universitaria;
- Università pubbliche e private: come Bocconi e Politecnico, che affidano con un modello di concessione di gestione, l'esercizio della residenza limitando però l'attività del soggetto terzo alla semplice conduzione tecnico-operativa. Gli aspetti legati ai soggetti destinatari degli alloggi sono di esclusiva pertinenza dell'ente universitario.

Bibliografia

Pubblicazioni

- Ciaramella A., Del Gatto M.L., Housing universitario di iniziativa privata: scenari di sviluppo e fattori critici di successo, Ottobre 2012
- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Giuseppe Catalano, Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative, Il Mulino, 2013

Sitografia

- Camplus – Residenze studentesche: www.campluscollege.it
- Collegio di Milano: www.collegiodimilano.it
- Cooperativa La ringhiera: www.ringhiera.org
- In-Domus – Residenze studentesche: www.in-domus.it

CAPITOLO 9. MODELLO DI RESIDENZA UNIVERSITARIA GESTITA

9.1	FASE PROGETTUALE: I RUOLI E LE SCELTE	199
9.2	SPECIFICHE DI PROGETTO	203
9.3	LA CONVENZIONE	207
9.4	LE VOCI DI COSTO	210
9.4.1	<i>Il Canone d'affitto</i>	210
9.4.2	<i>Consumi energetici</i>	212
9.4.3	<i>Spese del personale</i>	214
9.4.4	<i>Servizio di reception</i>	215
9.4.5	<i>Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi</i>	215
9.4.6	<i>Contratti di manutenzione</i>	219
9.4.7	<i>Manutenzione fabbricati</i>	220
9.4.8	<i>Oneri diversi (TASI e TARI)</i>	220
9.4.9	<i>Spese societarie</i>	221
9.4.10	<i>Ammortamento</i>	221
9.4.11	<i>Servizio di lavanderia</i>	222
9.4.12	<i>Canoni telefonici e internet</i>	222
9.4.13	<i>Materie prime, sussidiarie e di consumo</i>	223
9.4.14	<i>Spese commerciali</i>	224
9.4.15	<i>Assicurazioni</i>	224
9.4.16	<i>Spese bancarie</i>	224
9.5	RICAVI	225
9.6	CONSIDERAZIONI CRITICHE DEL MODELLO	228
9.6.1	<i>I costi</i>	228
9.6.2	<i>I ricavi</i>	231

Questo capitolo è dedicato alla definizione di un modello funzionante e stabile riguardante l'intera gestione di un singolo campus universitario ma in un'ottica di rapida espansione, aumentando il numero di campus gestiti, formulando un'ipotesi basata su dati reali ed esperienze personali che mi hanno permesso di sviluppare il modello rispecchiando quelle che sono le esigenze dei clienti e le esigenze del gestore in un'ottica di convivialità, condivisione e necessità.

L'obiettivo è di evidenziare gli aspetti più significativi riguardanti la gestione di iniziative di housing universitario mettendo in relazione voci di costo e ricavi.

Si è scelto di puntare su un modello dove i soggetti attivi sono due, il promotore/proprietario dell'immobile e il gestore il cui core business è la gestione di residenze studentesche.

9.1 Fase progettuale: i ruoli e le scelte

La fase progettuale o meglio di concepimento della struttura è senza alcun dubbio la parte più importante e critica dell'intera gestione. Essa parte nel momento in cui i soggetti interessati si siedono al tavolo e cominciano a discutere dei vari temi architettonici, progettuali, tecnologici, di arredo, ecc. e giungono a una conclusione che possa soddisfare tutte le parti.

La base per una corretta gestione è sicuramente il coordinamento che nasce in sede progettuale tra proprietario, progettista e gestore, mirato a un'ottimizzazione e contenimento dei costi di costruzione, scelte tipologiche, taglio delle camere, numero di posti letto ed eventuale accordo convenzionale con il comune di appartenenza. Tutto questo sulla base delle richieste del gestore che si presume abbia un know how tale da poter avanzare richieste volte a una migliore conduzione, sulla base del rendimento atteso dal proprietario e dall'input che vuole dare l'architetto alla sua opera unitamente a possibilità impiantistiche dettate dal progettista.



Fig.9- 1.- Relazione tra i principali soggetti – Fonte: elaborazione dell'autore

Il processo progettuale si può suddividere in cinque fasi principali:

- Fase 1: Input generali;
- Fase 2: Layout di massima;
- Fase 3: Layout di dettaglio;
- Fase 4: I numeri;
- Fase 5: Valore dell'investimento.

Durante la prima fase vengono delineati i primi segmenti generali di progetto dettati principalmente dall'ubicazione, dall'area disponibile, dalla presenza di mezzi di trasporto e dalla vicinanza a poli universitari. Il gestore definisce quelle che sono le linee guida da dare al progettista in termini di posti letto totali, taglio delle camere e appartamenti, metrature spazi comuni, destinazione d'uso dei locali e arredo.

Nella seconda fase il progettista, sulla base di quanto indicato dal gestore nella fase precedente, elabora una bozza di progetto da sottoporre all'attenzione del proprietario unitamente al gestore. Questi due soggetti esaminano e valutano il progetto apportando e/o suggerendo eventuali ulteriori modifiche.

Nella terza fase il progetto comincia a prendere forma e a essere molto vicino alla realtà e alle esigenze dei vari soggetti. Questa è una fase cruciale perché le parti cominciano a parlare di numeri, numeri che ricadono sia nell'ambito economico

quindi lato gestore che nell'ambito investimento quindi lato proprietario. Le valutazioni entrano nel dettaglio andando a definire quelli che sono i dettagli costruttivi, le scelte tecnologiche, i materiali utilizzati e l'arredo scelto. Infine vengono limate le ultime eventuali defezioni riguardanti gli spazi e il layout di progetto in generale.

Nella quarta fase si discutono i numeri dell'investimento. Il progettista e il proprietario definiranno quello che è il costo di costruzione dell'immobile sulla base del layout e delle scelte progettuali intraprese. Il progettista e il gestore definiranno gli ultimi dettagli riguardanti gli spazi ed eventuali piccole specifiche tecniche di risulta. Il gestore e il proprietario discuteranno infine del canone di affitto che il primo dovrà pagare al secondo sulla base del costo di costruzione dell'opera e sul rendimento atteso dell'investimento.

Nella quinta e ultima fase viene definito il valore dell'investimento. È definito il costo di costruzione da cui deriva il canone d'affitto richiesto al gestore, sulla base del rendimento atteso dal proprietario. Ne risulta che i tre valori sono strettamente collegati l'uno all'altro e sono uno la conseguenza dell'altro.

Nel dettaglio, analizzando il quadro lato gestore, si capisce che un costo di costruzione troppo alto genera una richiesta di canone d'affitto troppo alta andando a minare la stabilità della gestione. È palese che le varie fasi spiegate in precedenza siano fondamentali per la buona riuscita dell'investimento.

Passando dalla teoria ai numeri, si può ipotizzare un range di costo di costruzione massimo cui i due soggetti (proprietario e progettista) devono attenersi per far sì che il business plan possa funzionare. La forbice è compresa tra i 1.500 e 1.700 €/m² oppure tra i 45.000 e 50.000 €/p.l..

Precisati questi numeri, se in fase di progetto i costi escono da queste logiche, è lecito attendersi che il business plan sia di difficile attuazione perché il gestore non riuscirebbe a produrre quel margine necessario a far stare in piedi l'operazione.

Per contro, il costo massimo di gestione lato gestore a posto letto è approssimativamente intorno a 5.000 €/p.l.. Sulla base di quest'ultimo dato si intuisce che in sede di studio di progetto, si rende necessario analizzare

perfettamente i tagli delle stanze sia in termini di tipologia che di quantità. Se si prendono i 5.000 €/p.l. indicati in precedenza e si raffrontano con gli introiti derivanti da camere doppie con bagno, quindi la tariffa più bassa, si intuisce che il margine di guadagno è estremamente esiguo. Il gestore quindi, in base al proprio know how, dovrà intercettare la giusta conformazione della struttura sulla base di tagli che offrono solo un servizio (camere doppie) e tagli che portano a utili interessanti (le altre tipologie).

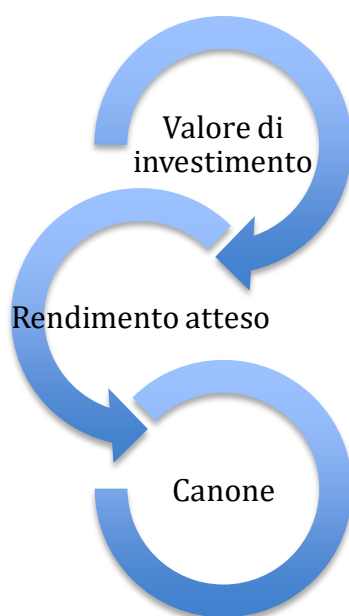


Fig.9- 2 – Percorso logico per l'individuazione del canone d'affitto – Fonte: elaborazione dell'autore

9.2 Specifiche di progetto

Il modello ipotizzato di seguito si basa sulla realizzazione ex novo di un campus su un'area di circa 7.800 m² edificabili, con una capienza massima di 264 posti letto divisi tra appartamenti e stanze senza blocco cucina.

Il modello residenziale adottato è di tipo *Full Optional*, ovvero caratterizzato da standard qualitativi molto elevati che inglobano:

- Reception H24 7 giorni su 7 a disposizione del residente per ogni richiesta e/o segnalazione;
- Pulizia degli spazi comuni come corridoi, sale studio, cucine comuni ecc. ogni giorno;
- Cambio biancheria e pulizia spazi privati effettuato ogni 15 giorni;
- Locale lavanderia comprensiva di lavatrici e asciugatrici a pagamento, disponibili H24;
- Spazio per deposito biciclette e/o motocicli;
- Servizio di climatizzazione estiva in tutti i locali, sia comuni che privati;
- Spazi comuni dedicati per lo studio, per lo svago, per la preparazione pasti, per attività salutari come la palestra e infine la sala tv;
- Servizio di connettività internet Wi-Fi in tutti gli spazi della residenza, sia comuni sia privati in fibra ottica dedicata.

Gli alloggi hanno le seguenti caratteristiche:

- Spazio studio con scrivania;
- Armadio personale;
- Personal lockers per gli alloggi senza cucina;
- Mezzo letto;
- Bagno dotato di bidet, lavabo, wc e doccia;
- Per gli appartamenti è inserito un blocco cucina dotato di arredi minimi.

Descrizione unità funzionali	Dimensioni			Posti letto	
	Nr.	m ² S.U.	m ² totali	unitari	totali
Camera doppia con bagno	36	26,50	954,00	2	72
Bilocale con soggiorno, angolo cottura, 1 camera singola e 1 bagno	24	26,50	636,00	1	24
Camera singola con bagno	24	17,00	408,00	1	24
App.to con soggiorno, angolo cottura, 2 camere singole e 1 bagno	72	43,50	3.132,00	2	144
Totale	156		5.130,00		264

Tab.9- 1 – Descrizione tipologie di alloggi - Fonte: elaborazione dell'autore

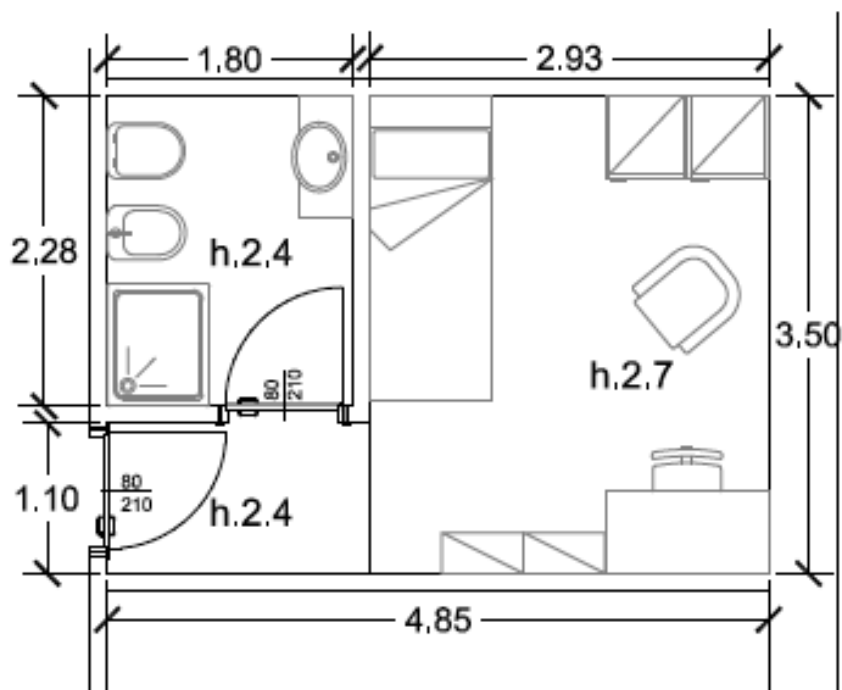


Fig.9- 3 - Pianta tipo alloggio in camera singola - Fonte: elaborazione dell'autore

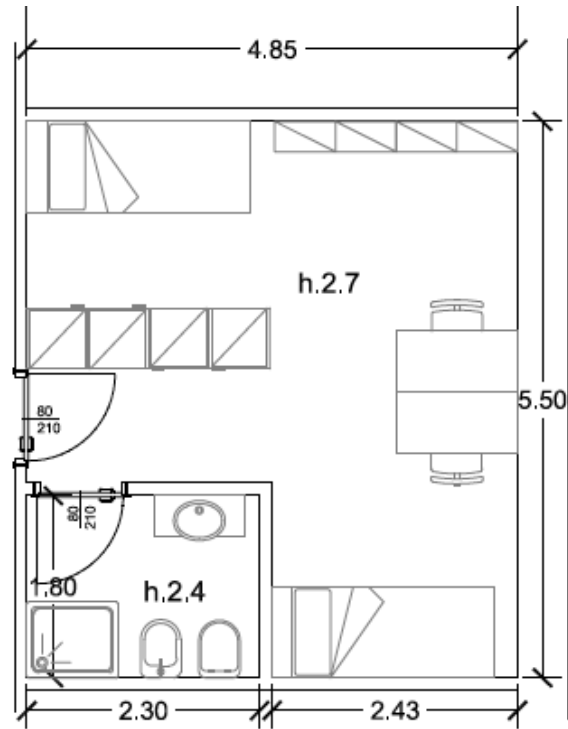


Fig.9- 4 – Pianta tipo alloggio in camera doppia - Fonte: elaborazione dell'autore

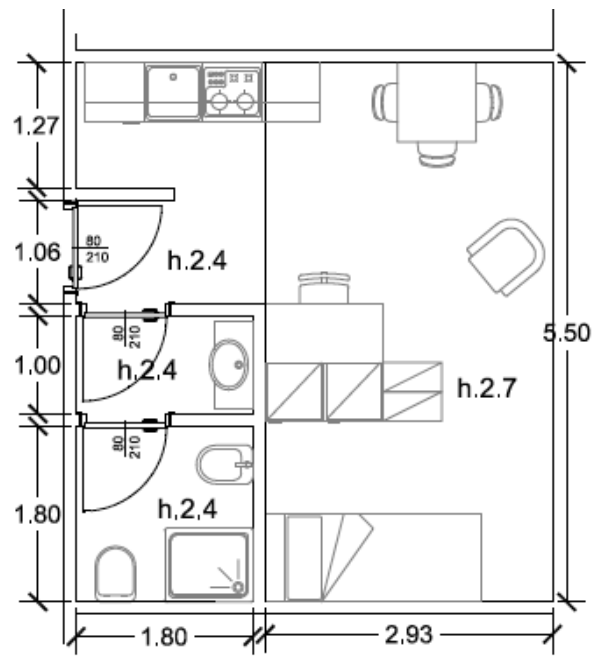


Fig.9- 5 – Pianta tipo alloggio in appartamento monocale - Fonte: elaborazione dell'autore

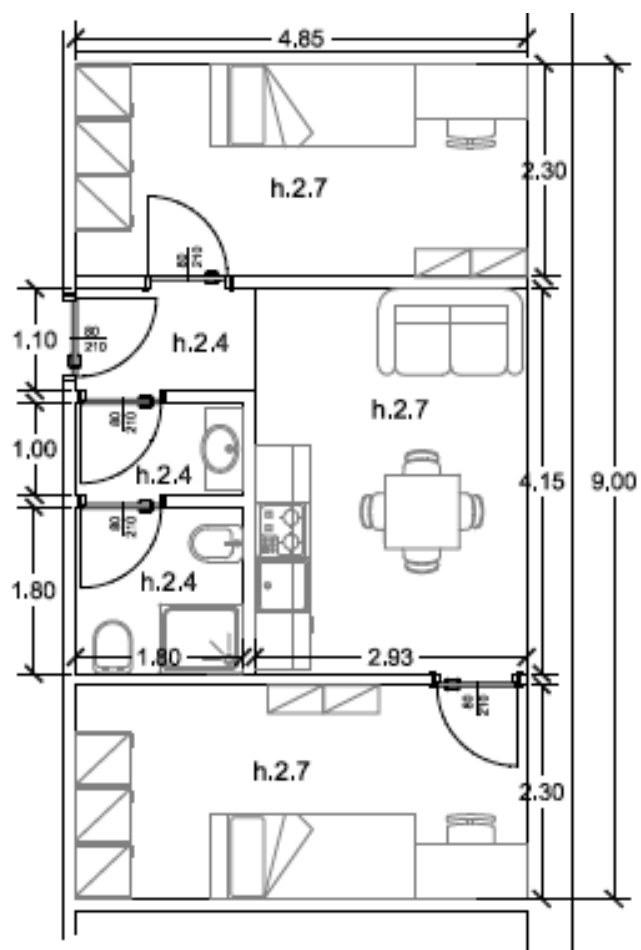


Fig.9- 6 – Pianta tipo alloggio in appartamento trilocale con due posti letto - Fonte: elaborazione dell'autore

9.3 La convenzione

Nel momento in cui un soggetto investitore decidesse di promuovere una residenza per studenti si troverebbe a dover scegliere se convenzionare la struttura con il Comune di pertinenza oppure no.

La convenzione è un atto formale e duraturo tra le parti, proprietario e Comune, che vincola il primo o chi per esso, per un periodo di venti anni di destinazione d'uso dell'immobile.

L'investitore non è tenuto a sottoscrivere questo documento ma alla luce dei vincoli imposti che risultano essere accettabili, e soprattutto dei vantaggi legati a sgravi sulla percentuale del costo di costruzione unitamente agli oneri comunali, si è scelto di simulare una convenzione definendo alcuni aspetti interessanti.

Si è ipotizzato che il Comune vincoli il proprietario e il gestore di riflesso a sottoscrivere delle percentuali minime e massime di tipologie di residenti in un'ottica di social housing, pubblica utilità e mission residenziale per studenti:

- Studenti universitari in corso o fuori corso da non più di un anno, e studenti di scuole superiori anche straniere che per qualsiasi motivo debbano frequentare una qualsiasi iniziativa ospitata presso una struttura universitaria, tutti fuori sede, ai quali va destinato il 70% dei posti alloggio disponibili nella struttura;
- Docenti, ricercatori, stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione o master, tutti fuori sede per una percentuale massima del 30% del totale dei posti alloggio disponibili nella struttura;
- Nell'ambito della percentuale al punto precedente, soggetti aventi esigenze alloggiative di natura temporanea derivanti da ragioni di lavoro, cura, assistenza di parenti degenti e lungodegenti, studio non universitario ovvero, in via residuale rispetto a quest'ultimi altri soggetti aventi esigenze alloggiative di natura temporanea;
- Fermo restando quanto detto nei precedenti tre punti, una percentuale pari al 20% del totale dei posti letto sarà riservata, in via prioritaria, ai soggetti individuati dalle Università al fine di assicurare la disponibilità di posti letto ai soggetti, dalle medesime indirizzati. Oppure in via alternativa ai medesimi

soggetti che ne facciano richiesta e che dimostrino di possedere un ISEE non superiore a euro 44.000;

- Le limitazioni dei precedenti punti non trovano applicazione nel periodo compreso tra il primo luglio e il trentuno agosto di ogni anno;
- In ogni contratto di servizio/ospitalità sarà fatto divieto di concedere a terzi il posto alloggio o cedere a qualsiasi titolo il contratto sottoscritto;

Sulla base dei vincoli sopra citati sono poi stabiliti dei prezzi di vendita dei vari alloggi sulla base del *long stay* e dello *short stay* a loro volta sulla base della tipologia del cliente che richiede alloggio, a cui il gestore dovrà attenersi per non incorrere in sanzioni dovute al fatto di non aver rispettato i dettami del documento.

Ovviamente ritorniamo alla situazione dove il gestore ricopre un ruolo fondamentale in sede di stipula della convenzione, perché facendo valere il proprio know-how dovrebbe riuscire a impostare il documento in modo tale da non avere poi limitazioni rigide che potrebbero interferire con l'efficienza del proprio lavoro.

La convenzione potrà essere rivista ogni cinque anni oppure al verificarsi di situazioni straordinarie e imprevedibili che possano provocare rilevanti scostamenti dai valori economici fissati precedentemente minando la sostenibilità della gestione. Nella stessa è presente anche un allegato dove vengono esplicitati i canoni di long stay e short stay a cui il gestore dovrà fare riferimento per tutta la durata del rapporto.

Il totale del costo a posto letto è definito dal canone di alloggio, cioè il costo dello spazio occupato da ogni residente, e il costo dei servizi che viene stimato uguale per tutte le tipologie di alloggi.

Il costo alloggio varia al variare della tipologia di stanza ed è dato dal rapporto $m^2/p.l.$. Infatti la tipologia a camera doppia presenta un incidenza di costo alloggio relativamente bassa perché la metratura della stanza va divisa per posto letto per un totale di $13,25 m^2/p.l.$, mentre invece l'incidenza più alta si ha nell'appartamento con camera singola perché tutto lo spazio è dedicato ad un'unica persona per un totale di $26,50 m^2/p.l.$

Per quanto riguarda il costo relativo ai servizi si è adottato un parametro univoco per tutte le tipologie perché i servizi sono uguali per tutti e non sono differenti sulla base

della tipologia. L'unico parametro che potrebbe essere differente riguarda le utenze che subirebbero un incremento in stanze più ampie per quanto riguarda riscaldamento/raffrescamento ma sarebbero di difficile contabilizzazione, di conseguenza si è deciso di mantenere il parametro uguale.

PREZZI APPLICATI PER IL LONG STAY, SUPERIORE AI 15 GIORNI CONSECUTIVI			
Tipologia	Costo a P.L. €		
	Alloggio	Servizi	Totale
Posto letto in camera doppia con bagno	180	250	430
Posto letto in camera singola con bagno	350	250	600
Posto letto in appartamento con due camere singole	400	250	650
Posto letto in appartamento con camera singola	450	250	700

Tab.9- 2 – *Canoni long stay previsti dalla convenzione - Fonte: elaborazione dell'autore*

PREZZI APPLICATI PER LO SHORT STAY, INFERIORE AI 15 GIORNI CONSECUTIVI		
Tipologia	Totale €	Note
Posto letto in camera singola con bagno	75	Inclusa pulizia e cambio biancheria giornalieri
Posto letto in camera doppia con bagno	50	Inclusa pulizia e cambio biancheria giornalieri

Tab.9- 3 – *Canoni short stay previsti dalla convenzione - Fonte: elaborazione dell'autore*

9.4 Le voci di costo

9.4.1 Il Canone d'affitto

Il canone d'affitto è la voce che nel conto economico ha la maggior rilevanza e grava pesantemente nell'economia del gestore.

Ovviamente uno studio oculato dei costi da parte del proprietario dell'immobile in sede di realizzazione è parte fondamentale di una buona riuscita dell'operazione. Se il proprietario non riesce a ottimizzare e bilanciare bene i costi, poi sarà il gestore a sobbarcarsi l'eventuale canone d'affitto più alto andando a gravare sul conto economico. È doveroso sottolineare che una buona coordinazione tra soggetto proprietario e soggetto gestore in sede di progetto dell'immobile è elemento fondamentale per la buona riuscita dell'attività. Ci deve essere il giusto connubio di richieste da parte del gestore, che si presuppone abbia un know-how nettamente superiore rispetto al promotore ed esigenze di spesa da parte della proprietà.

L'errore più comune in cui si può incorrere è che la proprietà pensi di poter portare avanti da sola un progetto di questo genere dando per scontato che il gestore si adatti a qualsiasi soluzione progettuale, impiantistica o spaziale improntata.

Il canone d'affitto nasce essenzialmente dal valore dell'investimento complessivo che il proprietario sostiene per la realizzazione dell'opera, unitamente al rendimento atteso dallo stesso soggetto. Di conseguenza per fissare un canone si devono ricostruire tutti i costi che compongono la realizzazione dell'opera a partire dal costo dell'area che è suscettibile di scostamenti dovuti a dimensioni del lotto, indice di fabbricabilità, localizzazione del lotto, volumi ecc. e per semplicità è stato fissato per una quota intorno al 10-15% del valore totale dell'investimento.

In seguito al valore dell'area viene conteggiato il costo di costruzione, stimato in circa 1.050 €/m².

Va conteggiato anche il costo riguardante la progettazione, intermediazione e direzione lavori del cantiere con un costo complessivo pari a circa il 7% del costo totale dell'investimento.

Infine va aggiunto il costo degli arredi variabile e derivante dal numero di posti letto (264) moltiplicato per il costo a posto letto degli arredi, stimato in circa 2.850 €/p.l..

In aggiunta alle componenti precedenti va considerato un'ulteriore elemento di costo, ossia l'insieme degli oneri da versare alla pubblica amministrazione. Tra essi l'onere – costo di costruzione, opere di urbanizzazione e gli standard qualitativi. Il valore complessivo di queste voci può variare sensibilmente in presenza o meno di un accordo convenzionale con il comune, come già illustrato al capitolo precedente.

Tenuto conto di tutti gli elementi di costo sulla base di una valutazione cautelativa, il costo totale dell'investimento è compreso tra € 12,5 e 13 mln, ossia circa € 48.500 a posto letto.

Sulla base del costo di costruzione e del rendimento atteso dall'investitore, viene calcolato il canone che il gestore dovrà versare ogni anno. In questo modello si è scelto di scomporre il canone di locazione in due elementi: canone fisso e canone variabile.

La divisione deriva dal fatto che in questo modo l'investitore partecipa al rischio percependo un canone fisso più basso a fronte di un canone variabile basato sull'andamento reddituale dell'attività e nel caso in esame pari al 65% dell'utile lordo di gestione. Optare per questa scelta si rivela interessante anche per il gestore che è stimolato a ottimizzare ed efficientare la gestione per aumentare il predetto utile lordo.

Nell'ipotesi in oggetto, per il primo anno di attività, il canone di locazione è rapportato alla differenza tra ricavi e costi di gestione considerata la fase di start-up prevista pari a 1 anno, per tenere conto delle percentuali di occupancy prevedibilmente inferiori rispetto al 100%. In questo modello alla proprietà viene corrisposto un canone pari al 70% di predetta differenza.

Il canone fisso a partire dal secondo anno è stimato pari al 4% del valore di investimento, incrementato annualmente dell'inflazione. A questo si somma il canone variabile precedentemente descritto.

9.4.2 Consumi energetici

I consumi energetici che un gestore di residenze deve sostenere sono una voce di costo estremamente importante sviluppando un peso notevole all'interno dell'economia aziendale. La scelta delle tecnologie in fase di progettazione e realizzazione è elemento fondamentale per capire le dinamiche di costo per il futuro gestore.

Nell'ipotesi in oggetto si è optato per una caldaia a gas ad alta efficienza per la produzione di acqua calda sanitaria unitamente alla produzione di calore per il periodo invernale, mentre per la climatizzazione estiva la scelta è ricaduta su gruppo frigo.

Le tre macro voci che compongono i consumi sono:

Consumi elettrici: Si è stimato che in un anno il consumo dell'intera struttura si aggiri tra 700.000 e 800.000 kWh. Ovviamente il dato è suscettibile a variazioni dovute a molteplici fattori come il clima (estate particolarmente calda e afosa), dalle logiche di funzionamento degli impianti tecnologici (funzionanti autonomamente sulla base di parametri impostati dal gestore o con logiche più obsolete come il semplice on/off) e infine dalla semplice logica di regolazione del gestore mirata al risparmio o al completo comfort del cliente.

Dopo avere individuato l'ipotetico consumo annuo, si ipotizza un costo unitario medio dell'energia pari a 0,15 €/kWh comprendente: costo della materia energia, spese per il trasporto e la gestione del contatore, spesa per oneri di sistema e infine accise. Anche questo dato è variabile secondo la tipologia contrattuale stipulata con il fornitore di energia elettrica, la quale può essere: a prezzo fisso, quindi con un prezzo medio dell'energia fisso per tutta la durata contrattuale senza che sbalzi di mercato possano variarla e a prezzo indicizzato, quindi PUN (prezzo unico nazionale) incrementato dello SPREAD del fornitore che varia al variare del prezzo mensile dettato dal GSE. In questo caso si è ipotizzato un canone a prezzo fisso per facilitare la stima e per avere un'idea reale e concreta delle spese che si dovranno sostenere.

$$730.000 \text{ kWh} \times 0,15 \text{ €/kWh} = 110.000 \text{ €/anno}$$

Consumi gas: Si è stimato che in un anno il consumo dell'intera struttura si aggiri sulla cifra di 130.000 Smc. Anche in questo caso il dato è suscettibile a variazioni dovute a molteplici fattori come il clima (inverno particolarmente freddo e rigido), dalle logiche di funzionamento degli impianti tecnologici (funzionanti autonomamente sulla base di parametri impostati dal gestore o con logiche più obsolete come il semplice on/off) e infine dalla semplice logica di regolazione del gestore mirata al risparmio o al completo comfort del cliente.

Dopo avere individuato l'ipotetico consumo annuo, si ipotizza un costo unitario medio della bolletta pari a 0,49 €/Smc comprendente: costo della materia energia, spese per il trasporto e la gestione del contatore, spesa per oneri di sistema e infine accise.

Particolare attenzione va posta alla voce accise, perché secondo il codice alfanumerico ATività ECONomica 55.90.20, le società che rientrano in questa particolare casistica hanno diritto a un'accisa agevolata in base alla legge. Quest'aspetto è di fondamentale importanza per il gestore perché rientrare in questa categoria vuol dire pagare 0,0125 €/Smc invece che 0,186 €/Smc risparmiando una cospicua somma alla fine dell'anno.

Con accisa piena:

$$130.000 \text{ Smc/anno} \times 0,186 = 24.180 \text{ €/anno}$$

Con accisa agevolata:

$$130.000 \text{ Smc/anno} \times 0,0125 = 1.625 \text{ €/anno}$$

$$24.180 - 1.625 = 22.555 \text{ €/anno risparmiati pari a -93\%}$$

Anche questo dato è variabile secondo la tipologia contrattuale stipulata con il fornitore di gas, la quale può essere: a prezzo fisso, quindi con un prezzo medio del gas fisso per tutta la durata contrattuale senza che sbalzi di mercato possano variarlo e a prezzo indicizzato, quindi TTF (tassa transizioni finanziarie) che varia al variare del prezzo mensile dettato dal GSE. In questo caso si è ipotizzato un canone a prezzo fisso per facilitare la stima e per avere un'idea reale e concreta delle spese che si dovranno sostenere.

130.000 Smc x 0,49 €/Smc = 63.000 €/anno

Consumi acqua:

Per la componente acqua si è stimato un costo pari a 7.000 €/anno.

9.4.3 Spese del personale

S'ipotizza che la gestione sia suddivisa sulla base di quattro figure professionali che operano all'interno della residenza e si ripartiscono il lavoro secondo l'area di appartenenza.

La prima figura è il responsabile aziendale, i cui compiti sono di coordinare e ottimizzare tutte le attività operative e progettuali della società per renderle più efficaci e funzionali per il raggiungimento degli obiettivi aziendali. Responsabilità legate ai rapporti con clienti istituzionali ed eventuali accordi commerciali su larga scala. Responsabilità legate al raggiungimento dei ricavi previsti.

La seconda figura è il campus manager, i cui compiti sono legati alla responsabilità della gestione dei rapporti con clienti individuali e convenzionati, in coordinamento con il responsabile aziendale. Promozione e sviluppo di attività commerciali che possano portare nuova clientela e/o consolidare quella presente. Infine gestione e coordinamento della fatturazione per controllo pagamenti derivanti da rate ordinarie o danni causati dai residenti.

La terza figura è il tecnico, le cui responsabilità sono legate alla gestione tecnica e operativa della struttura. Responsabilità legate al coordinamento dei fornitori di servizi, all'esecuzione dei lavori e al rispetto dei termini contrattuali. Controllo e pianificazione attività di manutenzione ordinaria preventiva nel rispetto di quanto concordato contrattualmente e da quanto previsto nel Piano di Manutenzione dell'opera. Valutazione di eventuali interventi che esulano dall'ordinario e che richiedono esborsi fuori budget.

Viene conteggiata anche una figura amministrativa che opera nel back office documentando e registrando ogni movimento contabile aziendale, gestisce il processo di contabilità garantendo il rispetto delle procedure e degli adempimenti fiscali-

tributari. Elabora e redige il bilancio di previsione, la contabilità analitica e i collegamenti con la contabilità generale.

Il costo azienda di queste tre figure è rispettivamente 50.000 €, 40.000 €, 30.000 € e 15.000 €. Per un totale complessivo di 135.000 €

9.4.4 Servizio di reception

La reception del campus sarà a presidio fisso 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno dividendo la giornata su tre turni: 7.00-15.00, 15.00-23.00, 23.00-7.00.

Le attività che saranno a cura dei receptionist sono:

- Accoglienza ospiti;
- Gestione prenotazioni in coordinamento con la Direzione Commerciale;
- Check-in e check-out degli ospiti con emissione dei relativi documenti fiscali e contrattuali;
- Incasso dei corrispettivi previsti;
- Tenuta del libro giornale della residenza;
- Tenuta del libro ingressi e uscite dei fornitori esterni;
- Coordinamento con il personale di pulizia per le attività giornaliere ordinarie;
- Servizio di raccolta corrispondenza per conto degli ospiti;
- Assistenza logistica i nuovi residenti in merito alla dislocazione degli spazi;
- Servizio di presidio concernente i sistemi di sicurezza e controllo del funzionamento degli impianti ed eventuale report al responsabile tecnico di sede.

La quotazione economica di tale servizio è pari a 11.000 €/mese

$11.000 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 132.000 \text{ €/anno}$

9.4.5 Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi

L'obiettivo del servizio è assicurare il corretto comfort igienico ambientale all'interno dell'immobile e delle singole unità abitative, in modo da garantire un sano e piacevole svolgimento delle attività che l'utente finale effettua all'interno della residenza.

Il servizio consiste nella pulizia e sanificazione degli spazi comuni con cadenza giornaliera e degli alloggi privati con cadenza quindicinale.

Unitamente a quanto scritto poco fa, l'attività del personale di pulizia è anche quello di effettuare un costante controllo sulla buona conduzione e utilizzo degli spazi privati dei residenti, dando un continuo e corretto report al gestore che in caso di necessità segnalerà al cliente eventuali anomalie riscontrate.

Le specifiche sono meglio riportate nel capitolato prestazionale sottostante:

Descrizione unità funzionali	Dimensioni			Posti letto		Tempo per pulizia standard (min.)	Tempo per pulizia partenza (min.)
	Nr.	m ² s.u.	m ² totali	unitari	totali		
Camera doppia con bagno	36	26,50	954,00	2	72	25	40
Bilocale con soggiorno, angolo cottura, 1 camera singola e 1 bagno	24	26,50	636,00	1	24	40	60
Camera singola con bagno	24	17,00	408,00	1	24	25	40
App.to con soggiorno, angolo cottura, 2 camere singole e 1 bagno	72	43,50	3.132,00	2	144	60	80
Totale	156		5.130,00		264		

Tab.9- 4 – Specifiche alloggi - Fonte: elaborazione dell'autore

Superfici parti comuni	Dimensioni (m ²)	Frequenza	Frequenza	Frequenza
Reception		Giornaliera		
Palestra				Giorni alternati
Sale studio		Giornaliera		
Cucine comuni		Giornaliera		
Lavanderia			1 volta settimana	
Locale rifiuti			2 volte settimana	
Magazzini pulizie/biancheria			1 volta mese	
Bagni comuni		Giornaliera		
Corridoi		Giornaliera		
Sale riunioni				Q.N.
Uffici		Giornaliera		
Totale m²	2.650			

Tab.9- 5 – Specifiche parti comuni - Fonte: elaborazione dell'autore

Pulizia standard camere e appartamenti:

La pulizia standard prevede la raccolta della biancheria da bagno e da letto sporca e il deposito del pulito senza rivestire il letto, la pulizia delle superfici piane con panno antipolvere (scrivanie, comodini, ecc.) e successivo panno umido, la pulizia del pavimento con doppio passaggio di scopa e successivo lavaggio.

Rientrano nella pulizia anche i sanitari del bagno, lo scalda salviette, eliminazione ragnatele e svuotamento cestino. La pulizia del blocco cucina rimane a carico del cliente.

Pulizia standard hotel:

La pulizia hotel prevede le stesse specifiche degli appartamenti rifacendo però il letto e inserendo il kit cortesia unitamente alla carta igienica.

Pulizia partenza camere appartamenti:

La pulizia partenza deve prevedere, oltre a quanto indicato nella pulizia standard, la pulizia di tutti gli spazi interni degli arredi (cassetti, interno degli armadi e relativi ripiani e davanzali). I mobili, diversamente dalla pulizia standard, devono essere spostati per verificare eventuale presenza di polvere nascosta. Inoltre, laddove presente, si esegue la pulizia accurata del blocco cucina verificando anche le condizioni igieniche del frigorifero.

Il letto deve essere vestito inserendo kit cortesia e due rotoli di carta igienica.

Principi generali per la pulizia degli spazi comuni:

Spolveratura e panno umido su tutti gli arredi, aspirazione e lavaggio del pavimento, sistemazione oggetti presenti nel locale. I cestini devono essere svuotati in tutte le aree comuni, la pulizia dei vetri effettuata con cadenza settimanale, rimozione ragnatele una volta al mese, pulizia giornaliera degli ascensori, pulizia tappeti giornaliera.

Altre attività o prescrizioni:

Il personale di pulizia deve segnalare qualsiasi mancanza in termini di dotazioni fornite e qualsiasi anomalia che si riscontri tramite apposito modulo.

Nel modello attuale si ipotizza la presenza fissa di due donne delle pulizie e di un manutentore dal Lunedì al Sabato nelle settimane dove non vengono eseguite le pulizie di residenze, mentre nelle settimane dove viene eseguita la pulizia ordinaria prevista contrattualmente il servizio viene implementato da altre due risorse a supporto delle precedenti. La Domenica la presenza sarà garantita da una sola risorsa per garantire la pulizia degli spazi comuni.

Si stima quindi un importo mensile di 4.750 € come canone ordinario per pulizie standard, residenze e parti comuni. A questo canone sarà aggiunta una quota di pulizia straordinaria che varia soprattutto al variare della rotazione veloce uso hotel che, allo stato attuale, è di difficile individuazione.

$$4.750 \text{ €} \times 12 = 57.000 \text{ €/anno}$$

Il canone soprariportato include solo il canone di pulizia ordinaria prevedendo che non ci siano in tutto l'arco dell'anno eventuali pulizie extra capitolato dovute a rotazione veloce non preventivabile.

Di conseguenza oltre ai 57.000 € ordinari vanno aggiunti 25.000 € di pulizia extra canone che potrebbero intervenire durante l'anno, stimati secondo esperienza sul campo.

Un altro costo da tenere in considerazione è la manutenzione del verde con un importo pari a 3.000 € per un giardino di circa 1.500 m².

Il servizio prevede:

- Tosatura del manto erboso con rifinitura manuale dei bordi;
- Concimazione primaverile del tappeto erboso e delle piante a contorno;
- Diserbo chimico;
- Apertura e chiusura impianto d'irrigazione con collaudo e controllo di buon funzionamento;
- Pulizia generale delle aree trattate;

- Raccolta e smaltimento del materiale di risulta in apposite discariche.

Canone ordinario + interventi extra capitolato + manutenzione del verde

57.000 € + 25.000 € + 3.000 € = 85.000 €/anno

9.4.6 Contratti di manutenzione

Voce di costo legata alla somma dei canoni dei contratti di manutenzione in essere con i vari fornitori che devono mantenere l'immobile. Questi sono canoni ordinari il cui obiettivo è assecondare il Piano di Manutenzione dell'edificio nel rispetto delle normative, delle leggi e delle necessità del gestore.

I contratti principali che caratterizzano questa voce di costo sono:

- *Componente elettrica*: comprendente a titolo esemplificativo i trasformatori di media tensione, quadri generali di bassa tensione, UPS, luci di emergenza, quadri di piano e di alloggio, messa a terra;
- *Componente idraulica*: comprendente a titolo esemplificativo la caldaia a gas, bollitori, addolcitori, accumuli, legionella, UTA, gruppo frigo, pompe varie, fan-coils;
- *Componente antincendio*: comprendente a titolo esemplificativo gli idranti, gli estintori, le porte tagliafuoco, il sistema di rivelazione fumi, targhe sonore, impianti sprinkler, motopompe ed elettropompe, vasca antincendio;
- *Componente domotica*: il campus necessita di un sistema domotico che possa permettere al gestore di monitorare lo stato degli impianti in qualsiasi momento e anche di apportare modifiche in tempo reale, come ad esempio cambiare gli orari di funzionamento, le temperature base, set point ecc;
- Componente ascensori.

A contorno dei principali contratti ci sono anche quelli con meno rilevanza come:

- Derattizzazione;
- Disinfestazione;
- Igienizzazione;
- Software domotico;

Il totale dei canoni di manutenzione è ipotizzato per 50.000 €/anno

9.4.7 Manutenzione fabbricati

Per manutenzione fabbricati si intendono principalmente due attività, il canone relativo alla piccola manutenzione che ha un presidio fisso, come il servizio di pulizia, cinque giorni a settimana e le eventuali manutenzioni straordinarie che si potrebbero riscontrare durante la gestione e che non sono preventivabili.

Il servizio relativo alla piccola manutenzione è da ritenersi valido dal Lunedì al Venerdì dalle ore 7.30 alle ore 15.30 e il Sabato dalle ore 7.00 alle ore 12.00, e comprende:

- Smaltimento rifiuti e pulizia locale rifiuti;
- Scopatura e lavaggio pavimenti dei corridoi, aree comuni e di passaggio;
- Raccolta immondizia negli spazi esterni;
- Piccola manutenzione a servizio dell'intero campus.

La quotazione economica di questo servizio è pari a 2.500 €/mese.

$$2.500 \text{ €/mese} \times 12 = 30.000 \text{ €/anno}$$

Sono poi stati stimati 15.000 €/anno di manutenzioni non contrattualizzate che potrebbero subentrare per qualsiasi tipo d'intervento non prevedibile e legato al deperimento dell'immobile.

$$30.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} = 45.000 \text{ €}$$

9.4.8 Oneri diversi (TASI e TARI)

Essenzialmente gli oneri più importanti e rilevanti della gestione sono la TASI e la TARI.

La TASI è l'acronimo di Tassa sui Servizi Indivisibili ed è la nuova imposta comunale istituita dalla legge di stabilità 2014. Essa riguarda i servizi comunali rivolti alla collettività, come ad esempio la manutenzione stradale o l'illuminazione comunale. In questo specifico caso predetta tassa è pagata dal gestore solo per il 10% del totale mentre il restante 90% è a carico della proprietà.

La TARI invece non ricade sulle tasche del proprietario dell'immobile, ma su quelle del soggetto residente. In sostanza deve pagarla chi abita o utilizza quei locali anche nel caso si tratti di un immobile preso in affitto. Questo poiché il tributo si applica a quei servizi ritenuti a domanda individuale, cioè basati solo su chi usufruisce di un tale bene e non chi lo possiede.

La base di partenza per il calcolo è la superficie calpestabile dell'immobile, poiché la TARI si determina in base a: quantità e qualità medie di rifiuti prodotti per metro quadro, destinazione d'uso e dalla tipologia dell'immobile.

Si stima quindi un totale di 40.000 €/anno come somma degli oneri.

9.4.9 Spese societarie

Per spese societarie si intendono tutte quelle spese che si rendono necessarie per l'espletamento della normale attività di gestione e controllo.

Tra le varie voci sono incluse:

- Noleggio stampanti per ufficio, reception e studenti;
- Bolli;
- Cancelleria per ufficio e reception;
- Revisori contabili;
- Feste ed eventi mirati per la socializzazione dei residenti;
- Canone software gestionali;
- Canone software contabile;
- Canone gestione sito internet.

Si stima quindi un totale di 40.000 € di spese societarie.

9.4.10 Ammortamento

In fase di consegna dell'immobile di nuova costruzione il gestore apporta alcune modifiche finali, in accordo con la proprietà, in merito allo svolgimento dell'attività di tutti i giorni.

Queste modifiche e/o integrazioni riguardano:

- la rete aziendale: ingloba collegamenti internet per l'ufficio, le postazioni dei pc dei dipendenti e la rete server della società;
- Licenza software gestionali: necessario per la gestione alberghiera della struttura inerente la ricezione, accomodamento e allocamento dei clienti;
- Licenza software contabile: necessario per il normale svolgimento dell'attività contabile del gestore;
- Sito internet: costo necessario per far conoscere la struttura e/o la società a livello di marketing.

Si stima quindi un totale pari a 25.000 € come ammortamenti.

9.4.11 Servizio di lavanderia

Il servizio di lavanderia ha per oggetto la prestazione riguardante la fornitura di capi di vario genere necessari al gestore per svolgere la propria attività, in quantità e tipologia concordati da entrambe le parti. Il servizio comprende inoltre il ritiro della biancheria sporca e la riconsegna di quella pulita presso la sede di riferimento.

I capi compresi sono:

- Federe per cuscini;
- Lenzuola;
- Asciugamano viso;
- Asciugamano bagno;
- Asciugamano bidet;
- Scendibagno.

Il totale che va a comporre il canone ordinario è circa 13.000 € a cui si sommano circa 7.000 € di spese straordinarie derivanti da pulizie extra o *short stay* non preventivate.

9.4.12 Canoni telefonici e internet

Un servizio di fondamentale importanza per l'appetibilità e la fruibilità del campus è sicuramente internet. Il tema deve essere affrontato con il massimo interesse e la massima serietà andando ad analizzare nel dettaglio i parametri del servizio che si

vuole offrire. È evidente che sottodimensionare o comunque sbagliare le caratteristiche del servizio internet potrebbe minare la permanenza degli studenti che al giorno d'oggi usufruiscono di internet quotidianamente, sia per scopi universitari e di studio che per svago e comunicazione.

A tal proposito si è ipotizzato di implementare una banda internet in fibra ottica da 200 Mb dedicati a servizio dell'intero campus via Wi-Fi per un costo totale di 15.000 €/anno.

È necessario inoltre sviluppare una rete uffici separata da quella dei residenti accorrandola al servizio telefonico per un costo totale di 3.000 €/anno.

$$15.000 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$$

9.4.13 Materie prime, sussidiarie e di consumo

I costi relativi all'acquisto dei materiali di consumo all'interno di una residenza di questo tipo hanno un tasso di guasto estremamente alto dovuto al numero di posti letto elevato e al modo in cui i servizi, le attrezzature e il mobilio vengono utilizzati dal residente.

Di conseguenza il gestore, per ottimizzare il lavoro e dare un servizio il più efficiente possibile, deve avere un occhio di riguardo verso il magazzino contenente tutti quei materiali che vengono sostituiti e rimpiazzati con una cadenza quasi giornaliera.

Un aspetto importante di questa voce che riduce notevolmente i costi in oggetto è il know-how del gestore rispetto a tutte le parti che compongono l'edificio. Perché conoscere perfettamente tutte le caratteristiche e le specifiche dell'immobile fanno sì che il gestore possa condurre in autonomia l'acquisto di questi materiali evitando di passare per i fornitori, riducendo di conseguenza i costi e svincolandosi da logiche di dipendenza da altri soggetti.

A titolo esemplificativo:

- Componenti elettrici come reattori, alimentatori e corpi illuminanti;
- Componenti idraulici come push wc, filtri UTA, filtri fan coils ecc.;
- Componenti di ferramenta come bulloneria, molle, viti ecc.;

- Componenti edili come cartongesso, controsoffittature, piastrelle, pavimentazioni, pittura ecc.;

Sono stati stimati quindi 10.000 €, ricavati da un'analisi di costi realmente sostenuti nell'arco di un anno solare.

9.4.14 Spese commerciali

Per spese commerciali si intendono tutte quelle spese che si rendono necessarie per promuovere l'attività del gestore in modo tale da rendere la residenza conosciuta e appetibile a potenziali clienti.

Tra le varie attività sono presenti:

- Volantinaggio nei poli universitari dove gravitano la maggior parte di potenziali clienti;
- Implementazione di portali di prenotazione via internet come Uniplaces o Booking per velocizzare richieste di rotazione veloce all'interno della residenza;
- Viaggio, vitto e alloggio per eventuali fiere utili a sponsorizzare l'ente gestore nei confronti di potenziali clienti;

Il tutto è stimato con costo pari a 15.000 €.

9.4.15 Assicurazioni

Le principali voci relative alle assicurazioni sono: furto, incendio, RC e spese legali.

La stima per queste polizze è stata fissata a 14.000 € sulla base di quanto definito dal perito in sede di valutazione dell'immobile.

9.4.16 Spese bancarie

Le spese bancarie sono comprensive di tutti quei flussi bancari che richiedono esborsi, oltre che al costo della fidejussione bancaria a garanzia del contratto di locazione che è circa il 2% della stessa e che il gestore è tenuto a pagare.

Si stimano delle spese bancarie pari a 10.000 €

9.5 Ricavi

I ricavi della gestione sono essenzialmente composti dagli introiti derivanti dai canoni *long stay* e *short stay*. Per *long stay* si intendono quei canoni di lunga durata relativi ad alloggi che il gestore affitta a studenti per un periodo minimo di un mese e massimo di undici. Mentre per *short stay* si intendono soggiorni brevi al di sotto dei quindici giorni e che fanno riferimento a tariffe giornaliere uso hotel.

La “mission” del gestore e dell’eventuale convenzione con il Comune è chiaramente quella di puntare sui soggiorni lunghi con l’obiettivo di dare un servizio di pubblica utilità a tutti gli studenti che necessitassero di posti letto per tutta la durata della loro carriera universitaria.

Il gestore nell’elaborazione del business plan definisce la quantità precisa di camere che saranno destinate a *long stay* e *short stay* in modo tale da avere un quadro economico più dettagliato e soprattutto più vicino alla realtà, mantenendo comunque occupancy prudenti per lo *short stay* (40%).

Destinare fin dall’inizio delle camere alla rotazione veloce è utile per il gestore che anche in questo caso può fornire un servizio aggiuntivo a prezzi calmierati perché può affittare gli alloggi a parenti dei residenti (richiesta altissima), parenti di degenti di ospedali vicini, lavoratori che arrivano da altre regioni, borsisti, docenti e tutte le categorie che rientrano nella convenzione stipulata. Di conseguenza unendo la particolarità della pubblica utilità, al maggior ricavo a più alto margine dello *short stay*, il gestore creerebbe un aumento di affluenza e ricavi che andrebbero a incidere sulla redditività del business plan.

I canoni d’affitto previsti nell’operazione devono essere conformi e nei limiti di quanto previsto dalla convenzione con il Comune, quindi il gestore non dovrà superare le soglie previste perché decadrebbe di conseguenza la politica di social housing che l’operazione dovrebbe avere.

Nel modello in oggetto 218 posti letto su 264 totali sono destinati esclusivamente per la permanenza *long stay*, mentre i restanti 46 sono destinati allo *short stay* permettendo quindi di assecondare principalmente le richieste dei parenti dei residenti che in un anno intero raccolgono parecchie adesioni.

Il progetto, come anticipato nei capitoli precedenti, prevede quattro tipologie di alloggi e di conseguenza quattro tariffe diverse che variano al variare delle caratteristiche dell'alloggio e della sua metratura, partendo dal canone più basso che risulta essere quello della camera doppia fino ad arrivare al canone più alto dell'appartamento singolo.

I canoni delle diverse tipologie sono meglio indicati e riassunti nella tabella sottostante; il prezzo indicato è composto da una parte di quota immobiliare e da una parte di costo di servizi comprensivo di servizio di pulizia quindicinale spazi privati, pulizia giornaliera spazi comuni, piccola manutenzione, cambio biancheria, utenze, internet Wi-Fi.

Le tariffe indicate in tabella vengono poi moltiplicate per dieci mesi e mezzo (come da convenzione) e il risultato è il ricavo che quella precisa tipologia di alloggio fornisce al gestore. La somma dei ricavi di tutti gli alloggi ci indica i ricavi massimi che il business plan può ottenere dal long stay.

Al long stay vanno aggiunti i ricavi derivanti dagli alloggi destinati a short stay (camere doppie e singole) applicando tariffe concorrenziali rispetto al mercato alberghiero locale. Come si vede in tabella i ricavi sono calcolati su 365 giorni l'anno ma con un occupancy prudenziale del 40% sul totale, dato che in previsione potrebbe significativamente migliorare e portare a importanti variazioni in positivo dei ricavi.

Infine nella tabella ricavi si va ad aggiungere la short stay del periodo Luglio – Agosto che da convenzione è libero da ogni tipo di vincolo e dalla long stay degli studenti che dura mediamente fino alla metà di Luglio.

Rotazione Long stay	Posti letto	Long stay	% tot	Tariffa €	Totale €
posto letto in camera doppia	72	40	18,3%	430	180.600
posto letto in appartamento singolo	24	24	11,0%	700	176.400
posto letto in camera singola	24	10	4,6%	600	63.000
posto letto in camera singola in appartamento	144	144	66,1%	650	982.800

Ricavi massimi LS	264	218	100,0%		1.402.800
--------------------------	-----	-----	--------	--	------------------

Tab.9- 6 – Ricavi massimi annuali Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Rotazione Short stay	Posti letto	Tariffa €	Giorni	Occupancy	Ricavi €
posto letto in camera doppia	32	50	360	40%	230.400
posto letto in camera singola	14	75	360	40%	151.200
Ricavi short stay periodo agosto					
posto letto in camera doppia	40	50	45	30%	27.000
posto letto in camera singola	10	75	45	30%	10.125
Ricavi SS totali					418.725

Tab.9- 7 – Ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

9.6 Considerazioni critiche del modello

9.6.1 I costi

Alla luce di quanto ipotizzato nel presente modello è doveroso analizzare alcuni aspetti, particolari, costi, situazioni e scelte che risultano essere fondamentali e che hanno un forte impatto, sia in positivo che in negativo, sulla costruzione del business plan.

Analizzando le voci di costo con un impatto rilevante sul business plan si può trovare la componente canone d'affitto (circa 515.000 €), la componente utenza (circa 180.000 €), la componente reception (132.000 €), la componente servizi di pulizia e manutenzione aree verdi (circa 85.000 €) e la componente manutenzioni (90.000 €).

Nello specifico, per quanto riguarda la voce canone d'affitto, è naturale che un'ottimizzazione del costo di costruzione in sede di progetto e realizzazione dell'opera è di primaria importanza, perché un costo dell'operazione troppo alto andrebbe solamente ad alzare il canone che il gestore deve all'investitore.

Infatti, nel momento in cui il progetto sta per nascere, è imperativo che il promotore si affidi a figure professionali che conoscano la materia delle residenze studentesche, sfruttandone il know-how ed eventuali esperienze pregresse. Sulla base di ciò è necessario che i tre soggetti principali (investitore, gestore e progettista) si siedano ad un tavolo enunciando le rispettive richieste e aspettative. Una volta che le richieste e le esigenze vengono esplicitate, ma soprattutto studiate e assimilate nel miglior modo possibile all'interno del progetto, il progetto stesso potrà prendere forma su basi solide e concordate preventivamente senza dover incorrere in modifiche o lacune che creerebbero unicamente disagi in sede di consegna e successiva gestione.

La voce riguardante le utenze è un costo che può subire importanti scostamenti di anno in anno essendo suscettibile a variazioni climatiche che non possono essere considerate in fase di redazione di business plan. È necessario quindi essere prudenti nel momento in cui si ipotizza il costo, perché un'estate troppo calda o un inverno troppo rigido modificherebbe significativamente il dato.

Oltre che al fattore clima, sono da tenere in considerazione anche le tecnologie scelte in sede di progettazione partendo dalla produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione estiva e invernale e all'utilizzo di software domotici che limitano l'utilizzo delle utenze nel momento in cui il residente non è presente nel proprio alloggio oltre che a regolazioni automatiche sulla base di input definiti dal gestore. Infine una sensibilizzazione degli studenti alla razionalizzazione e conseguente responsabilizzazione circa il consumo energetico, sicuramente gioverebbe a un contenimento dei costi.

I costi riguardanti il servizio di reception sono significativi, ma allo stesso tempo imprescindibili e di difficile riduzione nell'ottica di una residenza *Full Optional* con presidio fisso H24. L'unico modo per ridurre il costo è di non avere un presidio fisso basato su tre turni ma un presidio nelle sole ore diurne, riducendo di un turno al giorno per sette giorni o addirittura abbattendo completamente questo servizio eliminando il servizio legato alla reception. Per contro però, non avere una reception o averla solo in modo parziale, snaturerebbe la logica di funzionamento di Campus universitario, lasciando la residenza in balia degli eventi e dei residenti senza alcuna forma di controllo. Nella logica di questo modello e più ampiamente di una residenza *Full Optional*, la reception ricopre un ruolo fondamentale nell'attività quotidiana del gestore perché è la prima interfaccia con cui il cliente si relaziona per qualsiasi informazione (mezzi pubblici, servizi della residenza, prenotazioni, pagamenti, ecc.), richiesta di manutenzioni, problemi interni alla residenza, check-out e check-in.

Essendo un costo di difficile riduzione, sarebbe utile per il gestore avvalersi di personale qualificato che possa eseguire le procedure di receptionist in assoluta autonomia e che riesca mettere a proprio agio il cliente nel momento del bisogno.

Una voce di costo che potrebbe essere soggetta a sostanziosi tagli e/o modifiche è la pulizia della residenza. Anche in questo caso se si parla di residenza *Full Optional* ridurre le pulizie da due volte al mese a una volta al mese potrebbe far cambiare la classe della residenza in *Community* o *Easy*.

Sicuramente dimezzare la cadenza delle pulizie delle parti private, mantenendo invece giornaliera la pulizia degli spazi comuni, porterebbe a una riduzione dei costi ma allo stesso tempo diminuirebbe la soddisfazione del cliente (e soprattutto del

genitore pagante) che vedrebbe una riduzione del livello di pulizia. Per esperienza personale la pulizia degli spazi privati è un servizio e una prerogativa cui il cliente non intende rinunciare e anzi pretende che il livello sia sempre eccellente. Ne consegue che a questa voce di costo si possono apportare tagli per ridurre meramente l'aspetto economico del gestore, ma allo stesso tempo si deve tenere conto delle esigenze del cliente.

Infine l'ultima delle voci di costo "pesanti" che fanno parte del business plan è la componente manutenzioni, voce composta da canoni ordinari e da canoni straordinari di manutenzione. Gran parte di questo costo è da intendersi "fisso", cioè facente parte di quelle manutenzioni ordinarie che sono previste per legge e cui il gestore non può sottrarsi durante l'anno. Invece la parte dove può esserci margine di risparmio è legata agli interventi straordinari necessari per il corretto funzionamento e conduzione degli impianti e della residenza in generale. Molti di questi costi non sono preventivabili, di conseguenza l'unico modo per ridurre interventi extra è quello di eseguire per tempo e nel modo corretto la manutenzione ordinaria allungando la vita utile dei componenti e degli impianti in generale. Ovviamente è di fondamentale importanza anche il know-how tecnico del gestore che deve capire quali e quanti sono gli interventi obbligati e quali quelli che possono aspettare o addirittura non necessari.

Tipologia di Costo	Costo €
1 – Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.000
<i>Consumi elettrici</i>	<i>110.000</i>
<i>Consumi di gas</i>	<i>63.000</i>
<i>Consumi di acqua</i>	<i>7.000</i>
2 – Totale consumi utenze	180.000
3 – Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi	85.000
4 – Servizio lavanderia	20.000
5 – Servizio di reception	132.000
6 – Canoni telefonici e internet	18.000
7 – Manutenzione fabbricati	45.000
8 – Contratti di manutenzione ordinaria	50.000
9 – Oneri diversi (TASI e TARI)	40.000
10 – Ammortamenti	25.000
11 – Spese societarie	40.000
12 – Assicurazioni	14.000
<i>Gestore residenza</i>	<i>40.000</i>
<i>Responsabile tecnico</i>	<i>30.000</i>
<i>Holder Costs</i>	<i>15.000</i>
<i>Manager</i>	<i>50.000</i>
13 – Spese per il personale	135.000
14 – Spese bancarie	10.000
15 – Spese commerciali	15.000
Totale costi di gestione	819.000

Tab.9- 8 - Tabella riepilogativa voci di costo - Fonte: elaborazione dell'autore

9.6.2 I ricavi

Per la buona riuscita del modello di gestione è suggeribile che i posti letto minimi offerti dalla residenza non siano al di sotto dei 230 posti letto. Al di sotto di questo numero il rendimento atteso dall'investitore potrebbe non risultare sufficiente o al contrario assottiglierebbe il limite minimo necessario al gestore per mettersi al riparo da eventuali flessioni che potrebbero incorrere.

Per diversificare l'offerta verso il mercato studentesco e rendere la residenza appetibile in più modalità è necessario che le tipologie di alloggi all'interno del campus siano varie sia in termini di metrature che di posti letto per ogni unità abitativa. Fornendo più tipologie residenziali è possibile attrarre un bacino di utenza più ampio, riuscendo a soddisfare le diverse richieste dai diversi richiedenti.

Di conseguenza la scelta della tipologia di alloggio e soprattutto il numero della specifica tipologia è importante ai fini del business plan, perché alcuni alloggi hanno una remunerazione più alta rispetto ad altri, di conseguenza avere troppi alloggi con

una bassa remunerazione porterebbe ad avere dei ricavi troppo bassi incidendo sulla gestione.

Un esempio sono le camere doppie ad utilizzo *long stay*, dove la loro remunerazione è tra le più basse, ma allo stesso tempo sono di fondamentale importanza poiché forniscono un servizio di *short stay* (remunerazione più alta) per qualsiasi richiedente unitamente a genitori che richiedono un appoggio nella stessa residenza in cui vivono i figli. Dopo di che occorre bilanciare le altre tipologie che al contrario sono più remunerative ma hanno un canone nettamente più alto, e risultano raggiungibili solo da alcune famiglie più facoltose.

Infine si deve tenere conto che il numero minimo di alcuni alloggi (camere doppie) potrebbe essere imposto dalla convenzione con il Comune perché destinati al DSU.

Nel periodo che va dal 15 di luglio al 15 di settembre, nel quale le sedi universitarie sono chiuse e/o i ragazzi sono esenti da esami, il campus si svuota lasciando libere quasi la totalità delle stanze permettendo al gestore di affittare le stanze ad altri soggetti. Tenendo conto di questo fattore ciclico il gestore potrebbe e dovrebbe attuare politiche di marketing e pubblicizzazione per riuscire a vendere gli alloggi che altrimenti rimarrebbero invenduti per tutto il periodo estivo, generando utili interessanti.

Rotazione Long Stay	p. l. totali	L.S.	% sul totale	Canone mensile €	Ricavi €
posto letto in camera doppia	72	40	18,3%	430	180.600
posto letto in appartamento singolo	24	24	11,0%	700	176.400
posto letto in camera singola	24	10	4,6%	600	63.000
posto letto in camera singola in appartamento	144	144	66,1%	650	982.800
Ricavi massimi Long Stay	264	218	100,0%		1.402.800

Tab.9- 9 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Rotazione Short Stay	Posti letto dedicati	Tariffa giornaliera €	Giorni l'anno	Occupancy	Ricavi €
posto letto in camera doppia	32	50	360	40%	230.400
posto letto in camera singola	14	75	360	40%	151.200
Ricavi protazione Short Stay periodo agosto	Posti letto dedicati	Tariffa giornaliera	Giorni l'anno	Occupancy	Ricavi
posto letto in camera doppia	40	50	45	30%	27.000
posto letto in camera singola	10	75	45	30%	10.125
Ricavi Short Stay					418.725

Tab.9- 10 - Tabella riepilogativa ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Anno	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy
Contratti plurimensili																				
posto letto in camera doppia	180.600	100%	180.600	100%	186.059	100%	188.850	100%	191.682	100%	194.557	100%	197.476	100%	200.438	100%	203.445	100%	206.496	100%
posto letto in appartamento singolo	141.120	80%	158.760	90%	181.732	100%	184.458	100%	187.225	100%	190.033	100%	192.883	100%	195.777	100%	198.713	100%	201.694	100%
posto letto in camera singola	63.000	100%	63.000	100%	64.904	100%	65.878	100%	66.866	100%	67.869	100%	68.887	100%	69.920	100%	70.969	100%	72.034	100%
posto letto in camera singola in appartamento	786.240	80%	884.520	90%	1.012.505	100%	1.027.693	100%	1.043.108	100%	1.058.755	100%	1.074.636	100%	1.090.756	100%	1.107.117	100%	1.123.724	100%
Rotazione lunga	1.170.960		1.286.880		1.445.200		1.466.878		1.488.881		1.511.214		1.533.882		1.556.890		1.580.244		1.603.947	
Rotazione veloce	418.725		425.006		431.381		459.744		466.640		473.640		480.745		487.956		495.275		502.704	
Ricavi totali	1.589.685		1.711.886		1.876.581		1.926.622		1.955.521		1.984.854		2.014.627		2.044.846		2.075.519		2.106.652	
Costi di gestione																				
Locazione - canone fisso	539.480		512.000		519.680		527.475		535.387		543.418		551.569		559.843		568.241		576.764	
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	10.000		10.150		10.302		10.457		10.614		10.773		10.934		11.098		11.265		11.434	
Consumi energetici	180.000		182.700		185.441		188.222		191.045		193.911		196.820		199.772		202.769		205.810	
Servizi di pulizia residenza e manut. aree verdi	85.000		86.275		87.569		88.883		90.216		91.569		92.943		94.337		95.752		97.188	
Lavanderia	20.000		20.300		20.605		20.914		21.227		21.546		21.869		22.197		22.530		22.868	
Reception	132.000		133.980		135.990		138.030		140.100		142.201		144.335		146.500		148.697		150.927	
Spese telefoniche, internet, abbonamenti	18.000		18.270		18.544		18.822		19.105		19.391		19.682		19.977		20.277		20.581	
Manutenzione fabbricati	45.000		45.675		46.360		47.056		47.761		55.749		56.586		57.434		58.296		59.170	
Contratti di manutenzione	50.000		50.750		51.511		52.284		53.068		61.944		62.873		63.816		64.773		65.745	
Oneri diversi (TARI e altre imposte)	40.000		40.600		41.209		41.827		42.455		43.091		43.738		44.394		45.060		45.736	
Ammortamenti	25.000		30.000		35.000		35.525		36.058		36.599		37.148		37.705		38.271		38.845	
Spese societarie	40.000		40.600		41.209		41.827		42.455		43.091		43.738		44.394		45.060		45.736	
Assicurazioni	14.000		14.210		14.423		14.639		14.859		15.082		15.308		15.538		15.771		16.007	
Personale	135.000		137.025		139.080		141.167		143.284		145.433		147.615		149.829		152.076		154.358	
Spese Bancarie	10.000		10.150		10.302		10.457		10.614		10.773		10.934		11.098		11.265		11.434	
Spese commerciali	15.000		15.225		15.453		15.685		15.920		16.159		16.402		16.648		16.897		17.151	
Totale costi di gestione	1.358.480		1.347.910		1.372.679		1.393.269		1.414.168		1.450.732		1.472.493		1.494.580		1.516.999		1.539.754	
EBIT	231.206		363.976		503.902		533.353		541.353		534.122		542.134		550.266		558.520		566.898	
Locazione variabile	0		236.584		327.536		346.679		351.880		347.180		352.387		357.673		363.038		368.484	
EBT	231.206		127.392		176.366		186.674		189.474		186.943		189.747		192.593		195.482		198.414	
Valore Investimento	12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000	
Totale canoni locazione	539.480		748.584		847.216		874.155		887.267		890.598		903.957		917.516		931.279		945.248	
Rendimento	4,21%		5,85%		6,62%		6,83%		6,93%		6,85%		6,96%		7,06%		7,17%		7,28%	
																				Rendimento medio
																				6,84%

Tab.9- 11 - Piano economico di gestione 264 pl- Fonte: elaborazione dell'autore

CAPITOLO 10. INDIVIDUAZIONE DI NUOVI SCENARI

10.1	RIDUZIONE CANONI D'AFFITTO TRAMITE RIDUZIONE DEI COSTI	236
10.2	RAPPORTO POSTI LETTO / VALORE DELL'INVESTIMENTO	243
10.3	ANALISI CRITICA.....	247
BIBLIOGRAFIA		251
	<i>Sitografia</i>	254
	<i>Leggi e Regolamenti</i>	255

In questo capitolo, sulla base del modello di gestione analizzato nel capitolo precedente, si effettueranno delle valutazioni critiche su possibili riduzioni del canone d'affitto per rendere più appetibili le soluzioni abitative.

Nella prima analisi si cercherà di ridurre i canoni di ogni soluzione abitativa, cercando di attuare una politica low-cost, eliminando i servizi che non pregiudicano la normale attività del gestore, nell'ottica di dare un risparmio al cliente e magari aumentare il rendimento della gestione.

Nella seconda analisi invece verranno messi in relazione i posti letto della residenza con il valore dell'investimento analizzando lo scostamento di rendimento.

10.1 Riduzione canoni d'affitto tramite riduzione dei costi

In questa variante si è provato intrecciare la necessità del cliente di riuscire a diminuire i costi eliminando alcuni servizi e la possibilità dell'investitore di massimizzare il rendimento ottenibile sempre attraverso un taglio dei costi. Analizzando la tabella che di seguito si riporta, si intuisce che i servizi "modificabili" o "eliminabili" risultano solo due: servizio lavanderia e servizio pulizia, per un totale di 105.000 €.

Tutte le altre voci, come utenze (elettricità, gas e acqua), manutenzione, reception, oneri, ammortamenti ecc., sono servizi necessari per poter svolgere l'attività e condurre in modo corretto la residenza.

Tipologia di Costo	Costo €
1 – Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.000
<i>Consumi elettrici</i>	110.000
<i>Consumi di gas</i>	63.000
<i>Consumi di acqua</i>	7.000
2 – Totale consumi utenze	180.000
3 – Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi	63.000
4 – Servizio lavanderia	3.000
5 – Servizio di reception	132.000
6 – Canoni telefonici e internet	18.000
7 – Manutenzione fabbricati	45.000
8 – Contratti di manutenzione ordinaria	50.000
9 – Oneri diversi (TASI e TARI)	40.000
10 – Ammortamenti	25.000
11 – Spese societarie	40.000
12 – Assicurazioni	14.000
<i>Gestore residenza</i>	40.000
<i>Responsabile tecnico</i>	30.000
<i>Holder Costs</i>	15.000
<i>Manager</i>	50.000
13 – Spese per il personale	135.000
14 – Spese bancarie	10.000
15 – Spese commerciali	15.000
Totale costi di gestione	780.000

Tab.10- 1 - Tabella riepilogativa voci di costo - Fonte: elaborazione dell'autore

Le voci evidenziate possono essere tagliate in modo parziale: per il servizio lavanderia rimane un costo di 3.000 € su 20.000 € imputabile alla rotazione veloce delle camere destinate ad uso hotel. Mentre per il servizio pulizia viene stimato un costo di 43.000 € legato alla pulizia degli spazi comuni che comunque devono essere obbligatoriamente puliti giornalmente, unitamente a 20.000 € destinati alla pulizia “di partenza” delle camere ad uso hotel.

Allo stesso tempo dovrà diminuire il canone d'affitto dei vari alloggi visto il taglio dei servizi. Questa diminuzione del servizio viene stimata per 15 € al mese a posto letto e viene detratta dal canone mensile.

Rotazione Long Stay	p. l. totali	L.S.	% sul totale	Canone mensile €	Ricavi €
posto letto in camera doppia	72	40	18,3%	415	174.300
posto letto in appartamento singolo	24	24	11,0%	685	172.620
posto letto in camera singola	24	10	4,6%	585	61.425
posto letto in camera singola in appartamento	144	144	66,1%	635	960.120
Ricavi massimi Long Stay senza servizi	264	218	100,0%		1.368.465
Ricavi massimi Long Stay con servizi					1.402.800

Tab.10- 2 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Sulla base di queste modifiche si può notare che nella sintesi l'incremento del rendimento medio è aumentato di circa lo **0,03%**. Di conseguenza si deduce che non vi è una sostanziale modifica rispetto al business plan precedente ma si rientra in un'ottica non più di mero costo, bensì di soddisfazione ed esigenze del cliente.

Anno	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy
Contratti plurimensili																				
posto letto in camera doppia	174.300	100%	174.300	100%	179.568	100%	182.262	100%	184.996	100%	187.771	100%	190.587	100%	193.446	100%	196.348	100%	199.293	100%
posto letto in appartamento singolo	138.096	80%	155.358	90%	177.837	100%	180.505	100%	183.213	100%	185.961	100%	188.750	100%	191.581	100%	194.455	100%	197.372	100%
posto letto in camera singola	61.425	100%	61.425	100%	63.282	100%	64.231	100%	65.194	100%	66.172	100%	67.165	100%	68.172	100%	69.195	100%	70.233	100%
posto letto in camera singola in appartamento	768.096	80%	864.108	90%	989.140	100%	1.003.977	100%	1.019.036	100%	1.034.322	100%	1.049.837	100%	1.065.584	100%	1.081.568	100%	1.097.792	100%
Rotazione lunga	1.141.917		1.255.191		1.409.827		1.430.974		1.452.439		1.474.225		1.496.339		1.518.784		1.541.566		1.564.689	
Rotazione veloce	418.725		425.006		431.381		459.744		466.640		473.640		480.745		487.956		495.275		502.704	
Ricavi totali	1.560.642		1.680.197		1.841.208		1.890.719		1.919.079		1.947.865		1.977.083		2.006.740		2.036.841		2.067.393	
Costi di gestione																				
Locazione - canone fisso	546.449		512.000		519.680		527.475		535.387		543.418		551.569		559.843		568.241		576.764	
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	10.000		10.150		10.302		10.457		10.614		10.773		10.934		11.098		11.265		11.434	
Consumi energetici	180.000		182.700		185.441		188.222		191.045		193.911		196.820		199.772		202.769		205.810	
Servizi di pulizia residenza e manut. aree verdi	63.000		63.945		64.904		65.878		66.866		67.869		68.887		69.920		70.969		72.034	
Lavanderia	3.000		3.045		3.091		3.137		3.184		3.232		3.280		3.330		3.379		3.430	
Reception	132.000		133.980		135.990		138.030		140.100		142.201		144.335		146.500		148.697		150.927	
Spese telefoniche, internet, abbonamenti	18.000		18.270		18.544		18.822		19.105		19.391		19.682		19.977		20.277		20.581	
Manutenzione fabbricati	45.000		45.675		46.360		47.056		47.761		48.476		49.199		49.930		50.669		51.416	
Contratti di manutenzione	50.000		50.750		51.511		52.284		53.068		53.864		54.671		55.489		56.318		57.158	
Oneri diversi (TARI e altre imposte)	40.000		40.600		41.209		41.827		42.455		43.091		43.738		44.394		45.060		45.736	
Ammortamenti	25.000		30.000		35.000		35.525		36.058		36.599		37.148		37.705		38.271		38.845	
Spese societarie	40.000		40.600		41.209		41.827		42.455		43.091		43.738		44.394		45.060		45.736	
Assicurazioni	14.000		14.210		14.423		14.639		14.859		15.082		15.308		15.538		15.771		16.007	
Personale*	135.000		137.025		139.080		141.167		143.284		145.433		147.615		149.829		152.076		154.358	
Spese Bancarie	10.000		10.150		10.302		10.457		10.614		10.773		10.934		11.098		11.265		11.434	
Spese commerciali	15.000		15.225		15.453		15.685		15.920		16.159		16.402		16.648		16.897		17.151	
Totale costi di gestione	1.326.449		1.308.325		1.332.500		1.352.487		1.372.775		1.408.718		1.429.848		1.451.296		1.473.066		1.495.162	
EBIT	234.193		371.872		508.708		538.231		546.305		539.148		547.235		555.444		563.775		572.232	
Locazione variabile	0		241.717		330.660		349.850		355.098		350.446		355.703		361.038		366.454		371.951	
EBT	234.193		130.155		178.048		188.381		191.207		188.702		191.532		194.405		197.321		200.281	
Valore investimento	12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000		12.800.000	
Totale canoni locazione	546.449		753.717		850.340		877.325		890.485		893.864		907.272		920.881		934.695		948.715	
Rendimento	4,27%		5,89%		6,64%		6,85%		6,96%		6,88%		6,98%		7,09%		7,19%		7,30%	
																				Rendimento medio
																				6,87%

Tab.10- 3 - Piano economico di gestione 264 pl senza costi pulizie e lavanderia – Fonte: elaborazione dell'autore

Come illustrato nella tabella precedente, una modifica del mix costi (e conseguentemente dei ricavi) non determina una variazione significativa della redditività. In ogni caso va tenuto nella dovuta considerazione la “percezione” che il cliente ha dei singoli servizi.

Nel dettaglio si riporta una tabella indicante i servizi offerti dalla residenza, relazionati in base all’incidenza di costo, alla percezione del cliente, all’essenzialità lato cliente e all’essenzialità lato gestore.

Tipologia di servizio	Valore €	Incidenza % sul totale costi	Incidenza sui costi	Percezione del cliente	Essenziale per il gestore	Essenziale per il cliente
Reception	132.000	20%	Alta	Alta	x	x
Consumi elettrici	110.000	17%	Alta	Bassa	x	
Servizi di pulizia residenza	85.000	13%	Media	Molto Alta		x
Gas calore	62.000	10%	Media	Bassa	x	
Contratti di manutenzione	50.000	8%	Media	Bassa	x	
Manutenzione fabbricati	45.000	7%	Media	Bassa	x	x
Gestore di residenza	40.000	6%	Media	Alta	x	x
Spese societarie	40.000	6%	Media	Bassa	x	
Tecnico	30.000	5%	Media	Bassa	x	
Lavanderia	20.000	3%	Bassa	Molto Alta		x
Spese telefoniche, internet, abbonamenti	18.000	3%	Bassa	Alta		x
Acqua	8.000	1%	Bassa	Bassa	x	

Tab.10- 4 - Incidenza costi in relazione alla percezione del cliente e del gestore – Fonte: elaborazione dell’autore

Dalla tabella s’intuisce che ci sono voci di costo importanti per tutte e due le parti e che di conseguenza sono imprescindibili in un modello di gestione come quello analizzato. Partendo dal costo con l’incidenza più alta, il servizio di reception, si capisce che è un servizio primario per la residenza, sia lato gestore a cui serve come prima interfaccia di smistamento nei confronti della clientela, sia come strumento di controllo per vigilare sulla quotidianità della residenza. Per il cliente invece la reception è importante perché è la prima interfaccia di scambio d’informazioni di qualsiasi genere utili per i residenti stessi, oltre che di risoluzione di problemi di bassa entità nell’immediato. Ne consegue che il servizio di reception è fondamentale

per tutti e deve essere coordinato nel migliore dei modi dal gestore, così che si possano assecondare fin da subito le esigenze dei clienti.

Il secondo costo più alto sono i consumi elettrici, che hanno un'evidente importanza nell'attività di gestione ma che se viene analizzato secondo la percezione del cliente, risulta essere quasi nullo. Questo fa parte di quei costi con un alto importo, necessari per la residenza, ma poco percepiti dal cliente che non è propenso a volgere uno sguardo ai consumi perché i relativi costi sono già ripartiti nel canone mensile.

Dopo di che si individua un secondo scaglione di costi che non hanno un impatto particolarmente significativo sui costi del gestore ma che sono importanti per il cliente. Un esempio è il gestore di residenza, che con le sue doti di problem solving è il secondo step (dopo la reception) che si occupa del cliente da prima del suo arrivo con informazioni commerciali, al suo arrivo con i rapporti contrattuali, alla sua permanenza con eventuali problemi o quesiti e infine con la sua uscita dal campus con il check-out finale. Di conseguenza questa figura è importante per non lasciare il cliente in totale assenza di appoggio e cercare di farlo sentire a casa provando a risolvere e assecondare le varie richieste che potrebbero arrivare durante il soggiorno.

Stessa cosa vale per la manutenzione della residenza, in questo modello il cliente nel momento in cui ritiene di aver bisogno di una manutenzione, lo segnala in reception e il personale tecnico cercherà di sanare il problema nel più breve tempo possibile.

Con queste due figure, il gestore fa sì che il cliente si senta a casa e il più possibile a suo agio, cercando di svincolare il residente da pensieri di altro genere, se non quelli di studio e socializzazione in ed extra residenza. Questo modo di pensare e agire è fortemente apprezzato e voluto sia dai ragazzi residenti, ma ancor più apprezzato dai genitori che vedono i figli al sicuro da eventuali problematiche non inerenti lo studio.

Esiste poi un terzo scaglione, composto dalle voci di pulizia e lavanderia, che hanno una percezione del cliente estremamente alta. Anche in questo caso per il cliente si intende non solo i ragazzi residenti, ma anche e soprattutto i genitori che vogliono un ambiente pulito, salubre e consono alle aspettative. In questo caso l'incidenza del gestore varia tra la bassa e la media, mentre per il cliente è probabilmente l'esigenza più alta in assoluto.

Quindi nel presente modello pensare di eliminare, almeno parzialmente i costi di pulizia e lavanderia potrebbe risultare deleterio ai fini della percezione del cliente che si sentirebbe privato di un servizio fondamentale a fronte di un incremento di rendimento medio di pochi punti decimali (circa 0,03%).

Si è quindi optato per una pulizia bimensile perché giusto punto di incontro tra costi da sostenere lato gestore ed esigenze lato cliente. Come visto nei precedenti paragrafi, togliere le pulizie sarebbe deleterio dal punto di vista della soddisfazione del cliente oltre che penalizzante per il gestore che si ritroverebbe senza controllo all'interno degli alloggi, fattore fondamentale. Mentre invece estremizzare il servizio portandolo a una cadenza settimanale, aumenterebbe i costi in modo proporzionale gravando sul rendimento atteso e non incidendo in modo significativo alla soddisfazione del cliente che sarebbe poco incline a vedersi aumentato ulteriormente il canone d'affitto.

Il modello con pulizia settimanale porterebbe a un ribasso di rendimento tale per cui metterebbe in difficoltà il gestore che vedrebbe assottigliarsi il limite minimo di rendimento atteso dall'investitore, non permettendogli di mettersi al riparo da eventuali flessioni dovute a molteplici cause (stanze invendute, flessione studenti iscritti, aumento delle tariffe, aumento dei consumi, ecc.).

10.2 Rapporto posti letto - valore dell'investimento

Il modello esploso nel capitolo precedente è stato studiato su un modello di campus universitario gestito e sulla base di 264 posti letto con relativo valore di investimento.

In questa variante si proverà a studiare una soluzione che impronti il campus su un numero inferiore di posti letto totali, pari a 100, in modo tale da capire se il modello studiato è comunque funzionale o meno al variare dei posti letto totali.

Ipotizzando una soluzione di questo tipo, tutti i ricavi devono essere rivisti sulla base di non più 264 posti letto ma 100. Con una riduzione così drastica di posti letto si assottigliano anche le soluzioni abitative da poter offrire alla clientela facendo virare il gestore sulle soluzioni più remunerative da un lato, appartamento con due camere singole, e sulle soluzioni più richieste e duttili come le camere doppie, soprattutto in ottica di rotazione veloce.

Rotazione Long Stay	p. l. totali	L.S.	% sul totale	Canone mensile €	Ricavi €
posto letto in camera doppia	50	40	44,4%	430	180.600
posto letto in appartamento singolo	0	0	0%	700	0
posto letto in camera singola	0	0	0%	600	0
posto letto in camera singola in appartamento	50	50	55,6%	650	341.250
Ricavi massimi Long Stay con servizi					521.850

Tab.10- 5 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Rotazione Short Stay	Posti letto dedicati	Tariffa giornaliera €	Giorni l'anno	Occupancy	Ricavi €
posto letto in camera doppia	10	50	360	40%	72.000
posto letto in camera singola	0	0	0	0%	0
Ricavi protazione Short Stay periodo agosto	Posti letto dedicati	Tariffa giornaliera €	Giorni l'anno	Occupancy	Ricavi €
posto letto in camera doppia	40	50	45	30%	27.000
posto letto in camera singola	0	0	0	0%	0
Ricavi Short Stay					99.000

Tab.10- 6 - Tabella riepilogativa ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore

Stesso discorso viene fatto per i costi che devono essere riparametrati sulla riduzione di posti letto. Alcuni di queste voci si riducono proporzionalmente al ridursi dei posti letto, ma altre come ad esempio la reception, non subiscono variazioni e rimangono tali e quali come erano prima gravando in modo significativo sul business plan.

Nel dettaglio i costi che vengono ricalcolati sono: *materie prime e sussidiarie, consumi energetici, servizi di pulizia residenza, lavanderia, manutenzione fabbricati, contratti di manutenzione, oneri, ammortamenti, assicurazioni, personale tranne amministrazione e spese bancarie.*

Mentre invece i costi che non variano sono: *reception, spese telefoniche e internet, spese societarie e personale amministrativo.*

Tipologia di Costo	Costi ipotesi 264 pl (€)	Costi ipotesi 100 pl (€)
1 – Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.000	6.000
<i>Consumi elettrici</i>	<i>110.000</i>	<i>42.000</i>
<i>Consumi di gas</i>	<i>63.000</i>	<i>25.000</i>
<i>Consumi di acqua</i>	<i>7.000</i>	<i>3.000</i>
2 – Totale consumi utenze	180.000	70.000
3 – Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi	85.000	33.000
4 – Servizio lavanderia	20.000	7.500
5 – Servizio di reception	132.000	132.000
6 – Canoni telefonici e internet	18.000	18.000
7 – Manutenzione fabbricati	45.000	18.000
8 – Contratti di manutenzione ordinaria	50.000	18.000
9 – Oneri diversi (TASI e TARI)	40.000	15.000
10 – Ammortamenti	25.000	25.000
11 – Spese societarie	40.000	40.000
12 – Assicurazioni	14.000	5.500
<i>Gestore residenza</i>	<i>40.000</i>	<i>20.000</i>
<i>Responsabile tecnico</i>	<i>30.000</i>	<i>15.000</i>
<i> Holding Costs</i>	<i>15.000</i>	<i>15.000</i>
<i>Manager</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
13 – Spese per il personale	135.000	100.000
14 – Spese bancarie	10.000	5.000
15 – Spese commerciali	15.000	15.000
Totale costi di gestione	819.000	508.000

Tab.10-7 - Tabella comparativa costi 264 pl e 100 pl - Fonte: elaborazione dell'autore

Stesso discorso deve essere fatto per i costi dell'investitore necessari alla realizzazione della struttura che vede ridursi notevolmente il valore finale dell'investimento. Nel dettaglio: il *costo dell'area* si riduce in virtù del fatto che per la realizzazione di 100

posti letto sono necessari meno m² di area edificabile, gli *oneri di urbanizzazione* di riducono proporzionalmente, il *costo di costruzione* diminuisce anch'esso proporzionalmente essendoci meno s.l.p. da costruire, il *costo di progettazione* subisce una leggera flessione e infine gli *arredi* che subiscono un netto taglio essendo legati al numero di posti letto.

Di conseguenza il valore finale di investimento del promotore è stimato tra € 5 e 5,2 milioni.

Il fatto che alcune voci che compongono i costi di gestione non variano al variare della diminuzione dei posti letto fa sì che la soluzione adottata non è realizzabile, finendo per creare un business plan in continua perdita sia per il gestore che per l'investitore.

Di conseguenza è necessario precisare che, in un'ipotesi di campus universitario gestito, la soluzione con un numero ridotto di posti letto non è fattibile. Probabilmente, per rendere concreta un'ipotesi di questo genere si dovrebbe snaturare la logica del campus gestito rendendolo semplicemente un aggregato di appartamenti e stanze dove il conduttore si limita alla mera riscossione dei canoni senza alcun tipo di servizio annesso.

Anno	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy	12	occupancy
Contratti plurimensili																				
posto letto in camera doppia	180.600	100%	180.600	100%	186.059	100%	188.850	100%	191.682	100%	194.557	100%	197.476	100%	200.438	100%	203.445	100%	206.496	100%
posto letto in appartamento singolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posto letto in camera singola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posto letto in camera singola in appartamento	273.000	80%	307.125	90%	351.564	100%	356.838	100%	362.190	100%	367.623	100%	373.138	100%	378.735	100%	384.416	100%	390.182	100%
Rotazione lunga	453.600		487.725		537.623		545.687		553.873		562.181		570.613		579.173		587.860		596.678	
Rotazione veloce	99.000		100.485		101.992		108.698		110.329		111.984		113.663		115.368		117.099		118.855	
Ricavi totali	552.600		588.210		639.615		654.386		664.201		674.164		684.277		694.541		704.959		715.533	
Costi di gestione																				
Locazione - canone fisso	31.220		204.000		207.060		210.166		213.318		216.518		219.766		223.062		226.408		229.804	
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	6.000		6.090		6.181		6.274		6.368		6.464		6.561		6.659		6.759		6.860	
Consumi energetici	70.000		71.050		72.116		73.197		74.295		75.410		76.541		77.689		78.854		80.037	
Servizi di pulizia residenza e manut. aree verdi	33.000		33.495		33.997		34.507		35.025		35.550		36.084		36.625		37.174		37.732	
Lavanderia	7.500		7.613		7.727		7.843		7.960		8.080		8.201		8.324		8.449		8.575	
Reception	132.000		133.980		135.990		138.030		140.105		142.201		144.335		146.500		148.697		150.927	
Spese telefoniche, internet, abbonamenti	18.000		18.270		18.544		18.822		19.105		19.391		19.682		19.977		20.277		20.581	
Manutenzione fabbricati	18.000		18.270		18.544		18.822		19.105		19.391		19.682		19.977		20.277		20.581	
Contratti di manutenzione	18.000		18.270		18.544		18.822		19.105		19.391		19.682		19.977		20.277		20.581	
Oneri diversi (TARI e altre imposte)	15.000		15.225		15.453		15.685		15.920		16.159		16.402		16.648		16.897		17.151	
Ammortamenti	25.000		30.000		35.000		35.525		36.058		36.599		37.148		37.705		38.271		38.845	
Spese societarie	40.000		40.600		41.209		41.827		42.455		43.091		43.738		44.394		45.060		45.736	
Assicurazioni	5.500		5.583		5.666		5.751		5.837		5.925		6.014		6.104		6.196		6.289	
Personale	100.000		101.500		103.023		104.568		106.136		107.728		109.344		110.984		112.649		114.339	
Spese Bancarie	5.000		5.075		5.151		5.228		5.307		5.386		5.467		5.549		5.632		5.717	
Spese commerciali	15.000		15.225		15.453		15.685		15.920		16.159		16.402		16.648		16.897		17.151	
Totale costi di gestione	539.220		724.245		739.659		750.754		762.015		779.262		790.951		802.816		814.858		827.081	
EBIT	13.380		-136.035		-100.043		-96.368		-97.814		-105.098		-106.675		-108.275		-109.899		-111.547	
Locazione variabile	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
EBT	13.380		-136.035		-100.043		-96.368		-97.814		-105.098		-106.675		-108.275		-109.899		-111.547	
Valore Investimento	5.100.000		5.100.000		5.100.000		5.100.000		5.100.000		5.176.500		5.176.500		5.176.500		5.176.500		5.176.500	
Totale canoni locazione	31.220		204.000		207.060		210.166		213.318		216.518		219.766		223.062		226.408		229.804	
Rendimento	0,61%		4,00%		4,06%		4,12%		4,18%		4,18%		4,25%		4,31%		4,37%		4,44%	

Tab.10- 8 - Piano economico di gestione 100 pl – Fonte: elaborazione dell'autore

10.3 Analisi critica

Sulla base delle osservazioni precedenti è possibile mettere in relazione il numero di posti letto totali di un campus con il valore totale dell'investimento, inquadrando il range di rendimento adatto a soddisfare le esigenze di tutte e due le parti, gestore e investitore.

Nelle tabelle sottostanti vengono analizzati tre possibili scenari: una struttura da 230 posti letto, la struttura oggetto di tesi e infine una struttura da 300 posti letto. Per ciascuna di esse viene modificato sia il valore dell'investimento che il mix di costi/ricavi di gestione relativi. Il tutto parametrato alla superficie necessaria alla realizzazione dell'intervento.

I relativi valori sono i seguenti:

Ipotesi 230 pl (€)	Ipotesi 260 pl (€)	Ipotesi 300 pl (€)
11.400.000 €z	12.600.000 €	14.200.000 €
6,42%	6,84%	7,16%

Tab.10- 9 - Valori di investimento a confronto – Fonte: elaborazione dell'autore

L'esame dei tre scenari illustrato nel dettaglio nelle tabelle successive, evidenzia i seguenti aspetti:

- Il rendimento lordo per l'investitore si attesta su 6,4% annuo per l'ipotesi di 230 posti, fino ad arrivare al 7,1% nell'ipotesi di 300 posti letto;
- Questo risultato indica una scarsa sensibilità del modello al variare dei posti letto e quindi del valore dell'investimento (a fronte di 70 posti letto in più, il rendimento della soluzione a 300 posti letto cresce solo dello 0,7%);
- La crescita limitata del rendimento è ancora di più elemento critico se si considera che l'ipotesi da 300 posti letto determina un incremento del valore dell'investimento pari al 24,5%, con relativi maggiori rischi per l'imprenditore;
- Dal lato gestore non vi sono variazioni significative di redditività in forza della struttura dei costi fissi che ovviamente non si modificano al variare dei posti letto come evidenziato nella tabella sottostante;
- A questo elemento si aggiunge la circostanza che il rischio commerciale legato al maggior numero di posti letto è esclusivamente in capo al gestore; pertanto

la soluzione a 300 posti letto risulta la più rischiosa per il gestore e per l'investitore;

- Ne consegue che in un range compreso tra 230 (soglia minima di accettabilità) e 300 posti letto, la soluzione intermedia analizzata in questa tesi, risulta la più coerente in quanto assicura corretto rendimento per entrambe le parti a fronte di un rischio commerciale accettabile.

Va in ogni caso sottolineato che il lavoro precedentemente esaminato rappresenta un modello "base" che si presta a molteplici ulteriori interventi, volendo variare alcuni parametri che nel caso in esame si è scelto di utilizzare secondo il criterio adottato dall'autore (tariffe applicate ai clienti, mix short stay e long stay, stipula o meno di convenzione, tipologia di alloggio, attese di rendimento e infine remunerazione dell'investitore tramite canone fisso e canone variabile).

Le tabelle seguenti mostrano: la ripartizione dei costi evidenziando fissi e variabili, i piani economici delle soluzioni a 230 e 300 posti letto; la soluzione intermedia è quella esaminata precedentemente.

Tipologia di costo	Costi ipotesi 264 pl (€)	Costi ipotesi 230 pl (€)	Costi ipotesi 300 pl (€)
1 – Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.000	10.000	10.000
2 – Totale consumi utenze	180.000	160.000	209.000
3 – Servizi di pulizia residenza e manutenzione aree verdi	85.000	75.000	98.000
4 – Servizio lavanderia	20.000	17.500	23.000
5 – Servizio di reception	132.000	132.000	132.000
6 – Canoni telefonici e internet	18.000	18.000	18.000
7 – Manutenzione fabbricati	45.000	40.000	52.000
8 – Contratti di manutenzione ordinaria	50.000	44.000	57.000
9 – Oneri diversi (TASI e TARI)	40.000	35.000	45.500
10 – Ammortamenti	25.000	25.000	25.000
11 – Spese societarie	40.000	40.000	40.000
12 – Assicurazioni	14.000	12.500	16.500
<i>Gestore residenza</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>
<i>Responsabile tecnico</i>	<i>30.000</i>	<i>30.000</i>	<i>30.000</i>
<i> Holding Costs</i>	<i>15.000</i>	<i>15.000</i>	<i>15.000</i>
<i>Manager</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
13 – Spese per il personale	135.000	135.000	135.000
14 – Spese bancarie	10.000	9.000	11.800
15 – Spese commerciali	15.000	15.000	15.000
Totale	819.000	768.000	892.800

Tab.10- 10 - Tabella comparativa costi 264 pl, 230pl e 300 pl - Fonte: elaborazione dell'autore

Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
mesi di esercizio	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Contratti plurimensili	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy	occupancy
posto letto in camera doppia	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	180.600	180.600	186.059	188.850	191.682	194.557	197.476	200.438	203.445	206.496
posto letto in appartamento singolo	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	141.120	158.760	181.732	184.458	187.225	190.033	192.883	195.777	198.713	201.694
posto letto in camera singola	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	63.000	63.000	64.904	65.878	66.866	67.869	68.887	69.920	70.969	72.034
posto letto in camera singola in appartamento	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	600.600	675.675	773.441	785.043	796.819	808.771	820.903	833.216	845.714	858.400
Rotazione lunga	985.320	1.078.035	1.206.136	1.224.228	1.242.591	1.261.230	1.280.149	1.299.351	1.318.841	1.338.624
Rotazione veloce	418.775	425.006	431.381	459.744	466.640	473.640	480.745	487.956	495.275	502.704
Ricavi totali	1.404.045	1.503.041	1.637.517	1.683.972	1.709.232	1.734.870	1.760.893	1.787.307	1.814.116	1.841.328
Costi di gestione										
Locazione - canone fisso	445.232	455.000	462.840	469.783	476.829	483.982	491.242	498.610	506.089	513.681
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773	10.934	11.098	11.265	11.434
Consumi energetici	160.000	162.400	164.836	167.309	169.818	172.365	174.951	177.575	180.239	182.942
Servizi di pulizia residenza e manut. aree verdi	75.000	76.125	77.267	78.426	79.602	80.796	82.008	83.238	84.487	85.754
Lavanderia	17.500	17.763	18.029	18.299	18.574	18.852	19.135	19.422	19.714	20.009
Reception	132.000	133.980	135.990	138.030	140.100	142.201	144.335	146.500	148.697	150.927
Spese telefoniche, internet, abbonamenti	18.000	18.270	18.544	18.822	19.105	19.391	19.682	19.977	20.277	20.581
Manutenzione fabbricati	40.000	40.600	41.209	41.827	42.455	43.093	43.741	44.399	45.067	45.736
Contratti di manutenzione	44.000	44.660	45.330	46.010	46.700	47.401	48.113	48.836	49.570	50.315
Oneri diversi (TARI e altre imposte)	35.000	35.525	36.058	36.599	37.148	37.705	38.271	38.845	39.427	40.019
Ammortamenti	25.000	30.000	35.000	35.525	36.058	36.599	37.148	37.705	38.271	38.845
Spese societarie	40.000	40.600	41.209	41.827	42.455	43.091	43.738	44.394	45.060	45.736
Assicurazioni	12.500	12.688	12.878	13.071	13.267	13.466	13.668	13.873	14.081	14.292
Personale*	135.000	137.025	139.080	141.167	143.284	145.433	147.615	149.829	152.076	154.358
Spese Bancarie	9.000	9.135	9.272	9.411	9.552	9.696	9.841	9.989	10.138	10.291
Spese commerciali	15.000	15.225	15.453	15.685	15.920	16.159	16.402	16.648	16.897	17.151
Totale costi di gestione	1.213.232	1.240.145	1.263.297	1.282.247	1.301.480	1.324.576	1.354.595	1.374.914	1.395.538	1.416.471
EBIT	190.814	262.896	374.220	401.726	407.751	400.294	406.298	412.393	418.579	424.857
Locazione variabile	0	170.882	243.243	261.122	265.038	260.191	264.094	268.055	272.076	276.157
EBT	190.814	92.014	130.977	140.604	142.713	140.103	142.204	144.337	146.503	148.700
Valore Investimento	11.400.000	11.400.000	11.400.000	11.400.000	11.400.000	11.571.000	11.571.000	11.571.000	11.571.000	11.571.000
Totale canoni locazione	445.232	626.882	706.083	730.904	741.868	744.173	755.335	766.665	778.165	789.838
Rendimento	3,91%	5,50%	6,19%	6,41%	6,51%	6,43%	6,53%	6,63%	6,73%	6,83%
									Rendimento medio	6,42%

Tab.10- 11 – Piano economico di gestione 230 pl – Fonte: elaborazione dell'autore

CONCLUSIONI

Per arrivare a descrivere ed esaminare il modello di residenza gestita oggetto di questa tesi, si è cercato di comprendere l'evoluzione storica, sia in Italia che all'estero, attraverso la rappresentazione sintetica di quasi 8 secoli di storia, nel corso dei quali il sistema dei "collegi" è progressivamente evoluto verso quello della "residenza studentesca".

È stato quindi preso in esame il contesto attuale, sia sotto l'aspetto della norma che sotto l'aspetto delle caratteristiche sociali, urbane, abitative, di fruizione degli spazi e della domanda di servizi, sempre raffrontando l'evoluzione del mercato nazionale con alcuni mercati esteri.

In questo esame è emerso che esistono varie tipologie di modelli gestionali, ognuna con le proprie specifiche valenze, ma sicuramente, non si può parlare di "residenza gestita" se non vengono applicati criteri che avvicinano la struttura ai più diffusi modelli ricettivi del nostro mercato.

Ed è proprio in questo senso che si deve vedere la logica di una efficiente "fusione" tra servizi tipici di un sistema ricettivo e quelli invece dove l'esigenza abitativa deve essere elemento rilevante. In questa "fusione" prende corpo il modello di residenza studentesca gestita e full optional dove l'ospite percepisce il servizio in tutte le aree della propria permanenza, ma altrettanto si sente "come a casa" con in più le variabili di una più agevole socializzazione, elemento importante per chi, molto giovane, si deve allontanare da casa.

L'integrazione con il contesto urbano, con una nuova realtà sociale, con culture ed abitudini diverse, elementi tipici di convivenza all'interno di una residenza studentesca, nel presente modello si complementa con servizi di qualità, completi, che assicurano all'ospite ed alle relative famiglie, la serenità necessaria per affrontare questa sfida importante.

In questa prospettiva, che attiene ad aspetti sociali e della persona, il lavoro ha dovuto considerare e valutare se, sotto il profilo economico, un modello di questo tipo possiede caratteristiche da renderlo attraente per gestori ed investitori.

CONCLUSIONI

Il risultato è senza prudenzialmente positivo, laddove vengano poste in essere alcuni accorgimenti per assicurare la validità economica; tra essi la giusta dimensione, la scelta dei giusti servizi, la localizzazione, gli accordi con le municipalità ed altri ancora esaminati nel lavoro.

L'auspicio è che il presente lavoro possa davvero, nella realtà, rappresentare un modello ulteriormente applicabile, con l'obiettivo di attrarre sempre di più investitori, gestori e spostare la domanda da situazioni abitative scadenti e prive di servizi a strutture dove si contemplino risultati quali porre l'ospite al centro, remunerare la gestione e remunerare l'investimento.

BIBLIOGRAFIA

- C.H. Haskins, *L'origine dell'università*, G. Arnaldi, Bologna, Il Mulino, 1972
- J. Verger, *Le università nel Medioevo*, Il Mulino, Bologna, 1991
- S. Stelling-Michaud, *La storia delle università nel Medioevo e nel Rinascimento: stato degli studi e prospettive di ricerca*, Il Mulino, 1974
- G.P. Brizzi, *Le università dell'Europa. Gli uomini e i luoghi*, Silvana Editoriale, Milano, 1993
- Giuseppe Catalano, *Gestire le residenze universitarie – aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013
- Carla Chiarantoni, *La residenza temporanea per studenti*, Alinea Editrice, 2008
- Andrea Gramegna, Giuseppa Faita, Maurizio E. Maccarini, Sandro Previtali, *Service Management: residenzialità e innovazione gestionale nei collegi universitari lombardi*, Guarini e Associati, Milano, 2009
- Amelia Rizzo, *Abitare nella città moderna – La casa temporanea per studenti*, Grafill, Palermo, 2004
- Silvia Belforte, *Students for Students – Dal confronto tra normative ed esperienze dirette 10 progetti per il futuro delle residenze universitarie a Torino*, Celid, Torino, 2008
- Belforte Silvia, *Collegi universitari. Esempi e progetti a confronto*, Celid, Torino, 1996
- Romano Del Nord, *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze, 2014
- Belforte Silvia, *Abitare i collegi. Attività e spazi di relazione nelle residenze universitarie*, Franco Angeli, Milano, 1991
- Settima indagine Eurostudent, *Indagine sulle condizioni di vita e di studio degli studenti universitari in Italia e in Europa*, novembre 2015
- CNSU, *Rapporto sulla condizione studentesca*, 2015
- Enrico Genta, *Il diritto allo studio universitario – Radici e prospettive*, l'Artista Editrice, Savigliano, 2003
- Bogoni Barbara, *Abitare da studenti – Progetti per l'età della transizione*, Tre Lune Edizioni, Mantova, 2001

- Oscar Eugenio Bellini, Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella, Maria Luisa Del Gatto, *Learning and living – Abitare lo Student Housing*, FRANCOANGELI, Milano, 2015
- Biggeri L., Catalano G., *L'efficacia delle politiche di sostegno agli studenti universitari. L'esperienza italiana nel panorama internazionale*, Il Mulino, Bologna, 2006
- Agasisti T., *Il prestito agli studenti universitari nell'esperienza italiana: nuove iniziative e prospettive*, Guerini e Associati, Milano, 2006
- F. Turri, *La progettazione della residenza universitaria. Esperienze italiane ed estere*, Tipografia PI-ME Editrice, Pavia, 1996
- Ciaramella A., Del Gatto M.L., *Housing universitario di iniziativa privata: scenari di sviluppo e fattori critici di successo*, Ottobre 2012
- Lovecchio Domenico e Finocchietti Giovanni, *La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta ad oggi osservata attraverso l'indagine Euostudent*, Eurostudent, Roma, 2011
- Cardini F, *Le antiche università d'Europa*, Mondadori, Milano, 2000
- Dall'Olio L., *Residenze universitarie*, Mancosu, Roma, 2012

Sitografia

- Eurostat Italia: www.eurostat.it
- Eurostat Europa: www.eurostat.eu
- Miur – Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca: www.istruzione.it
- Osservatorio regionale sul diritto allo studio universitario del Piemonte: www.ossreg.piemonte.it
- Fondazione RUI: www.fondazionerui.it
- Fondazione Housing Sociale: www.fhs.it
- Fondazione Cariplo: www.fondazionecariplo.it
- Cassa Depositi e Prestiti: www.cdp.it
- In-Domus – Residenze studentesche: www.in-domus.it
- Studentenwerk: www.studentenwerk.de
- CNSU – Comitato Nazionale Studenti Universitari: www.cnsu.miur.it

- CNVSU – Comitato Nazionale Valutazione Sistema Universitario:
www.cnvsu.it
- CBRE – Real Estate: www.cbre.fr
- Camplus – Residenze studentesche: www.campluscollege.it
- Collegio di Milano: www.collegiodimilano.it
- Cooperativa La ringhiera: www.ringhiera.org
- Gazzetta Ufficiale: www.gazzettaufficiale.it

Leggi e Regolamenti

- Legge 14 novembre 2000, n. 338 – Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari;
- D.M. 9 maggio 2001, n. 116 – Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 9 maggio 2001, n. 118 – Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 22 maggio 2007, n. 42 – Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 22 maggio 2007, n. 43 – Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 7 febbraio 2011, n. 26 – Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 7 febbraio 2011, n. 27 – Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;

- D.M. 28 novembre 2016, n. 936 – Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;
- D.M. 29 novembre 2016, n. 937 – Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14 novembre 2000, n.338;

Indice delle immagini

Fig. 1-1 - Vista aerea Collegio di Spagna - Fonte: www.unibo.it	14
Fig. 1-2 - Pianta piano terra Collegio di Spagna - Fonte: www.wikipedia.it	18
Fig. 1-3 - College de la Sorbonne - Fonte: Gestire le residenze universitarie, G. Catalano	19
Fig. 1-4 - College de la Sorbonne - Fonte: www.3colleges.fr	19
Fig. 1-5 - Disegno raffigurante il New College di Oxford - Fonte: www.alamy.it	20
Fig. 1-6 - Archiginnasio - Fonte: www.alamy.it	23
Fig. 1-7 - Pianta piano primo Collegio Borromeo - Fonte: www.lombardiabeniculturali.it	24
Fig. 1-8 - Vista interna Collegio Borromeo - Fonte: www.lombardiabeniculturali.it	24
Fig. 1-9 - Spaccato Collegio delle province di Torino - Fonte: www.francescocorni.com	26
Fig. 1-10 - Politecnico di Milano - Fonte: www.wikipedia.org	27
Fig. 1-11 - Baker House Dormitory, prospetti e pianta tipo - Fonte: www.archweb.it	29
Fig. 1-12 -Pianta piano terra - Fonte: www.archinect.com	31
Fig. 1-13 - Pianta piano tipo - Fonte: www.archinect.com	31
Fig. 1-14 – Pianta piano quarto - Fonte: www.archinect.com	32
Fig. 1-15 - Schema dello sviluppo del collegio - Fonte: www.architettura.it	34
Fig. 1-16 – Particolare disposizione alloggi - Fonte: www.architettura.it	35
Fig. 1-17 - Vista dall’alto dell’intero complesso collegiale - Fonte: www.architettura.it	35
Fig. 1-18 - Pianta tipo Collegio Tridente - Fonte: www.architettura.it	36
Fig. 1-19 - – Il Tridente - Fonte: www.architettura.it	37
Fig. 1-20 - L’Aquilone - Fonte: www.collegio-urbino.it	37
Fig. 1-21 - La Vela - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni	38
Fig. 1-22 - Vista Est Campus Certosa - Fonte: www.in-domus.it	40
Fig. 1-23 - Interni alloggi in camera doppia - Fonte: www.in-domus.it	41
Fig. 1-24 - Blocco cucina appartamenti - Fonte: www.in-domus.it	41
Fig. 1-25 - Palestra - Fonte: www.in-domus.it	41
Fig. 1-26 - Pianta piano terra - Fonte: archivio in-domus	42
Fig. 1-27 - Pianta piano tipo corpi A e B – Fonte: archivio In-Domus	43
Fig. 1-28 - Pianta tipologia Gold - Fonte: archivio In-Domus	44
Fig. 1-29 - Pianta tipologia Platinum - Fonte: archivio In-Domus	44
Fig. 1-30 - Pianta tipologia Silver- Fonte: archivio In-Domus	45
Fig. 1-31 - Pianta tipologia Iridium - Fonte: archivio In-Domus	45
Fig. 1-32 - Pianta tipologia Steel - Fonte: archivio In-Domus	46

Fig. 1-33 - Pianta tipologia Titanium - Fonte: archivio In-Domus	46
Fig. 1-34 - Vista Ovest del corpo A della struttura - Fonte:www.in-domus.it	48
Fig. 1-35 - Vista della reception lato Sud - Fonte: www.in-domus.it	48
Fig. 1-36 – a sinistra:Pianta tipo corpo B, stanze - Fonte: archivio in Domus	49
Fig. 1-37 – sopra:Piano tipo corpo A, appartamenti – Fonte: archivio In-Domus	49
Fig. 1-38 - Sala studio - Fonte: www.in-domus.it	50
Fig. 1-39 - Blocco cucina tipo - Fonte: www.in-domus.it	51
Fig. 1-40 - Arredo tipo camera doppia - Fonte: www.in-domus.it	51
Fig. 1-41 - Pianta tipologia Alphard - Fonte: archivio In-Domus	52
Fig. 1-42 - Pianta tipologia Altair - Fonte: archivio In-Domus	52
Fig. 1-43 - Pianta tipologia Mizar - Fonte: archivio In-Domus	53
Fig. 1-44 - Pianta tipologia Sirio - Fonte: archivio In-Domus	53
Fig. 1-45 - Pianta tipologia Vega - Fonte: archivio In-Do	54
Fig. 1-46 - Pianta tipologia Antares - Fonte: archivio In-Domus	54
Fig. 1-47 - Pianta tipologia Polaris - Fonte: archivio In-Domus	55
Fig.3-1 - Ex Hotel Nettuno a Pisa - Fonte: www.polistudio.net	75
Fig.3-2 - Collegio di Asiago - Fonte: www.riqualificazioni.it	76
Fig.3-3 - Collegio di via Larga a Bologna - Fonte: www.google.it	77
Fig.3-4 - Residenza R.U.M. a Modena - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni	78
Fig.3-5 - Pianta piano tipo corpo A (stanze) Campus Certosa – Fonte: archivio In-Domus	78
Fig.3-6 - Residenza universitaria De Nicola II a Siena - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni	79
Fig.3-7 - Pianta piano terra residenza De Nicola II - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni	79
Fig.3-8 – Pianta piano tipo residenza universitaria Putinati a Ferrara - Fonte: La residenza temporanea per studenti, C. Chiarantoni	80
Fig.3-9 – Collegio universitario Alessandro Volta a Pavia - Fonte: Microsoft Google Earth	82
Fig.3- 10 - Pianta piano primo e secondo Collegio Alessandro Volta a Pavia	82
Fig.3- 11 – Residenza Rocchi a Cosenza - Fonte: Microsoft Google Earth	85
Fig.3- 12 - : Stralcio distribuzione e alloggi residenza Rocchi a Cosenza	85
Fig.3- 13 – Residenza Sant’Ilario a Parma - Fonte: Microsoft Google Earth	86
Fig.3- 14 - Pianta piano tipo residenza Sant’Ilario a Parma	86
Fig.3-15 – Residenza dell’Andro a Bari - Fonte: Microsoft Google Earth	89

Fig.3- 16 - Pianta piano tipo residenza dell'Andro a Bari	89
Fig.3-17 – Residenza Alma Mater a Bologna - Fonte: Microsoft Google Earth	90
Fig.3-18 – Residenza De Nicola 1 a Siena - Fonte: Microsoft Google Earth	92
Fig.3- 19 - Pianta piano tipo residenza De Nicola 1 a Siena	93
Fig.4- 1 – D.M. post legge n.338 del 2000 – Fonte: elaborazione dell'autore	106
Fig.4- 2 – Suddivisione funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore	110
Fig.4- 3 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore	112
Fig.4- 4 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore	115
Fig.4- 5 – Nuove disposizioni in base ai decreti 936 e 937/2017 – Fonte: elaborazione dell'autore .	122
Fig.4- 6 – Sintesi variazioni quali-quantitative dei nuovi decreti – Fonte: elaborazione dell'autore..	125
Fig.4- 7 – Suddivisione delle funzioni di servizio - Fonte: elaborazione dell'autore	127
Fig.5- 1 – Numero di interventi ammessi a cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR.....	133
Fig.5- 2 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi a cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	133
Fig.5- 3 – Numeri posti alloggio ammessi al cofinanziamento statale – Fonte: elaborazione dell'autore	134
Fig.5- 4 – Numero di interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR.....	143
Fig.5- 5 – Importi totali e cofinanziati degli interventi ammessi a cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	143
Fig.5- 6 – Numero di posti alloggio degli interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	144
Fig.5- 7 – Numero d'interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR.....	151
Fig.5- 8 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi al cofinanziamento - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	151
Fig.5- 9 – Numeri di posti alloggio degli interventi ammessi a cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	152
Fig.5- 10 – Sintesi cofinanziamenti statali - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR.....	156
Fig.5- 11 – Numero complessivo d'interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	158

Fig.5- 12 – Importi totali e di cofinanziamento degli interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	158
Fig.5- 13 – Numero di posti alloggio complessivi degli interventi ammessi al cofinanziamento statale - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	159
Fig.6- 1 – Modi di abitare della popolazione studentesca - Fonte: Indagine Eurostudent 7.....	166
Fig.6- 2 – Modi di vivere la realtà universitaria degli studenti - Fonte: Indagine Eurostudent 7.....	169
Fig.8- 1 - Tipologia di soggetto investitore – Fonte: elaborazione dell'autore	191
Fig.8- 2 – Tipologia di gestore	191
Fig.8- 3.- Ripartizione del rischio tra investitore e gestore – Fonte: elaborazione dell'autore	194
Fig.8- 4 – Tipologia di ente gestore – Fonte: elaborazione dell'autore	195
Fig.9- 1.- Relazione tra i principali soggetti – Fonte: elaborazione dell'autore.....	200
Fig.9- 2 – Percorso logico per l'individuazione del canone d'affitto – Fonte: elaborazione dell'autore	202
Fig.9- 3 - Pianta tipo alloggio in camera singola - Fonte: elaborazione dell'autore	204
Fig.9- 4 – Pianta tipo alloggio in camera doppia - Fonte: elaborazione dell'autore.....	205
Fig.9- 5 – Pianta tipo alloggio in appartamento monolocale - Fonte: elaborazione dell'autore	205
Fig.9- 6 – Pianta tipo alloggio in appartamento trilocale con due posti letto - Fonte: elaborazione dell'autore	206

Indice delle tabelle e schemi

Tab. 1-1 - Dimensioni alloggi e spazi comuni Campus Certosa – Fonte: elaborazione dell'autore	47
Tab. 1-2 - - Dimensione alloggi e spazi comuni Campus Monneret – Fonte: elaborazione dell'autore	56
Tab.3-1 - Standard dimensionali nuclei integrati decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore	83
Tab.3-2 - Standard dimensionali minialloggi decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore.....	87
Tab.3-3 - Standard dimensionali ad albergo decreti MIUR – Fonte: elaborazione dell'autore	91
Tab.3- 4 - Tipologie di residenze e appartamenti - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR e Regione.....	100
Tab.4- 1 - Riepilogo standard previsti dai D.M. 116 e 118 del 2001 - Fonte: elaborazione dell'autore	109
Tab.4- 2 - Standard previsti D.M. 42 e 43 del 2007 tipologia ad Albergo - Fonte: elaborazione dell'autore	112
Tab.4- 3 - Standard D.M. 42 e 43 del 2007 tipologia a nuclei integrati e minialloggi - Fonte: elaborazione dell'autore	113
Tab.4- 4 - Standard previsti dai D.M. 26 e 27 del 2011. - Fonte: elaborazione dell'autore.....	115
Tab.4- 5 - Standard previsti nel tempo dai vari decreti. - Fonte: elaborazione dell'autore.	120
Tab.4- 6 - Standard minimi per tipologia di modello - Fonte: elaborazione dell'autore	121
Tab.4- 7 - Standard previsti dai D.M. 26 e 27 del 2011. - Fonte: elaborazione dell'autore.....	126
Tab.4- 8 – Tabella di confronto tra m2 minimi per decreto – Fonte: elaborazione dell'autore	128
Tab.5- 1 – Tabella di sintesi importi opere cofinanziate nei tre bandi - Fonte: elaborazione dell'autore su dati MIUR	157
Tab.7- 1 – Distribuzione territoriale dei posti letto degli enti regionali per il DSU - Fonte: MIUR – Ufficio statistica	178
Tab.7- 2 – Posti letto collegi statali e non statali legalmente riconosciuti - Fonte: MIUR – Ufficio statistica	179
Tab.7- 3 – Posti letto atenei - Fonte: MIUR, Ufficio statistica	180
Tab.7- 4 – Percentuale di studenti idonei fuori sede beneficiari di posto letto per regione - Fonte: MIUR, Ufficio statistica.....	181
Tab.9- 1 – Descrizione tipologie di alloggi - Fonte: elaborazione dell'autore	204

Tab.9- 2 – Canoni long stay previsti dalla convenzione - Fonte: elaborazione dell'autore	209
Tab.9- 3 – Canoni short stay previsti dalla convenzione - Fonte: elaborazione dell'autore.....	209
Tab.9- 4 – Specifiche alloggi - Fonte: elaborazione dell'autore.....	216
Tab.9- 5 – Specifiche parti comuni - Fonte: elaborazione dell'autore	216
Tab.9- 6 – Ricavi massimi annuali Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore	227
Tab.9- 7 – Ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore.....	227
Tab.9- 8 - Tabella riepilogativa voci di costo - Fonte: elaborazione dell'autore	231
Tab.9- 9 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore	233
Tab.9- 10 - Tabella riepilogativa ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore.....	233
Tab.9- 11 - Piano economico di gestione 264 pl– Fonte: elaborazione dell'autore	234
Tab.10- 1 - Tabella riepilogativa voci di costo - Fonte: elaborazione dell'autore	237
Tab.10- 2 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore	238
Tab.10- 3 - Piano economico di gestione 264 pl senza costi pulizie e lavanderia – Fonte: elaborazione dell'autore	239
Tab.10- 4 - Incidenza costi in relazione alla percezione del cliente e del gestore – Fonte: elaborazione dell'autore	240
Tab.10- 5 - Tabella riepilogativa ricavi Long Stay - Fonte: elaborazione dell'autore	243
Tab.10- 6 - Tabella riepilogativa ricavi Short Stay - Fonte: elaborazione dell'autore.....	243
Tab.10- 7 - Tabella comparativa costi 264 pl e 100 pl - Fonte: elaborazione dell'autore	244
Tab.10- 8 - Piano economico di gestione 100 pl – Fonte: elaborazione dell'autore	246
Tab.10- 9 - Valori di investimento a confronto – Fonte: elaborazione dell'autore	247
Tab.10- 10 - Tabella comparativa costi 264 pl, 230pl e 300 pl - Fonte: elaborazione dell'autore	248
Tab.10- 11 – Piano economico di gestione 230 pl – Fonte: elaborazione dell'autore	249
Tab.10- 12 – Piano economico di gestione 300 pl – Fonte: elaborazione dell'autore	250
Schema 1 – Modello residenziale a nuclei integrati - Fonte: elaborazione dell'autore	82
Schema 2 – Modello residenziale a minialloggi - Fonte: elaborazione dell'autore.....	86
Schema 3 – Modello residenziale ad Albergo - Fonte: elaborazione dell'autore	90
Schema 4 – Modello residenziale Misto - Fonte: elaborazione dell'autore	93
Schema 5 – Relazione tra servizi offerti e modelli organizzativi – Fonte: “Gestire le residenze universitarie” G.Catalano	98

RINGRAZIAMENTI

Un plauso speciale va alla mia famiglia, presenza fondamentale e riparo sicuro in ogni momento di difficoltà. Inutile dire che i primi autori di questa tesi e soprattutto del percorso universitario intrapreso siete voi.

Grazie a te Cicharita, grazie di essere al mio fianco in ogni momento e di completarmi come nessun'altro. Se sono riuscito a raggiungere questo traguardo è sicuramente anche merito tuo.

Ringrazio il Professor Ciaramella per il supporto che ha saputo darmi e soprattutto alla pazienza che ha manifestato nei miei confronti e nell'elaborazione della tesi. Le sue dritte, le sue spiegazioni e la sua conoscenza in genere sono state di fondamentale importanza.

Vorrei esprimere la mia profonda gratitudine verso Davide, persona che stimo. Mi ha dato la possibilità di entrare nel mondo del lavoro insegnandomi e aiutandomi in più occasioni non facendo mai mancare il suo appoggio. Se oggi riesco ad elaborare questa tesi ed avere conoscenze solide in ambito di residenze studentesche ampio merito va a questa persona. Con l'augurio che ci possano essere future collaborazioni in modo tale da lavorare ancora assieme.