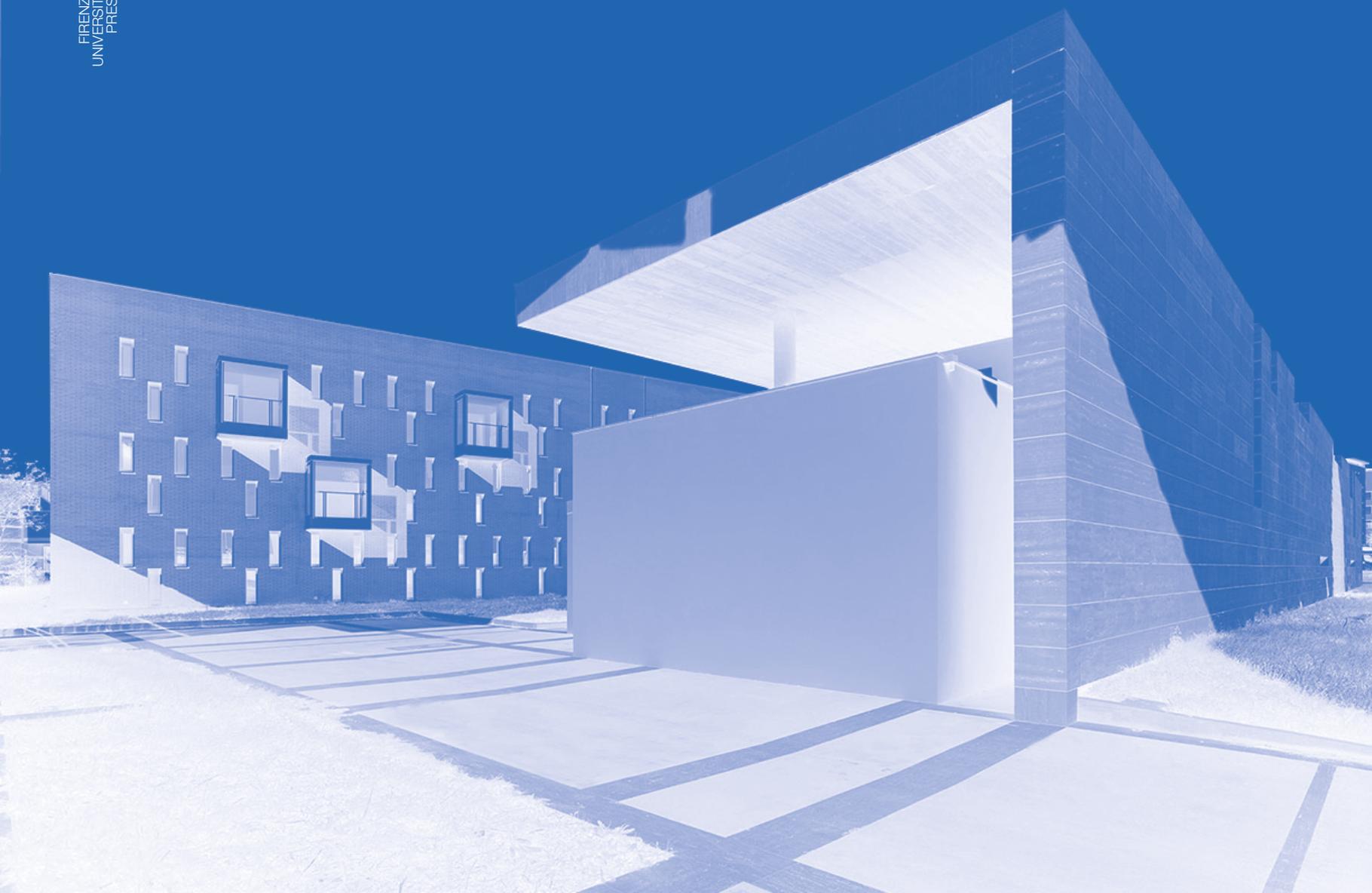


ROBERTO BOLOGNA
CLAUDIO PIFERI

La residenza per studenti universitari tra norma, progetto e realizzazione

*I programmi pluriennali di attuazione
della legge 338/2000*

FIRENZE
UNIVERSITY
PRESS



Ricerche. Architettura, Pianificazione, Paesaggio, Design

La Firenze University Press, in collaborazione con il Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, promuove e sostiene la collana *Ricerche. Architettura, Pianificazione, Paesaggio, Design*. Questa iniziativa si propone di offrire un contributo alla ricerca nazionale e internazionale sul progetto in tutte le sue dimensioni, teoriche e pratiche. I volumi della collana sono valutati secondo le migliori policy editoriali internazionali e raccolgono i risultati delle ricerche di studiosi dell'Università di Firenze e di altre istituzioni nazionali e internazionali. *Ricerche. Architettura, Pianificazione, Paesaggio, Design* supporta pienamente la pubblicazione ad accesso aperto come strumento ideale per condividere idee e conoscenze in ogni campo di ricerca con un approccio aperto, collaborativo e senza scopo di lucro. Le monografie e i volumi miscelanei ad accesso aperto consentono alla comunità scientifica di ottenere un elevato impatto nella ricerca, nonché una rapida diffusione.

ricerche | architettura, pianificazione, paesaggio, design

Editor-in-Chief

Francesco Valerio Collotti | University of Florence, Italy

Scientific Board

Gianpiero Alfarano | University of Florence, Italy; **Barbara Aterini** | University of Florence, Italy; **Carla Balocco** | University of Florence, Italy; **Susanna Caccia Gherardini** | University of Florence, Italy; **Maria De Santis** | University of Florence, Italy; **Letizia Dipasquale** | University of Florence, Italy; **Giulio Giovannoni** | University of Florence, Italy; **Lamia Hadda** | University of Florence, Italy; **Anna Lambertini** | University of Florence, Italy; **Francesca Mugnai** | University of Florence, Italy; **Luisa Rovero** | University of Florence, Italy; **Marco Tanganelli** | University of Florence, Italy

International Scientific Board

Daniela Bosia | Politecnico di Torino; **Nicola Braghieri** | EPFL - Swiss Federal Institute of Technology in Lausanne, Switzerland; **Lucina Caravaggi** | University of Rome La Sapienza, Italy; **Federico Cinquepalmi** | ISPRA, The Italian Institute for Environmental Protection and Research, Italy; **Margaret Crawford**, University of California Berkeley, United States; **Maria Grazia D'Amelio** | University of Rome Tor Vergata, Italy; **Francesco Saverio Fera** | University of Bologna, Italy; **Carlo Francini** | Comune di Firenze, Italy; **Sebastian Garcia Garrido** | University of Malaga, Spain; **Medina Lasansky** | Cornell University, United States; **Jesus Leache** | University of Zaragoza, Spain; **Heather Hyde Minor** | University of Notre Dame, United States; **Tomaso Monestiroli** | Politecnico di Milano; **Danilo Palazzo** | University of Cincinnati, United States; **Pablo Rodríguez Navarro** | Universitat Politècnica de València, Spain; **Ombretta Romice** | University of Strathclyde, Scotland; **Silvia Ross** | University College Cork, Ireland; **Monica Rossi-Schwarzenbeck** | Leipzig University of Applied Sciences, Germany; **Jolanta Sroczynska** | Cracow University of Technology, Poland; **Hua Xiaoning** | Nanjing University

Emeritus Board

Paolo Felli | Emeritus Professor, University of Florence

Saverio Mecca | Emeritus Professor, University of Florence

Raffaele Paloscia | Emeritus Professor, University of Florence

Maria Concetta Zoppi | Emerita Professor, University of Florence

ROBERTO BOLOGNA
CLAUDIO PIFERI

**La residenza
per studenti universitari
tra norma, progetto
e realizzazione**

*I programmi pluriennali di attuazione
della legge 338/2000*



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

La residenza per studenti universitari tra norma, progetto e realizzazione : i programmi pluriennali di attuazione della legge 338/2000 / Roberto Bologna, Claudio Piferi. – Firenze : Firenze University Press, 2024.
(Ricerche. Architettura, Pianificazione, Paesaggio, Design ; 32)

<https://books.fupress.com/isbn/9791221504330>

ISSN 2975-0342 (print)
ISSN 2975-0350 (online)
ISBN 979-12-215-0432-3 (Print)
ISBN 979-12-215-0433-0 (PDF)
ISBN 979-12-215-0434-7 (XML)
DOI 10.36253/979-12-215-0433-0

Peer Review Policy

Peer-review is the cornerstone of the scientific evaluation of a book. All FUP's publications undergo a peer-review process by external experts under the responsibility of the Editorial Board and the Scientific Boards of each series
(DOI: 10.36253/fup_best_practice.3).

Referee List

In order to strengthen the network of researchers supporting FUP's evaluation process, and to recognise the valuable contribution of referees, a Referee List is published and constantly updated on FUP's website (DOI: 10.36253/fup_referee_list).

Firenze University Press Editorial Board

M. Garzaniti (Editor-in-Chief), M.E. Alberti, F. V. Arrigoni, E. Castellani, F. Ciampi, D. D'Andrea, A. Dolfi, R. Ferrise, A. Lambertini, R. Lanfredini, D. Lippi, G. Mari, A. Mariani, P.M. Mariano, S. Marinai, R. Minuti, P. Nanni, A. Orlandi, I. Palchetti, A. Perulli, G. Pratesi, S. Scaramuzzi, I. Stolzi.

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI: 10.36253/fup_best_practice)

 The online digital edition is published in Open Access on www.fupress.com.

Content license: except where otherwise noted, the present work is released under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/legalcode>) This license allows you to share any part of the work by any means and format, modify it for any purpose, including commercial, as long as appropriate credit is given to the author, any changes made to the work are indicated and a URL link is provided to the license.

Metadata license: all the metadata are released under the Public Domain Dedication license (CC0 1.0 Universal: <https://creativecommons.org/publicdomain/zero/1.0/legalcode>).

in copertina

Residenza "G. e T. Mattei" (Villa Val di Rose) a Sesto Fiorentino (FI).
© Foto di Pietro Savorelli.

progetto grafico

didacommunicationlab

Dipartimento di Architettura
Università degli Studi di Firenze

© 2024 Author(s)

Published by Firenze University Press

Firenze University Press
Università degli Studi di Firenze
via Cittadella, 7, 50144 Firenze, Italy
www.fupress.com

This book is printed on acid-free paper
Printed in Italy

Stampato su carta di pura cellulosa *Fedrigoni Arcoset*

ELEMENTAL
CHLORINE
FREE
GUARANTEED



INDICE

Prefazioni	9
<i>Francesco Svelto, Presidente della Commissione Ministeriale L. 338/2000</i>	
<i>Esedra Chiacchella, Cassa Depositi e Prestiti</i>	
Introduzione	15
1. Il piano nazionale di interventi	19
1.1 Le condizioni prodromiche allo sviluppo del piano	21
1.2 La ricerca sugli standard tecnici per la progettazione	24
1.3 L'apparato normativo	34
2. L'attuazione del piano nazionale di interventi	73
2.1 Istruttoria dei progetti e monitoraggio delle realizzazioni	75
2.2 I risultati della programmazione	80
2.3 Standard normativo e indici dimensionali effettivi degli interventi	88
2.4 I risultati della progettazione	105
2.5 I risultati del processo esecutivo	124
2.6 Dalla gara d'appalto alla fine dei lavori	129
2.7 Analisi degli indicatori	166
3. Le realizzazioni	171
Qualità architettonica, funzionale e tecnologica nel progetto delle residenze universitarie	173
4. Esiti del piano e prospettive di evoluzione	255
Bibliografia	262
Copyright grafici e tabelle	266
Crediti foto	267
Soggetti attivi nell'attuazione del Piano Nazionale di intervento e nei bandi PNRR	268

Il libro monografico è il risultato del lavoro congiunto degli autori che dichiarano la responsabilità intellettuale diretta sull'intero contenuto dell'opera.

Ai fini dell'attribuzione degli scritti, Roberto Bologna è autore del capitolo 1 e dei paragrafi dal 2.1 al 2.4; Claudio Piferi è autore dei paragrafi dal 2.5 al 2.7 e del capitolo 3.

Ove non diversamente specificato gli scritti sono da attribuire a entrambi gli autori.

Gli autori ringraziano i ricercatori del Centro Interuniversitario TESIS (Maria Vittoria Arnetoli, Sandra Carlini, Mario Di Benedetto, Giulio Hasanaj, Andrea Sichi, Valentina Spagnoli) che hanno lavorato allo svolgimento delle attività convenzionate con il Ministero dell'Università e della Ricerca e con Cassa Depositi e Prestiti. In particolare, ad Andrea Sichi è attribuita la raccolta, sistematizzazione ed elaborazione dei dati e a Maria Vittoria Arnetoli la rappresentazione grafica di schemi e tabelle, l'elaborazione del layout, la compilazione delle schede e l'impaginazione complessiva.

Gli autori ringraziano Valentina Spagnoli per il supporto nella scelta e nell'editing delle immagini, nella rilettura dei testi e nel coordinamento con il didacommunicationlab.



In questi ultimi anni è molto aumentata la propensione delle università ad essere luoghi non solo di formazione, ma anche di inclusione di studentesse e studenti, con l'obiettivo di favorire la loro crescita umana oltretutto quella delle conoscenze e competenze specificamente connesse ai vari percorsi di laurea.

Pilastro di questo modo di intendere la missione stessa delle università è il fatto che gli studenti possano risiedere dove la loro formazione superiore si svolge; cioè, che essi vivano nella stessa città in cui frequentano le lezioni e i laboratori, così che possano cogliere tutte le potenzialità didattiche, ma anche culturali e relazionali, loro offerte. Da qui la richiesta di dare impulso a nuove soluzioni abitative in modo che gli studenti possano realizzare una esperienza universitaria realmente integrale e nella sede più coerente con le loro vocazioni ed aspirazioni.

Le residenze universitarie sono poi molto di più di un peraltro fondamentale supporto abitativo. Esse, infatti, possono avere un ruolo importante nella stessa formazione e crescita della persona, sia rendendo disponibili spazi per lo studio in gruppo, sempre più utilizzati, sia fornendo sale ed aule per lezioni, convegni e conferenze, sia, soprattutto, favorendo una positiva socialità che si traduce nel supporto reciproco tra colleghi e nella formazione di reti amicali.

Nel contesto contemporaneo del lavoro sono sempre più richieste le cosiddette "soft skill", ma è proprio vivendo in una residenza universitaria che si possono acquisire con più intensità ed efficacia. Dunque, secondo l'ormai consolidato approccio "student-centered learning", la residenza assume un ruolo strategico nella maturazione dei giovani che lì si spostano a vivere per qualche tempo.

La legge 338/2000 ha avuto un ruolo decisivo in questo squarcio di secolo, sia perché ha finanziato i posti alloggio consentendo un loro significativo incremento, sia perché ha sancito il passaggio dalla logica della residenza-dormitorio, a quella della residenza come incubatore culturale e sociale, che sopra si è sinteticamente descritto.

Questo libro ha il merito di fornire un quadro completo del complesso processo di pianificazione e realizzazione delle residenze universitarie.

Si tratta di un'analisi profonda, ricca di dettagli e valutazioni che, a partire dall'attività ultraventennale della legge 338/2000 e dagli esiti dei recenti decreti ministeriali emanati su fondi PNRR, si sofferma e approfondisce in modo completo lo stato dell'arte e le prospettive dei diversi modelli residenziali per lo studente universitario.



Fig. 1 - Residenza universitaria "San Giobbe", Venezia.

Il testo, con spirito costruttivo, pone l'accento anche su quegli aspetti di carattere procedurale che hanno limitato la realizzazione delle opere, sugli interventi correttivi introdotti e sui risultati ottenuti. Partendo dai dati che dimostrano come il nostro Paese, nonostante i recenti e importanti passi in avanti, necessiti ancora di significativi investimenti per rispondere al fabbisogno di strutture e servizi abitativi per gli studenti, il lavoro offre numerosi spunti di riflessione e stimola la progettazione per il futuro. Grande merito del libro, infatti, è quello non solo di rendicontare quanto è stato fatto, ma anche di prospettare un'agenda per i prossimi anni. L'adeguamento degli standard quali-quantitativi e la ridefinizione delle tipologie abitative, così come l'attuazione di specifici strumenti a supporto delle aree meno sviluppate, l'identificazione di costi standard di costruzione e di gestione di riferimento, e l'individuazione di procedure chiare che garantiscano ad un numero maggiore di soggetti privati di partecipare ai bandi di finanziamento, sono solo alcuni degli obiettivi sui quali sarebbe opportuno lavorare in futuro.

Si tratta di mantenere e rafforzare l'impegno e lo slancio in un'impresa determinante per la qualità della formazione universitaria e, quindi, per lo stesso Paese.

Esedra Chiacchella
Cassa Depositi e Prestiti

Dal 1850 Cassa Depositi e Prestiti sostiene l'Italia nelle sfide per lo sviluppo economico e sociale, accompagnando i cambiamenti del Paese con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita delle persone. Il contributo di CDP per un'offerta adeguata di alloggi dedicati agli studenti universitari fuori sede è un'attività di grande rilievo per un'Istituzione che opera per creare opportunità sul territorio in un'ottica di inclusività e accessibilità ai servizi. Dare risposte alle esigenze dei giovani e, più in generale della popolazione accademica, significa anche accrescere l'attrattività degli atenei, nella consapevolezza che il capitale umano è un fattore cruciale per la competitività dell'Italia.

In questa prospettiva si inserisce l'intervento di Cassa Depositi e Prestiti nell'ambito del piano nazionale per le residenze universitarie introdotto dalla legge 338 del 2000, che prende avvio in un periodo di profondi mutamenti e che coincide anche con la trasformazione di CDP.

L'inizio del terzo millennio è segnato da vicende, come l'adozione dell'euro quale moneta unica, che determinano un passaggio epocale. In questo scenario inizia il suo percorso attuativo il piano nazionale per la realizzazione di soluzioni abitative per gli studenti. Nel 2003 CDP diventa una società per azioni e, in base alle regole di contabilità pubblica definite dall''Eurostat, comincia ad agire al di fuori del perimetro pubblico per fornire maggiore sostegno al Paese.

Sempre nel 2003, il Ministero dell'Università e della Ricerca affida a Cassa Depositi e Prestiti la gestione dei fondi della legge sullo student housing. Nel frattempo, CDP inizia a operare anche in gestione ordinaria, con provvista non garantita dallo Stato, per finanziare fra l'altro opere destinate all'offerta di servizi pubblici.

Le operazioni per sostenere gli investimenti dello Stato continuano ad essere svolte, invece, nella cosiddetta gestione separata. Ed è proprio nel regime della gestione separata che si inquadra la convenzione del 2005 con lo stesso Ministero, che vede CDP impegnata, al fianco di una Commissione di esperti, nella concessione di mutui ai beneficiari del piano nazionale per le residenze universitarie e nell'erogazione delle relative risorse: attività per un valore che ad oggi ammonta ad oltre 700 milioni di euro.

L'iniezione finanziaria prodotta dalla pubblicazione del primo bando della legge del 2000 e dall'avvicendamento dei successivi bandi fino al quinto, con l'attivazione di importanti investimenti tra capitali pubblici e privati, ha dato quindi impulso all'edilizia residenziale pubblica.

Dal 2015, inoltre, Cassa Depositi e Prestiti è stata riconosciuta dal Governo e dall'Unione Europea

quale Istituto Nazionale di Promozione e, con l'azione avviata dal PNRR e le novità introdotte dalla riforma dell'housing universitario, il suo ruolo si è ulteriormente evoluto verso la funzione di consulenza della Pubblica Amministrazione. Questa attività punta al più efficace utilizzo di fondi nazionali ed europei allo scopo di produrre ricadute positive per la collettività.

L'impegno nel campo delle residenze per studenti, docenti e personale universitario è divenuto oggi un tassello strategico della mission di CDP per la promozione dello sviluppo economico e sociale del Paese. Gli investimenti nel comparto contribuiscono a garantire tariffe regolamentate ed elevati standard qualitativi dei nuovi posti letto e l'edilizia universitaria rappresenta sempre più un asset imprescindibile per garantire l'accessibilità e favorire la competitività dei centri universitari di eccellenza sul territorio nazionale.



Fig. 2 - Cortile della residenza universitaria "via Brunero Paoli", Lucca.





Oltre venti anni orsono è stata promulgata la legge che istituisce il piano nazionale di interventi di residenze per studenti universitari, il primo sistematico e organico provvedimento espressamente dedicato al tema dell'abitazione a servizio degli studenti fuori sede. La legge 338/2000 nasce sulla scia delle importanti riforme universitarie di fine millennio e dall'esigenza di allineare l'offerta abitativa agli standard dei principali paesi europei, a fronte di una sempre più marcata domanda legata alla frequentazione degli studi universitari sia a livello nazionale che internazionale.

Il piano nazionale ha assunto una valenza strutturale nell'ambito dei programmi di intervento a carattere sociale dal momento in cui la legge di bilancio dello Stato prevede una dotazione finanziaria all'uopo destinata. Attraverso i decreti attuativi di volta in volta emanati, la legge nazionale si propone di regolamentare le procedure e le norme tecniche di realizzazione delle residenze, stabilendo rigorosi criteri di accesso al cofinanziamento e certezza dei risultati in termini quantitativi e qualitativi.

Il percorso di messa a punto della legge e dei decreti attuativi ha avuto tra i principali fautori Romano Del Nord, professore dell'Università degli Studi di Firenze scomparso da alcuni anni, al quale si deve anche l'organizzazione di un gruppo di ricerca, di cui gli autori fanno parte, che ha partecipato alla definizione degli strumenti normativi e al successivo svolgimento delle attività di istruttoria e monitoraggio degli interventi. Questa pubblicazione è anche un segno di stima e riconoscenza nei confronti di un protagonista che ha contribuito in modo determinante alla promozione e allo sviluppo del piano di interventi di residenze per studenti universitari a partecipazione pubblica.

Nel corso di questa esperienza, condotta attraverso atti convenzionali tra il Dipartimento di Architettura dell'Ateneo fiorentino, il Ministero dell'Università e della Ricerca e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A, è stata raccolta una poderosa mole di dati sui progetti e sulle realizzazioni che restituiscono gli esiti prodotti dal piano nazionale in merito agli aspetti di programmazione, progettazione e attuazione degli interventi.

Il libro illustra l'esperienza del gruppo di ricerca nel corso di oltre venti anni di applicazione della legge 338/2000 e fornisce un'interpretazione ragionata delle conoscenze acquisite sul tema della residenza per studenti universitari a partire dall'analisi del rapporto tra norma, progetto e realizzazione. Dopo ben cinque bandi di attuazione e il concorso dei finanziamenti straordinari resi disponibili dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), la pubblicazione avviene in un momento opportuno: da una parte, per operare un bilancio complessivo del piano nazionale e, dall'altra per stimolare una



Fig. 1 - Residenza universitaria "Camplus Bologna Zamboni", Bologna.

riflessione sull'evoluzione della residenzialità studentesca universitaria nel confronto con le sempre più diffuse iniziative di intervento anche sul fronte degli investimenti privati.

Per gli autori il libro è anche l'occasione di valorizzare i risultati della ricerca in termini di ricadute sull'operatività reale, coerentemente con gli obiettivi istituzionali di terza missione dell'Università. Il lavoro che il gruppo di ricerca ha svolto in merito alla predisposizione delle norme tecniche e degli strumenti procedurali finalizzati all'attività istruttoria delle richieste di finanziamento e il monitoraggio degli interventi finanziati ha contribuito all'evoluzione dell'apparato normativo determinando concreti benefici sull'organizzazione complessiva del processo degli interventi edilizi e sui risultati raggiunti.

In numerose occasioni, dalle giornate di studio alla pubblicazione di scritti, il gruppo di ricerca ha portato a conoscenza di una vasta platea di operatori pubblici e privati gli esiti parziali dell'esperienza alimentando un confronto proficuo sui vari aspetti caratterizzanti la residenzialità studentesca universitaria. Per dare continuità al lavoro svolto nell'arco di circa un ventennio il libro ricompon e aggiorna in un quadro organico e completo alcuni scritti precedenti degli autori che hanno illustrato i risultati parziali del piano di attuazione nel tempo conseguiti.

La monografia si rivolge a un ampio pubblico e, in particolare, ai progettisti come strumento di guida per l'elaborazione di soluzioni progettuali; agli amministratori locali come incentivazione all'inserimento di questa tipologia di intervento nella pianificazione e riqualificazione urbana ed edilizia; alle università e agli enti con finalità di realizzazione di residenze per studenti come opportunità di incremento e miglioramento di un servizio di carattere sociale; non ultimi, agli studenti stessi come occasione per comprendere il modo più adeguato di sviluppare lo studio e l'apprendimento.

Il libro è stato strutturato con l'obiettivo di ripercorrere il processo attuativo del piano nazionale: il capitolo 1 descrive il processo che ha portato negli anni il nostro Paese a dotarsi di una normativa particolarmente innovativa, la legge 338/2000 appunto, e di tutta una serie di atti straordinari emanati negli ultimi anni per incrementare ulteriormente il numero di posti alloggio per studenti universitari. Vengono descritte dettagliatamente le ricerche prodromiche portate avanti dall'allora Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design P. Spadolini dell'Università degli Studi di Firenze, fondamentali per la definizione e strutturazione degli standard quali-quantitativi per la progettazione di residenze per studenti universitari, e le condizioni storiche e sociali che hanno portato alla redazione della legge. Particolare attenzione è dedicata alla strutturazione dei decreti attuativi del piano nazionale che si sono succeduti negli ultimi venti anni e che rappresentano gli strumenti operativi per ottenere il finanziamento statale finalizzato all'incremento del numero di posti alloggio e residenze universitarie e al recupero del patrimonio edilizio esistente.

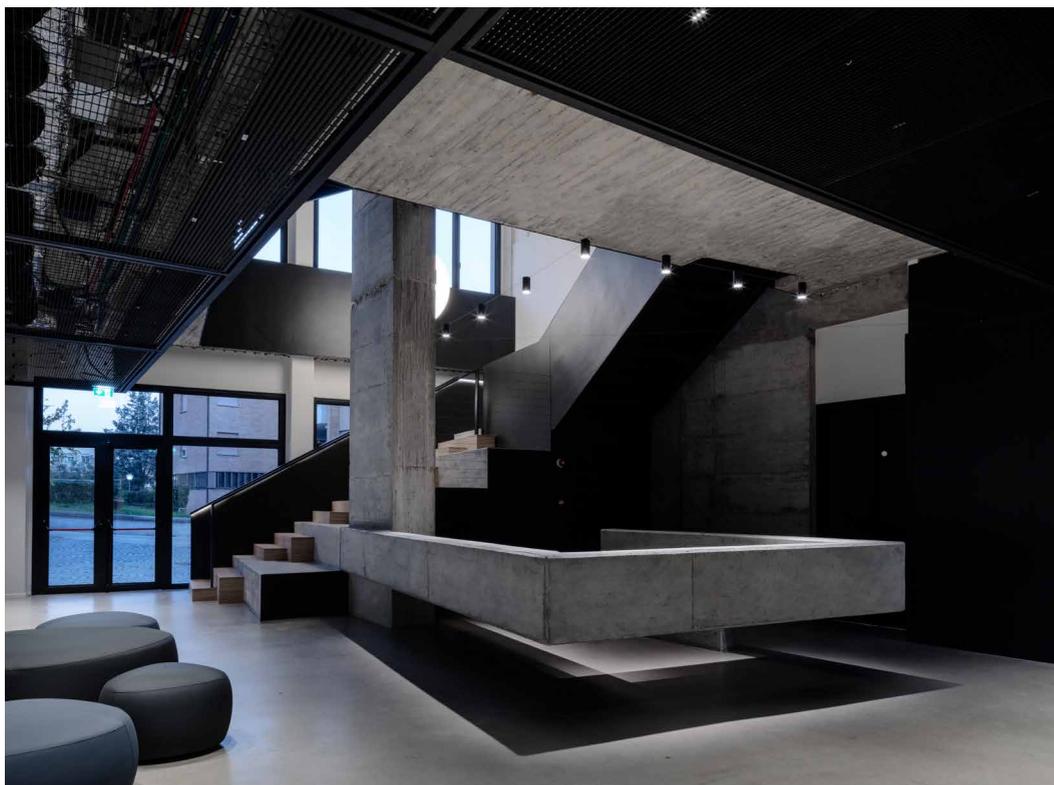


Fig. 2 - Hall di ingresso della residenza universitaria "Campus San Pietro", Roma.

Il capitolo 2 entra nello specifico del piano nazionale descrivendone lo stato di attuazione a partire dalla prima emanazione del 2000. La mole di dati raccolti viene strutturata e riportata secondo uno schema logico che descrive lo stato di attuazione degli interventi e interpreta la risposta dei soggetti attuatori degli interventi in termini di programmazione, progettazione e realizzazione, utilizzando l'istruttoria delle richieste di finanziamento e il monitoraggio costante degli interventi in atto per operare il confronto e l'analisi tra prescrizioni normative ed esiti del piano attuativo.

Il parallelismo tra gli standard previsti dalle norme e quelli effettivamente realizzati dai soggetti, ad esempio, permette un'analisi critica della norma, mentre la catalogazione e strutturazione delle informazioni sulle tipologie di intervento (recupero o nuova costruzione), sulle tipologie distributive (albergo, minialloggio, nuclei integrati e mista) e sulle tipologie di soggetti proponenti (statali e non statali) restituisce un quadro esaustivo dell'attuazione del piano nazionale evidenziando come lo stesso sia riuscito ad incidere su tutto il territorio nazionale in termini di incremento del numero di posti alloggio disponibili. Nello stesso capitolo viene descritto il processo attuativo degli interventi, dalla gara d'appalto alla messa in esercizio, con particolare attenzione agli aspetti economici e temporali. Anche in questo caso, le catalogazioni tra interventi di recupero e nuova realizzazione, tra differenti tipologie distributive e soggetti beneficiari, rapportati per macro aree di intervento (nord, centro, sud e isole), permettono un confronto immediato e forniscono interessanti spunti di riflessione.

Un paragrafo specifico sul quinto bando della legge, permette di illustrare come le modifiche introdotte recentemente alla normativa abbiano avuto sensibili ricadute sulle richieste di finanziamento presentate in termini economici e temporali.

Il capitolo 3 riporta, a conclusione del processo, un'ampia selezione di realizzazioni di residenze universitarie finanziate con i fondi della legge 338/2000. La selezione degli interventi, particolarmente complessa, vista la quantità di residenze analizzate e degne di essere pubblicate, è stata effettuata secondo criteri che tengono in considerazione differenti fattori: qualità funzionale, formale e compositiva, innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale, impatto sulla città in termini di rigenerazione urbana e sociale. Tra gli interventi selezionati, inoltre, alcuni sono stati candidati, in questi anni, al "Premio Romano Del Nord" per la miglior residenza universitaria italiana, un riconoscimento, promosso dal Ministero dell'Università e della Ricerca con apposito decreto, che viene assegnato alle residenze universitarie che si sono distinte per qualità dei risultati e per il percorso virtuoso nell'intero processo realizzativo.

Il capitolo conclusivo, oltre a fare un bilancio degli esiti dell'applicazione della legge, ha anche il compito di stimolare una riflessione più ampia sul tema della residenzialità studentesca. L'evoluzione del profilo di utenza e del quadro esigenziale di riferimento, la definizione di nuove tipologie distributive, così come la necessità di ridurre i tempi necessari per la messa in funzione di nuovi posti alloggio, obbligano a un ripensamento della Legge e dei Decreti Attuativi. Finalità della pubblicazione, infatti, non è soltanto quella di raccontare, attraverso un quantitativo inedito e decisamente corposo di dati e informazioni, il virtuosismo di un apparato normativo che negli ultimi venti anni ha garantito un incremento considerevole della disponibilità di posti alloggio per studenti universitari e una serie di interventi che hanno garantito il recupero del patrimonio edilizio dismesso e la riqualificazione di aree e quartieri dismessi, ma anche di individuare possibili linee di sviluppo future per continuare a garantire alla legge, e ai conseguenti piani nazionali, quel livello di innovazione e funzionalità che ne ha caratterizzato l'attuazione ultra ventennale.

Il piano nazionale di interventi



1.1 Le condizioni prodromiche allo sviluppo del piano

Sul finire del XX secolo si registrano in Italia profondi cambiamenti per l'istituzione universitaria. Le riforme nazionali, avviate con il D.P.R. 11/07/1980 n. 382 "Riordinamento della docenza universitaria, relativa fascia di formazione nonché sperimentazione organizzativa e didattica" e proseguite con il D.P.R. 03/11/1999 n. 509 "Regolamento recante norme concernenti l'autonomia didattica degli atenei", sanciscono un radicale rinnovamento dell'organizzazione e funzionamento degli organi e degli studi universitari, in concomitanza con il processo di revisione del sistema europeo della formazione.

Gli effetti delle trasformazioni in atto a livello europeo e nazionale si riflettono conseguentemente anche sulle strutture edilizie che devono dare una risposta coerente ai nuovi assetti organizzativi. Si apre pertanto dalla fine degli anni '90 una stagione di ricerca sulla definizione degli standard delle strutture edilizie finalizzati a orientare gli interventi di riconfigurazione del patrimonio strutturale universitario in vista di un contenimento della spesa pubblica e di una migliore efficienza dei servizi per la ricerca e la didattica.

L'Ateneo di Firenze e, nella fattispecie, il Dipartimento dell'area tecnologica, svolge un importante ruolo in questo campo attraverso la figura di Romano Del Nord¹, che successivamente sarà uno dei principali artefici della costruzione del piano nazionale di interventi di residenze per gli studenti universitari; in qualità di studioso ed esperto della materia, infatti, ricopre rilevanti incarichi istituzionali in ambito accademico e ministeriale che gli consentono di entrare in diretta relazione con le problematiche del sistema universitario e di contribuire a definire strategie, metodi e strumenti per regolamentare, sotto l'aspetto normativo, i processi di adeguamento ed evoluzione.

Oggetto specifico degli studi coordinati da Del Nord e sviluppati dal gruppo di ricercatori dell'Università di Firenze riguardano inizialmente le metodologie e gli strumenti per il calcolo del fabbisogno di spazi delle strutture universitarie, per continuare con l'individuazione di criteri e strumenti per la ripartizione dei finanziamenti per l'edilizia universitaria, la determinazione dei requisiti strutturali minimi per l'attivazione dei nuovi corsi di studio, la programmazione e il controllo dello sviluppo del sistema universitario su scala nazionale e giungere, infine, alla definizione di standard

¹ Si veda il testo di R. Bologna e M.C. Torricelli (2021), *Romano Del Nord. Teoria e prassi del progetto di architettura*, FUP Firenze, che descrive il ruolo e le attività del docente afferente all'Università degli Studi di Firenze.



Fig. 1 - Residenza universitaria "Bligny", Milano.

qualitativi-quantitativi di superficie per funzioni universitarie. Gli esiti di questa attività si riverberano in molte sedi universitarie nazionali tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000 e, in particolare, l'Ateneo fiorentino ne può beneficiare a seguito dei programmi attuati da Romano Del Nord nel ruolo di pro-rettore all'edilizia.

Il processo di riforma del sistema universitario si confronta con l'aumento del numero di studenti che frequentano l'università e l'espansione della mobilità nazionale e internazionale. I dati e le valutazioni sulla quantificazione del fabbisogno di spazi per l'edilizia universitaria hanno contribuito a rafforzare la convinzione del ritardo dell'Italia, rispetto agli altri paesi europei, nell'offerta di strutture a supporto della residenzialità studentesca.

Nella seconda metà del secolo scorso si è infatti registrato un forte incremento nel numero di iscritti negli atenei italiani. Tale incremento è stato notevole soprattutto negli ultimi anni del novecento: dai 1.032.000 iscritti nell'anno 1988/1989 si è per esempio passati ai 1.674.540 iscritti nell'anno accademico 1999/2000 (Stefani, Grassi, 2007). Nonostante una successiva inversione di tendenza², questa diffusa espansione della popolazione universitaria poteva collegarsi alla riforma universitaria e all'introduzione del metodo basato sui crediti formativi. Aveva inoltre certamente contribuito ad accentuare il fenomeno anche l'attivazione di programmi di scambio internazionali e la stipula di convenzioni con università di altri Paesi, programmate ai fini del raggiungimento di una maggiore competitività internazionale, per i quali gli Stati richiedevano la reciprocità dei servizi per consentire le convenzioni con le sedi estere e quindi la garanzia di alloggio agli studenti durante il periodo di durata dello scambio.

All'incremento del numero di iscritti nelle università italiane e al mutamento delle modalità di insegnamento e di apprendimento, non sempre è corrisposta una maggiore diffusione dei servizi per lo studio, per la città e per l'abitazione. Il soddisfacimento della domanda abitativa, in particolare, ricopre un ruolo di fondamentale importanza nell'assicurare uno standard di vita favorevole agli studenti fuori sede provenienti da aree fisicamente lontane dagli atenei o caratterizzate da difficili collegamenti con le città.

² Nella relazione "L'evoluzione della domanda di formazione universitaria: studenti laureati e studenti equivalenti, curata dall'Osservatorio per la valutazione del sistema universitario" si è evidenziato il fatto che il numero delle immatricolazioni ai corsi universitari, dall'anno accademico 1994/1995 ha fatto registrare un'inversione rispetto alla costante e continua tendenza di aumento degli ultimi cinquant'anni. Così come è stato sottolineato che anche il tasso di passaggio dalla scuola all'Università ha avuto un'inversione di tendenza che ha portato il valore del rapporto ad uno dei più bassi degli ultimi venti anni. MIUR, Osservatorio per la valutazione del sistema universitario 1998.

Già la legge n. 390 “Norme sul diritto agli studi universitari” del 2 dicembre 1991, in attuazione degli articoli 3³ e 34⁴ della Costituzione della Repubblica Italiana, aveva stabilito di “rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che di fatto limitano l’uguaglianza dei cittadini nell’accesso all’istruzione superiore e, in particolare, per consentire ai capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, di raggiungere i gradi più alti degli studi”. L’articolo 18 è dedicato in maniera specifica agli interventi residenziali per gli studenti universitari quando recita che “nell’esercizio delle funzioni di cui all’articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le regioni predispongono interventi pluriennali per l’edilizia residenziale universitaria finalizzati alla costruzione, all’ampliamento, alla ristrutturazione, all’ammodernamento e alla manutenzione delle strutture destinate ad alloggi per studenti universitari e alla concessione di contributi alle province ed ai comuni ove esistano sedi universitarie, per la ristrutturazione di immobili di loro proprietà da adibire alla medesima destinazione”. Nonostante tutto ciò, nei primi anni di questo secolo la situazione era tale che la maggior parte degli studenti fuori sede, in ragione del numero ridotto di posti alloggio in rapporto alla popolazione studentesca, si doveva necessariamente rivolgere all’offerta privata, spesso molto onerosa, o a quelle istituzioni pubbliche e private, religiose e laiche come Enti Morali e Fondazioni che, senza fini di lucro, gestiscono collegi universitari legalmente riconosciuti e non, residenze, pensionati universitari ed istituti in molte città universitarie.

In Italia, in base all’indagine di Marcellini (Marcellini, 2009), tra residenze pubbliche e collegi legalmente riconosciuti, i posti disponibili di pertinenza delle Università venivano stimati nell’ordine delle 26/27.000 unità - con una media di quasi 3 posti alloggio ogni 100 studenti iscritti in corso - a fronte dei 120.000 disponibili in Francia e dei 140.000 in Germania.

A causa dei numerosi problemi e delle serie difficoltà emerse nella gestione del patrimonio immobiliare delle Università, dall’indagine EuroStudent del 1997 (Fondazione RUI, 1998) risultava che, nel complesso, nel triennio 1994/1997, gli studenti fuori sede utilizzatori dei servizi abitativi offerti dagli Enti per il Diritto allo Studio Universitario erano stati solamente il 5% e tra questi solamente il 3,2% aveva usufruito di posti alloggio. I dati erano senza dubbio rivelatori della gravità della situazione.

In questo clima matura la consapevolezza della necessità di dotare la popolazione studentesca di quei servizi di supporto alla frequentazione degli studi e in particolare di servizi abitativi. Si giunge così all’idea di proporre l’attivazione di un programma di interventi atto a colmare il divario tra una

³ “Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali. È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che, limitando di fatto la libertà e l’uguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l’effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all’organizzazione politica, economica e sociale del Paese”.

⁴ “La scuola è aperta a tutti. L’istruzione inferiore, impartita per almeno otto anni, è obbligatoria e gratuita. I capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, hanno diritto di raggiungere i gradi più alti degli studi. La Repubblica rende effettivo questo diritto con borse di studio, assegni alle famiglie ed altre provvidenze, che devono essere attribuite per concorso”.

domanda sempre più pressante e un'offerta non ancora allineata con gli standard europei. Promotori di questa iniziativa sono, oltre al prof. Romano Del Nord dell'Università degli Studi di Firenze, il dott. Aldo Cottini del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca e il prof. Giuseppe Catalano dell'Università di Roma La Sapienza, che auspicano la promulgazione di una legge per incentivare la realizzazione di nuovi posti alloggio universitari o la messa a norma di quelli esistenti tramite contributi erogati dallo Stato.

1.2 La ricerca sugli standard tecnici per la progettazione

In previsione dell'emanazione della legge 338/2000 e della definizione dei relativi decreti attuativi, il Comitato Nazionale per la Valutazione del Sistema Universitario del Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica alla fine degli anni '90 commissiona una consulenza-studio per la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie; il gruppo di ricerca è coordinato dal prof. Del Nord ed è composto da ricercatori dell'allora Dipartimento di Processi e Metodi della Produzione Edilizia (PMPE) dell'Università di Firenze, del Centro Studi Progettazione Edilizia (CSPE) di Firenze e di altre strutture⁵.

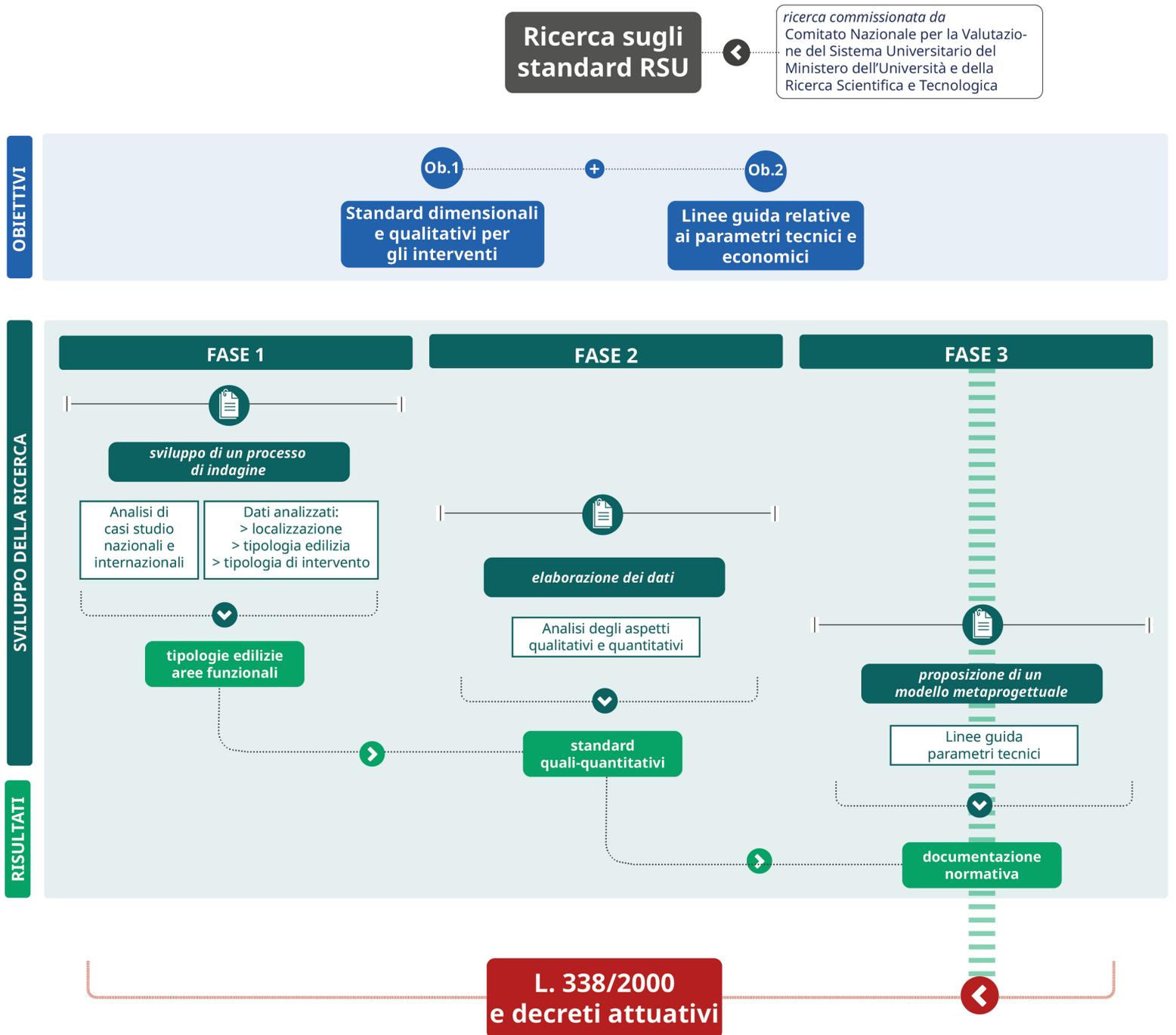
Lo scopo dello studio era quello di definire “gli standard minimi qualitativi per gli interventi e le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione”, propedeutico alla stesura delle norme poi formulate con la legge 338/2000. La ricerca è articolata in tre parti - sviluppo di un processo di indagine, elaborazione dei dati, proposizione di un modello metaprogettuale - che hanno portato a individuare le esigenze dell'utenza, le funzioni, i modelli organizzativi funzionali e tipologici, gli indici dimensionali, i livelli qualitativi attesi (Fig. 2).

Analisi dei casi di studio

La prima parte analizza un'ampia serie di casi di studio di residenze per studenti universitari nazionali e esteri, selezionati tra quelli più recenti e prevalentemente nel contesto europeo maggiormente assimilabile a quello italiano (Fig. 3).

Gli aspetti presi in considerazione sono le caratteristiche funzionali, tipologiche, dimensionali e qualitative articolate per interventi di nuova costruzione e recupero dell'esistente. Per la maggior parte delle realizzazioni sono stati riportati i dati identificativi del progetto (localizzazione, progettista, data di costruzione, tipo di alloggio, numero di studenti) corredati da elaborati grafici (planimetrie, piante, sezioni, prospetti), da immagini fotografiche e una descrizione sintetica dell'intervento. L'analisi dello schema distributivo evidenzia la struttura e composizione delle camere (single e doppie), dei servizi interni (soggiorno, cucina, angolo cottura, bagno, disimpegno) e del connettivo (distribuzione a corridoio, a ballatoio, a nucleo centrale).

⁵ Roberto Bologna (Dipartimento PMPE); Corrado Lupatelli, Chantal Aquilina e Eleni Tsangaridou (CSPE) Silvia Belforte (Polito); Raffaele Boccaccini.



↑
Fig. 2 - Metodologia della ricerca.

	Localizzazione	Anno	Tipologia edilizia			Tipologia di intervento		Posti alloggio
			A	MA	NI	NC	R	
1	Am Schelmenwasen	Neurtingen (Germania)	1994	●			●	204
2	Oxford	Oxford (UK)	ante 1996	●			●	88
3	Dukegat	Emden (Germania)	1991		●		●	105
4	Talence	Talence (Francia)	1991		●		●	250
5	Lokstedt	Amburgo (Germania)	1993			●	●	108
6	Meitnerweg	Dortmund (Germania)	1992			●	●	296
7	Le Drakkar	Ecully (Francia)	1994			●	●	204
8	Wist	Graz (Austria)	ante 1996			●	●	88
9	Wist	Graz (Austria)	1991			●	●	105
10	Europahaus	Karlsruhe (Germania)	1991			●	●	250
11	Montebello	Parma (Italia)	1993			●	●	108
12	Casa albergo	Milano (Italia)	1992	●		●	●	296
13	Bergerac	Bergerac (Francia)	1991		●		●	105
14	Spandauer damm	Berlino (Germania)	1991		●		●	250
15	Campus-Sud	Dusseldorf (Germania)	1993			●	●	108
16	Gustav berger haus	Heilbronn (Germania)	1992			●	●	296
17	Godramsteiner	Landau (Germania)	1994		●		●	204
18	Massimo	Padova (Italia)	1993		●		●	88
19	Pestalozzi	Reutlingen (Germania)	1992		●		●	105
20	Campus de Mirail	Toulouse (Francia)	1992		●		●	250

21	Vetter	Chemnitz (Germania)	1994			108
22	Meistersingen	Essen (Germania)	1997			296
23	Wohnheim 4	Magdeburg (Germania)	1993			204
24	Saarbrücken	Saarbrücken (Germania)	1994			88
25	Worcester College	Oxford (UK)	1980			105
26	Trinity Hall	Cambridge (UK)	1993			250
27	Trinity College	Cambridge (UK)	1994			108
28	Balliol College	Cambridge (UK)	1996			296
29	Wadham College	Oxford (UK)	1992			105
30	Fitzwilliam College	Cambridge (UK)	1993			250
31	Collegio Volta	Roma (Italia)	2000			108
32	Cappel Verde 3	Torino (Italia)	1999			296
33	Via Verdi	Torino (Italia)	1981			105
34	Cavour	Torino (Italia)	1981			250
35	Collegio Polimi	Castellanza (Italia)	1999			108
36	Collegio del Mulino	Roma (Italia)	2000			296

Legenda

A	Albergo
MA	Minialloggio
NI	Nucleo integrato
NC	Nuova costruzione
R	Recupero



Fig. 3 - Elenco delle realizzazioni analizzate come casi di studio nella ricerca.

La prima fase della ricerca ha portato alla classificazione delle tipologie residenziali nelle tre categorie “albergo”, “minialloggio” e “nucleo integrato” caratterizzate dai relativi modelli di organizzazione funzionale e spaziale e delle tipologie di servizi complementari alla residenza identificati nelle aree funzionali di “studio”, “ricreazione”, “supporto” e “gestione”.

La lettura del rapporto funzionale e spaziale tra residenza e strutture universitarie in ambito urbano ha evidenziato la classificazione dei modelli in “integrato città-università” nella duplice variante di residenza integrata o isolata rispetto all’università e “separato” ovvero il modello “campus” di matrice anglosassone.

A partire dalla classificazione tipologica degli alloggi, i dati raccolti tengono conto della categoria di intervento (nuova costruzione, recupero) e per ciascuna residenza rilevano:

- il numero totale degli alloggi
- il numero degli utenti
- la superficie dell’alloggio
- la superficie totale della residenza
- il valore percentuale della superficie totale della residenza per tipologia
- la superficie totale della residenza per utente.

Nell’ambito di ciascun alloggio sono rilevati:

- la superficie delle camere e dei servizi (bagno e cucina)
- il numero degli utenti delle camere e dei servizi (bagno e cucina)
- il numero delle camere e dei servizi (bagno e cucina)
- la superficie totale dell’alloggio
- il valore percentuale della superficie delle camere e dei servizi (bagno e cucina)
- la superficie totale dell’alloggio per utente.

I servizi esterni sono stati raggruppati per tipologie: servizi per lo studio, servizi ricreativi, servizi di supporto, servizi gestionali, ingresso. Per ciascuno di essi sono stati rilevati:

- la superficie di ogni unità ambientale
- il numero di utenti
- il numero delle unità ambientali
- la superficie totale dei servizi per tipologia
- il valore percentuale della superficie delle unità ambientali e della tipologia di servizio
- la superficie totale per utente.

Vengono quindi rilevati i dati degli spazi di connettivo:

- il numero di utenti
- la superficie totale
- la superficie totale per utente.

I dati sopra elencati hanno consentito di sviluppare le elaborazioni utili a ricavare i dati del rapporto percentuale tra residenza – servizi – connettivo.

Infine, sono ricavati i dati relativi ai costi: il costo totale, il costo per utente e il costo per unità di superficie.

Un'ulteriore serie di casi di studio è servita per focalizzare l'analisi sull'organizzazione funzionale e distributiva e sul rapporto con il contesto urbano.

Requisiti dimensionali e qualitativi

La seconda parte della ricerca comprende due sezioni in cui sono elaborati rispettivamente i requisiti dimensionali degli spazi che compongono le residenze e i requisiti qualitativi connotanti che, in considerazione delle esigenze dell'utenza, si determinano a livello di prestazioni ambientali e tecnologiche e di dotazioni impiantistiche, di arredo e attrezzature.

I dati raccolti nella prima parte della ricerca sono stati elaborati al fine di ricavare gli indici dimensionali (superficie per utente) ricorrenti con maggiore frequenza nei casi dell'alloggio, delle camere senza servizi interni (bagno, cucina), dei servizi interni alla camera, sempre articolati per tipologia edilizia (albergo, minialloggio, nucleo integrato) e tipologia di intervento (nuova costruzione e recupero).

Si è poi calcolata la superficie per utente dedicata all'area residenziale, all'area dei servizi e al connettivo, che assommano a 27,80 m²/utente nel caso di interventi di nuova costruzione e a 28,49 m²/utente nel caso di interventi di recupero, e l'incidenza percentuale di ciascuna area rispetto alla superficie totale dell'intervento (Fig. 4).

I risultati delle analisi sui casi di studio hanno portato alla formulazione di una prima ipotesi di quantificazione di superficie per utente e di rapporto percentuale tra le aree funzionali da utilizzare nella simulazione dello standard dimensionale con l'obiettivo di verificarne l'attendibilità e individuare il valore definitivo da indicare nella norma.

La simulazione ha tenuto conto in primo luogo di un diverso peso attribuito alla quantità di superficie dedicata alla residenza e ai servizi secondo tre casistiche:

- 65% alla residenza e 35% ai servizi
- 70% alla residenza e 30% ai servizi
- 75% alla residenza e 25% ai servizi

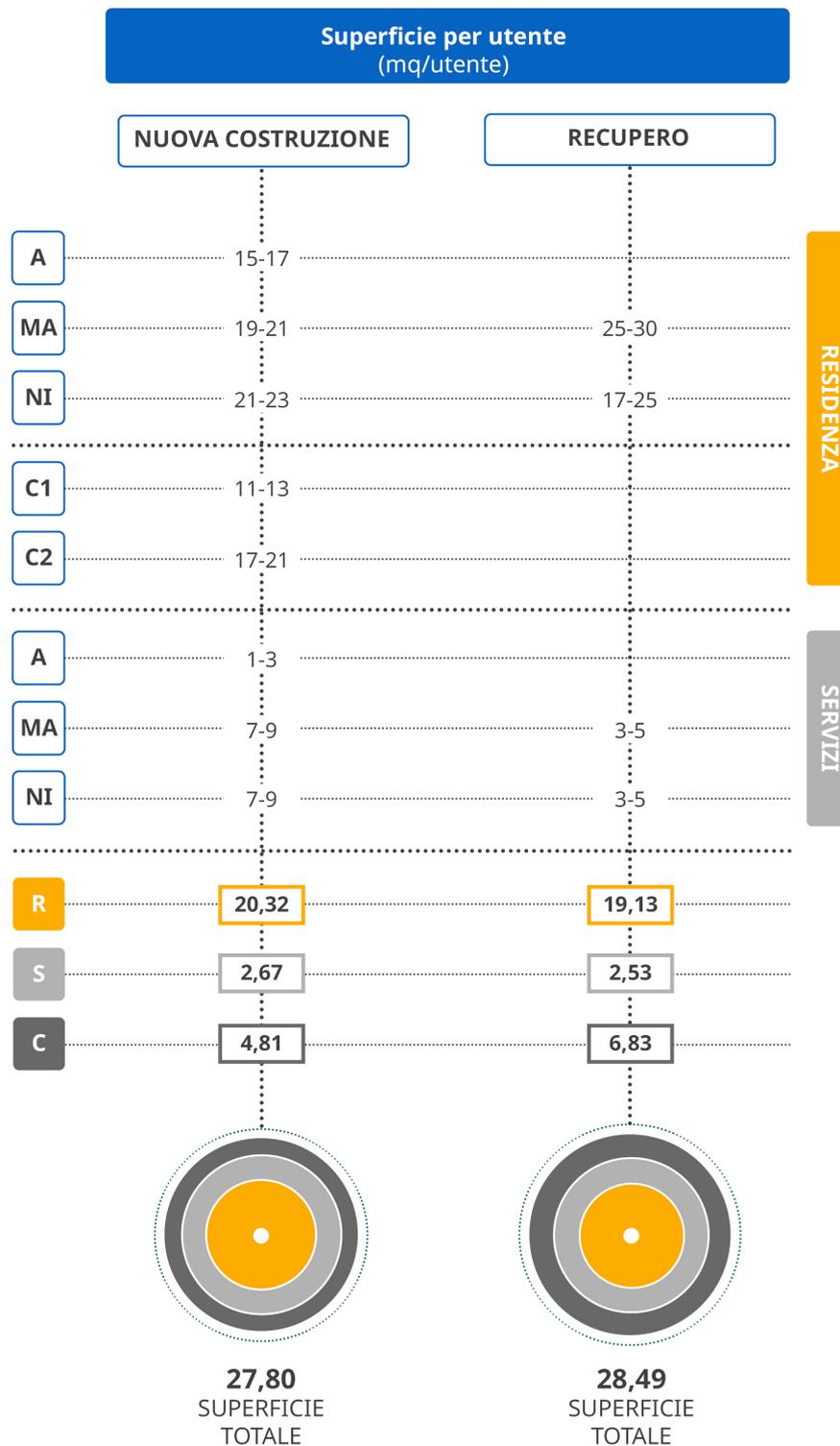


Fig. 4 - Estrapolazione dei dati di superficie per utente (valore maggiormente ricorrente) nei casi di studio analizzati.

Legenda

- A Albergo
- MA Minialloggi
- NI Nuclei integrati
- R Residenziale
- S Servizi
- C Connettivo

Per lo standard di superficie a posto letto, inteso come sommatoria dell'area per la residenza e dell'area per i servizi, sono stati assunti differenti valori in alternativa, a loro volta disarticolati secondo una diversa quantificazione nel rapporto tra residenza e servizi.

Le diverse opzioni sono state ritenute necessarie per operare una valutazione più circostanziata dell'indice normativo. Il connettivo necessario per la distribuzione delle aree funzionali è stato valutato pari al 35% della somma della superficie di Residenza (R) e Servizi (S).

L'applicazione delle quattro ipotesi alternative del valore soglia unitario di superficie (R+S) alla dimensione di 100 posti letto, articolate secondo la diversa incidenza percentuale tra le due funzioni e sommate al valore del connettivo necessario per la distribuzione ha prodotto i valori della superficie totale generale a posto letto che variano da 33,75 a 40,50 m² a posto letto (Figg. 5-6).

Per tener conto della diversa tipologia di utenti della residenza (studenti con e senza sussidio, studenti del terzo livello e/o giovani ricercatori in formazione) si è ipotizzato di incrementare il valore di base della superficie a posto letto, destinata allo studente con sussidio, del 10% nel caso di studenti senza sussidio e del 20% nel caso dello studente di terzo livello o giovani ricercatori in formazione. Nell'intento di privilegiare la categoria di studenti capaci e meritevoli privi di mezzi (con sussidio) è stata ipotizzato di dedicare ad essi il 70% dei posti letto, il 20% agli studenti senza sussidio e il 10% agli studenti del terzo livello e/o giovani ricercatori in formazione.

Con questi ulteriori affinamenti la simulazione sulla dimensione complessiva di 100 studenti ha portato a ottenere valori della superficie totale generale incrementati di circa 1 punto rispetto ai valori riportati in tabella.

Sulla scorta delle elaborazioni descritte, la ricerca ha finalmente sviluppato una prima ipotesi di determinazione del parametro dimensionale generale secondo la seguente articolazione:

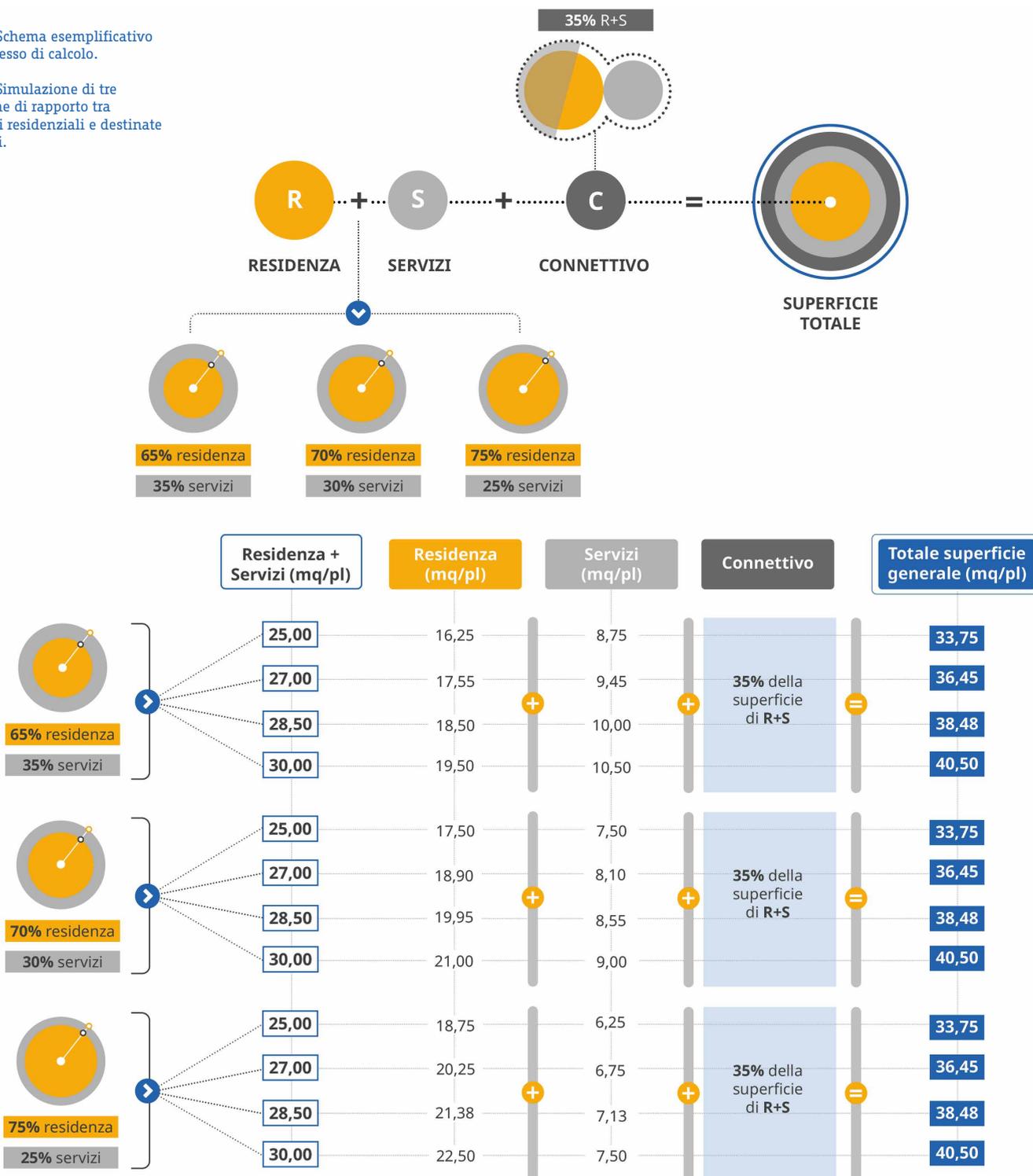
- Residenza (R) pari a un valore medio di ca 14-24 m²/pl da calcolare tenendo conto della possibilità di realizzare per incrementi anche le tipologie più onerose;
- Servizi (Si) per studenti interni residenti pari a ca il 20-30% di R, da calcolare tenendo conto degli incrementi di servizi di supporto alla didattica e alla ricerca previsti dalla legge;
- Servizi (Se) per studenti esterni pari a ca il 50% di Si, da calcolare in aggiunta ai servizi per gli studenti residenti ipotizzando un incremento percentuale di potenziali utilizzatori esterni;
- Connettivo pari a ca 30-35% di R+Si+Se.

I risultati ottenuti a livello teorico con la simulazione numerica sono stati accompagnati da una verifica meta-progettuale sulle principali unità spaziali (la camera a 1 posto letto, la camera a 2 posti letto, la sala studio, la sala riunioni, la cucina/pranzo collettiva) e sulla loro aggregazione in modello di residenza. Sono state pertanto elaborate diverse configurazioni della organizzazione spaziale delle attività elementari interne alle unità spaziali e una sintesi generale per una residenza, al fine di verificare la funzionalità e la congruità del dimensionamento rispetto agli standard derivati dal calcolo teorico.



Fig. 5 - Schema esemplificativo del processo di calcolo.

Fig. 6 - Simulazione di tre casistiche di rapporto tra superfici residenziali e destinate a servizi.



Sulla base dei risultati prodotti dalla ricerca sono stati infine determinati i valori dello standard di superficie minima a posto alloggio da attribuire alle funzioni residenziali e di servizio.

Per quanto attiene agli aspetti qualitativi, nel corso della ricerca è stata affrontata un'analisi sistematica di requisiti, prestazioni attese e indicazioni progettuali finalizzati a offrire fruibilità e comfort ambientale adeguati a un'utenza quanto più allargata. Partendo dall'identificazione degli ambiti funzionali, delle attività e dei requisiti generali per le unità ambientali svolta nella prima parte della ricerca, si sono determinati:

- i requisiti tecnici e le prestazioni attese per l'organismo edilizio
- le caratteristiche tecniche per gli arredi, gli impianti e le finiture.

Gli argomenti sono stati sviluppati con l'obiettivo di determinare un livello standard come compromesso accettabile tra le esigenze di comfort degli studenti, le esigenze del gestore della residenza e i vincoli economici e finanziari previsti; sono stati successivamente individuati livelli qualitativi incrementali corrispondenti a prestazioni superiori e maggiore sofisticazione tecnica dell'organismo edilizio. Le indicazioni sono sempre state accompagnate da riferimenti alle norme tecniche e, in particolare, alle raccomandazioni UNI per sollecitare una sempre maggiore integrazione tra la pratica progettuale e gli apparati normativi prestazionali di riferimento necessari a qualificare le richieste della committenza.

La ricerca sottolinea, innanzitutto, il carattere sociale e di utilità collettiva degli interventi di residenza per studenti universitari al quale devono corrispondere livelli qualitativi di durabilità, funzionalità e estetica adeguati al ruolo che tali opere pubbliche svolgono nel contesto urbano e alle esigenze di benessere fisico, psicologico e sociale espresse da una categoria di utenti molto variegata e in continua evoluzione nel tempo. Inoltre, evidenzia, tenendo conto del contesto legislativo in vigore al momento dello svolgimento della ricerca, il rispetto dei principi del progetto di opere pubbliche in base al DPR 554/99 "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni" e, in particolare, il tema della sostenibilità economica, sociale e ambientale in relazione alle condizioni del contesto climatico, al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle risorse materiali.

Definizione degli standard minimi qualitativi e dei parametri tecnici ai fini normativi

Il risultato delle attività di analisi svolte nelle parti precedenti è confluito nella elaborazione di due tipi di documenti corrispondenti agli 'standard minimi qualitativi' e alle 'linee guida relative ai parametri tecnici'.

Per quanto riguarda gli standard minimi qualitativi, accanto alla versione definitiva che di fatto coincide con la formulazione dell'articolato normativo del decreto attuativo della legge 338/2000 (Allegato A), sono affiancate, per alcune sue sezioni, le versioni precedenti e i relativi commenti.

Dalla lettura di questo documento si evince la progressiva messa a punto dell'articolato normativo che, a partire dalla configurazione ottenuta in prima battuta come esito della fase di analisi e elaborazione delle informazioni acquisite nel corso della ricerca, giunge alla stesura definitiva attraverso le successive modifiche e integrazioni redatte sulla scorta delle verifiche e osservazioni effettuate dagli interlocutori istituzionali preposti alla validazione dei contenuti del disposto normativo. I contenuti dell'articolato normativo sono:

1. Finalità
2. Definizioni
3. Gli utenti delle residenze per studenti
4. Le funzioni delle residenze per studenti
5. Criteri generali relativi ai requisiti degli interventi di edilizia residenziale per studenti
6. Criteri relativi al dimensionamento funzionale e edilizio generale
7. Requisiti delle unità ambientali.

Le linee guida relative ai parametri tecnici sono proposte nella versione che in pratica coincide con la stesura definitiva dell'articolato normativo del decreto attuativo della legge 338/2000 (Allegato B) dal momento che non ha subito sostanziali cambiamenti. I contenuti del documento sono articolati in:

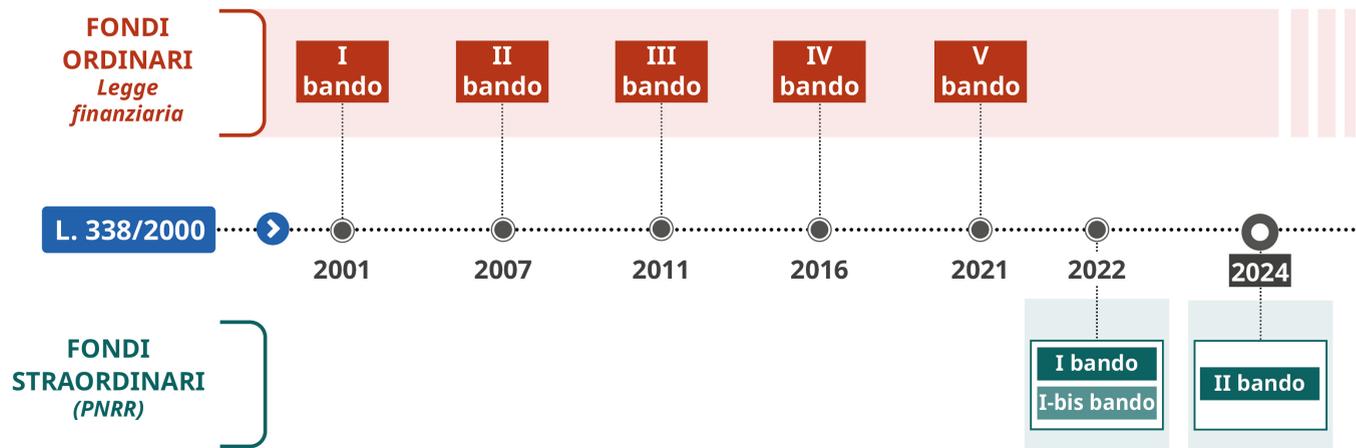
1. Modelli insediativi
2. Spazi e dotazioni degli Ambiti Funzionali
3. Dotazioni e caratteristiche tecniche degli arredi, attrezzature e impianti
4. Requisiti tecnico-prestazionali.

1.3 L'apparato normativo

La definizione degli aspetti fondamentali del quadro di riferimento per la programmazione nazionale (politiche di intervento, evoluzione normativa dell'assetto istituzionale universitario, analisi dell'offerta residenziale, stima del fabbisogno abitativo) degli interventi nel settore della residenzialità studentesca universitaria e la ricerca sui parametri tecnici quantitativi e qualitativi hanno portato nell'anno 2000 alla promulgazione di una legge specifica (legge 338/2000) e ai successivi decreti del Ministero dell'Università per la sua attuazione.

Nel corso degli anni la legge e i decreti di attuazione sono stati oggetto di modifiche, aggiornamenti e integrazioni in relazione all'evoluzione della normativa in materia di lavori pubblici, alle fonti di finanziamento ordinarie e straordinarie, all'ottimizzazione della procedura in termini di snellezza e velocità e al superamento delle criticità riscontrate nelle esperienze progressivamente acquisite.

Per l'attuazione del programma istituito con la legge 338/2000 sono state messe a disposizione le risorse previste di volta in volta dalla legge finanziaria; si tratta pertanto di stanziamenti che supportano il cofinanziamento "ordinario" degli interventi in una logica di continuità nel tempo e sistematicità di applicazione. A partire dal 2022 il programma di interventi è stato supportato anche dalle risorse del Piano



Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), come cofinanziamento “straordinario” legato alla contingenza di applicazione del piano stesso e all’obbligo di utilizzo dei fondi alle scadenze previste (Fig. 7).

Quanto messo a punto con la legge e i relativi decreti attuativi rappresenta un modello organico di intervento statale che nel corso di oltre un ventennio di applicazione ha mostrato la sua efficacia e ha consentito il raggiungimento degli obiettivi prestabiliti da ciascun bando emesso. Attraverso l’applicazione di strumenti operativi a programmi complessi, in definitiva l’apparato legislativo si configura come codificazione normativa di una specifica tipologia edilizia dedicata alla residenzialità studentesca in grado di produrre significativi effetti in termini architettonici, urbanistici e sociali.

 Fig. 7 - Attuazione del programma di interventi.

1.3.1 La legge istitutiva del piano nazionale

La legge 14 novembre 2000, n. 338 “Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari” istituisce un fondo statale per interventi da finanziarsi mediante programmi triennali che comprendono: l’abbattimento delle barriere architettoniche, l’adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, la manutenzione straordinaria, il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per studenti, la nuova costruzione e acquisto di aree e edifici da adibire alla medesima finalità. L’intenzione della legge di promuovere prioritariamente il recupero del patrimonio esistente viene sancito in modo esplicito da un’integrazione (art. 4bis)⁶ per tener conto delle indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che recepisce le direttive europee sul Green Deal.

La disponibilità del fondo stabilito dalla legge è stata di 60 miliardi di Lire per ciascuno degli anni 2000, 2001 e 2002. A partire dal 2003 l’ammontare del fondo è determinato dalla legge finanziaria, a sottolineare l’auspicio di garantire una costante continuità di risorse finanziarie per interventi pubblici di utilità sociale: più volte, infatti, dai promotori è stato sottolineato il carattere sociale delle residenze per studenti universitari che l’intervento pubblico deve garantire soprattutto nei confronti delle categorie di utenti più svantaggiate economicamente.

⁶ Comma introdotto dall’art. 15 del D.L. 06/11/2021, n. 152 convertito con Legge 29/12/2021, n. 233.

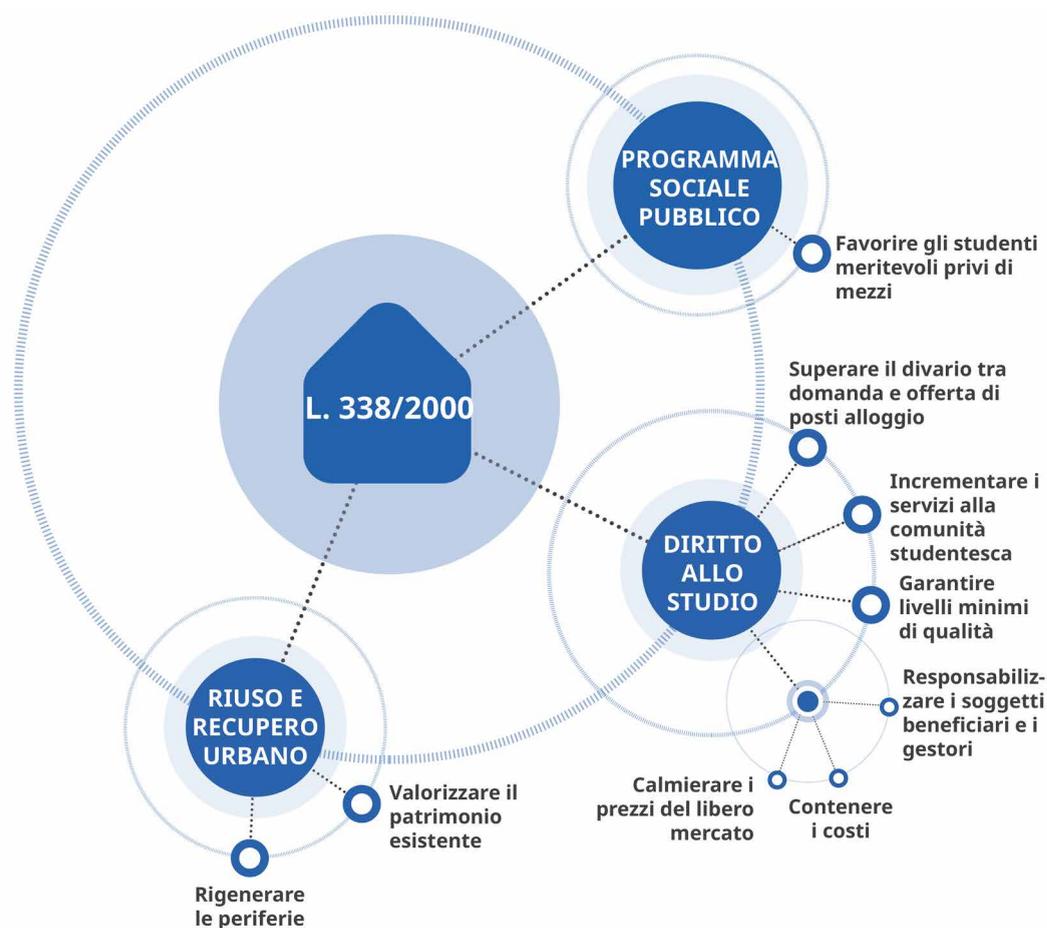


Fig. 8 - Connessioni tra la L. 338/2000 e ulteriori settori di interesse sociale.

La legge non si limita a incentivare la realizzazione di posti alloggio per ospitare gli studenti universitari, ma anche di offrire servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e attività culturali e ricreative fruibili più in generale da tutti gli studenti iscritti all'università.

Gli obiettivi espliciti e impliciti della legge si possono così sintetizzare (Fig. 8):

- favorire gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente
- incrementare i posti alloggio per studenti al fine di superare il divario tra domanda e offerta di servizi residenziali
- incrementare la dotazione di servizi fruibili da tutta la comunità studentesca per garantire loro le migliori condizioni di studio
- svolgere un'azione di calmierazione dei prezzi del libero mercato
- favorire gli studenti meritevoli e privi di mezzi
- dare avvio ad un programma sociale di carattere pubblico
- istituire il principio del cofinanziamento al fine di responsabilizzare i soggetti beneficiari e i gestori
- contenere i costi degli interventi
- garantire livelli minimi di qualità idonei al soddisfacimento delle esigenze degli utenti.

Per garantire la conformità alle norme e oggettivi, trasparenti criteri di ammissibilità degli interventi, la legge istituisce una Commissione ministeriale presso la Conferenza permanente per i rapporti tra Stato, Regioni e Province autonome e nominata dal Ministero dell'Università e delle Ricerca Scientifica e Tecnologica con il compito di istruire le richieste, selezionare i progetti ammissibili al cofinanziamento e monitorare la realizzazione degli interventi.

1.3.2 I decreti attuativi

La legge viene attuata mediante appositi decreti ministeriali la cui emanazione definisce gli avvisi pubblici (bandi) per concorrere all'assegnazione del cofinanziamento. Dal 2000, anno di istituzione della legge, al 2022 si sono susseguiti cinque distinti bandi "ordinari" (fondi stanziati dalla legge finanziaria) che hanno preso avvio, in riferimento alla data di firma dei decreti, rispettivamente nel maggio 2001, maggio 2007, febbraio 2011, novembre 2016 e febbraio 2021) (Figg. 9-10). Se si prende come riferimento la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale le date degli avvisi sono rispettivamente maggio 2002, settembre 2007, aprile 2011, febbraio 2017 e febbraio 2022, con scadenza per la presentazione delle domande da parte dei soggetti interessati, rispettivamente nel settembre 2002, nel dicembre 2007, nel luglio 2011, nel maggio 2017 e nel maggio 2022.

A questi si sono aggiunti, sempre nel 2022, i due bandi "straordinari" connessi alla disponibilità di fondi del PNRR, rispettivamente di agosto 2022 e dicembre 2022 con scadenza di presentazione delle domande molto ravvicinate, rispettivamente a settembre 2022 e dicembre 2022, per garantire la spendibilità dei fondi entro i termini previsti dal PNRR. Nel 2024 il MUR ha emanato un ulteriore bando che, prevedendo una modalità "a sportello" nella presentazione delle richieste, non definisce un limite per la presentazione delle domande, se non quelli legati ai finanziamenti del PNRR.

La struttura dei decreti ministeriali di attuazione si ripete secondo lo stesso schema ad ogni bando di cofinanziamento e definisce:

- le procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti
- gli standard minimi dimensionali e qualitativi.

A conclusione della presentazione della richiesta di cofinanziamento da parte dei soggetti beneficiari vengono emessi i decreti ministeriali dei Piani Triennali che definiscono gli interventi ammessi, gli importi assegnati e l'erogazione o revoca del cofinanziamento.

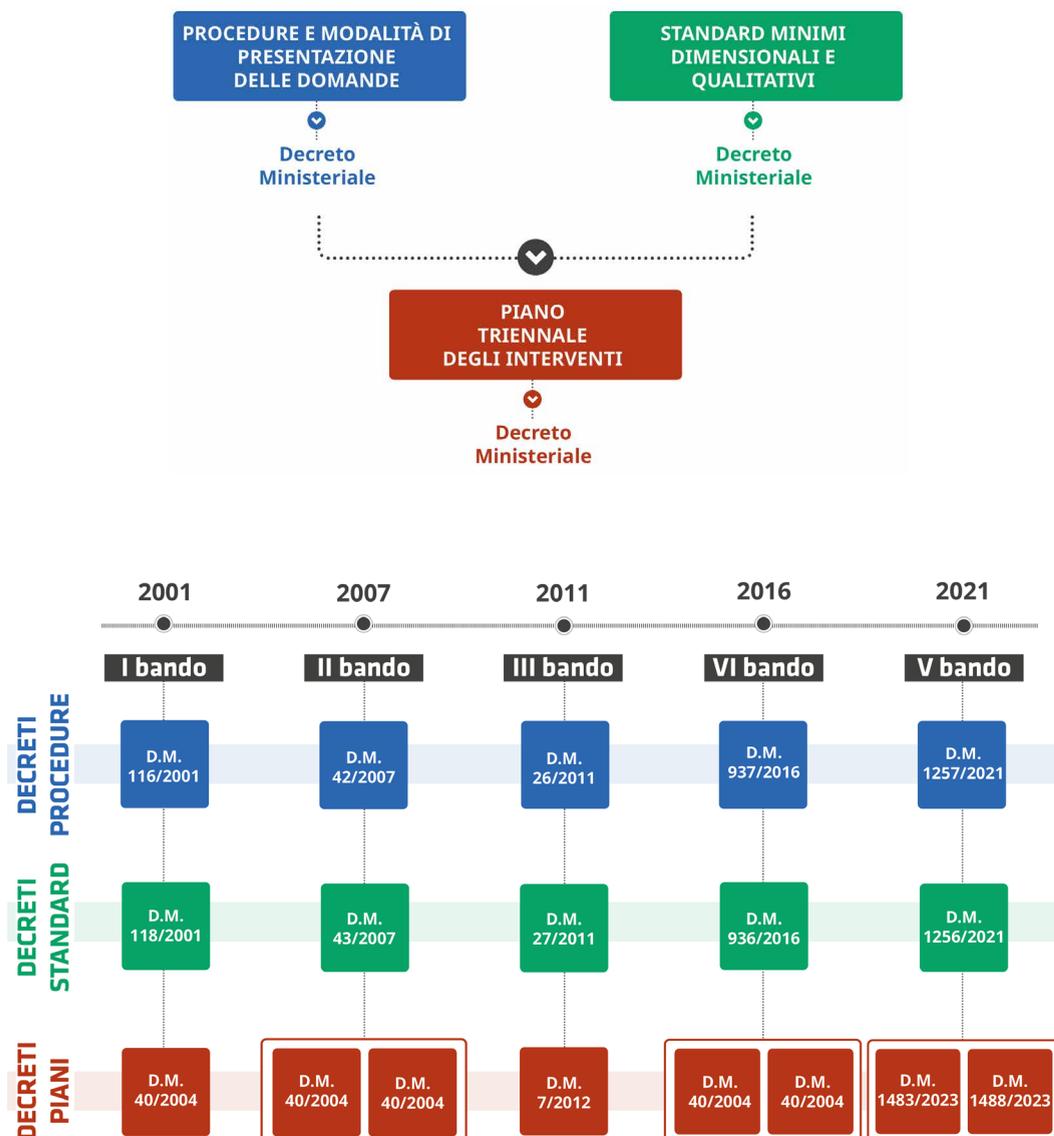
I decreti "procedure" ordinari

I decreti ministeriali che sanciscono l'attivazione di ciascun bando sono denominati "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 legge 14 novembre 2000, n. 338", comunemente indicati come decreti "procedure". Il provvedimento si propone di regolamentare il processo di



Fig. 9 - Modalità di attuazione della legge (procedure, standard e piani triennali).

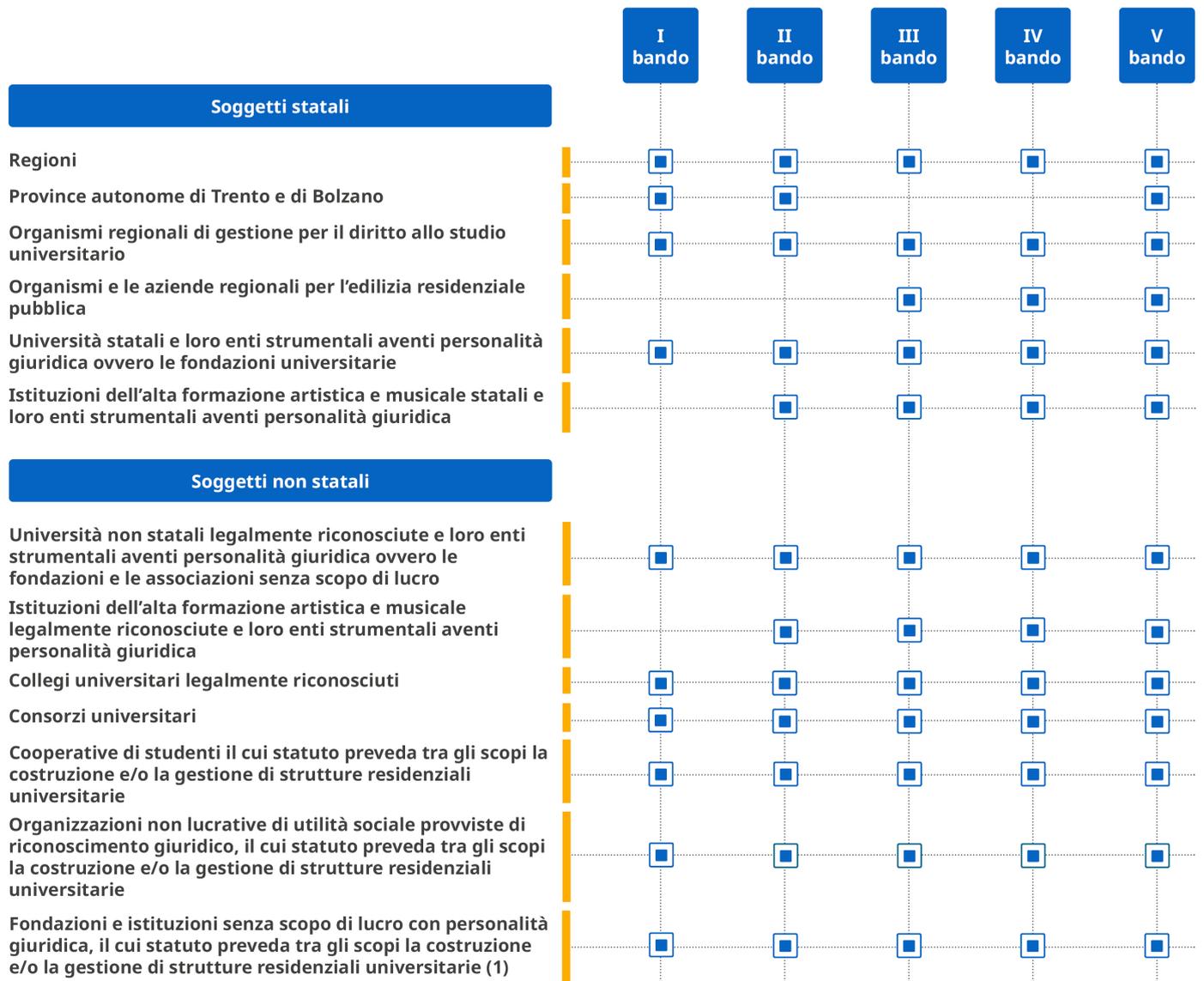
Fig. 10 - Decreti attuativi e di piano dei cinque bandi ordinari.



attuazione degli interventi definendo i soggetti proponenti, le categorie di intervento, la destinazione dei posti alloggio, gli aspetti temporali e finanziari, i criteri di valutazione delle proposte, la documentazione necessaria. A seguire vengono descritti gli aspetti salienti del contenuto del decreto e la sua evoluzione in un confronto tra i cinque bandi sinora emessi.

I soggetti beneficiari

I soggetti che possono presentare richieste di cofinanziamento appartengono alle categorie dei soggetti pubblici (enti di amministrazione territoriale, aziende regionali per il diritto allo studio, aziende regionali per l'edilizia residenziale pubblica, università, istituzioni dell'alta formazione artistica e musicale) e privati (università e istituzioni dell'alta formazione artistica e musicale non statali, collegi, cooperative di studenti, organizzazioni/fondazioni/istituzioni senza scopo di lucro) in modo da coprire



un'ampia gamma di possibili attuatori (Fig. 11). Per quelli privati è richiesta la condizione di operare con scopi statutari inerenti la residenzialità studentesca e senza fini di lucro.

Nei decreti corrispondenti ai cinque bandi emessi non sono intervenute significative modifiche all'elenco dei soggetti beneficiari, tranne l'inserimento delle Istituzioni di Alta Formazione Artistica e Musicale (AFAM) a partire dal II bando e l'esclusione delle Province autonome di Trento e Bolzano nel III e IV bando in quanto enti percettori di altri fondi, per essere successivamente ricompresi nel V bando ma solo come possibili destinatari dei fondi PNRR.

Le tipologie di intervento

Il decreto "procedure" prevede un'ampia gamma di tipologie di interventi ammissibili al cofinanziamento, che nella successione dei cinque bandi vengono identificati con codici in alcuni casi diversi

Fig. 11 - Soggetti beneficiari previsti dai bandi emessi.
 Nota - Dal III bando tra gli scopi è incluso anche l'housing sociale.

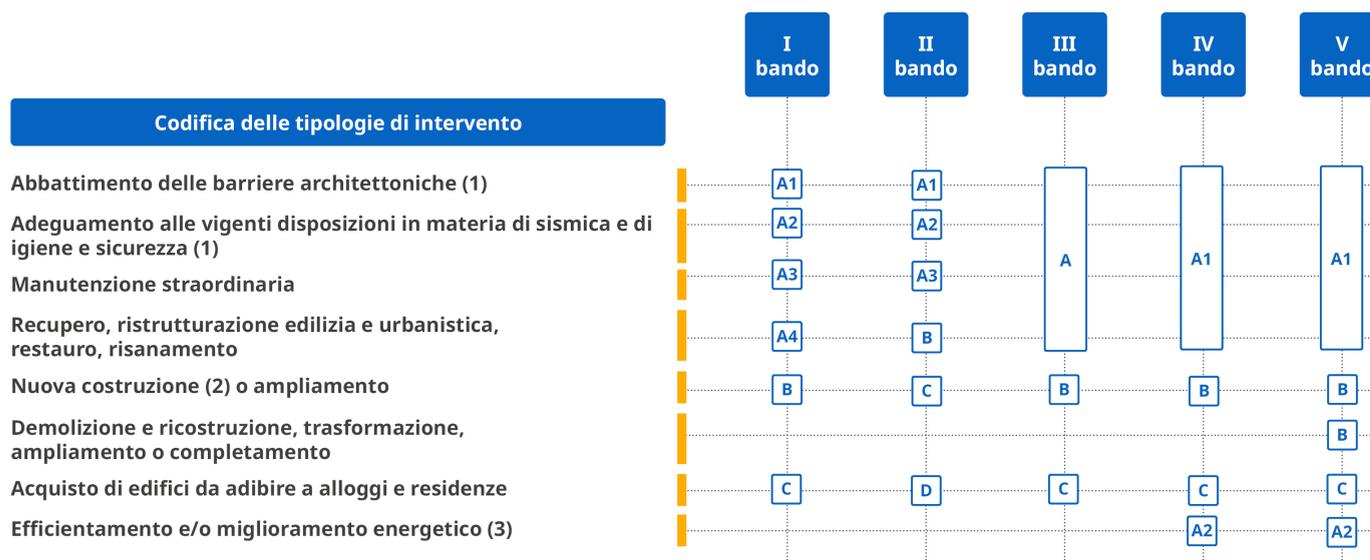


Fig. 12 - Tipologie di intervento e relativa codifica.

Note

1 - Dal III bando subordinato agli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento.

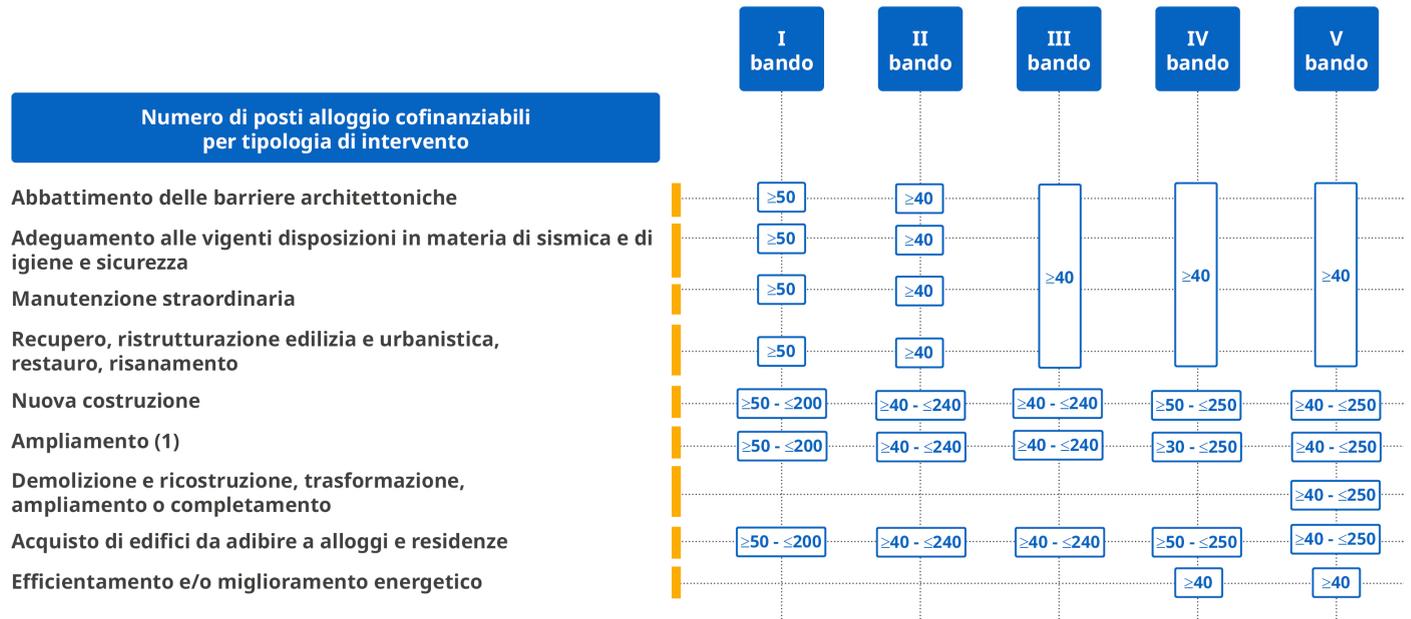
2 - Nel V bando esclusivamente nel caso di interventi in campus esistenti, o in aree limitrofi a insediamento universitari, in contesti di rilocalizzazione di funzioni universitarie.

3 - Obbligo di effettuazione in caso di recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento.

(Fig. 12). In una prima fase (I e II bando) le operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche, di adeguamento legislativo e di manutenzione straordinaria acquisiscono autonomia propria, mentre successivamente, ridottasi con le precedenti richieste la numerosità dei progetti presentati, vengono ricompresi all'interno degli interventi sull'esistente. In ottemperanza ai principi della legge istitutiva (338/2000) il decreto procedure favorisce gli interventi da eseguirsi sugli immobili esistenti al fine di promuovere il recupero e la rigenerazione architettonica e urbanistica. Tale condizione si riscontra anche nei criteri di valutazione delle richieste di cofinanziamento che la Commissione ministeriale adotta per definire la graduatoria degli interventi ammissibili al cofinanziamento. Nell'ultimo bando il recupero di edifici esistenti è ulteriormente incentivato sia introducendo una percentuale di riduzione parziale o totale degli standard quali-quantitativi richiesti, sia circoscrivendo a una casistica più ristretta gli interventi di nuova costruzione, sia proponendo formule di cofinanziamento premianti nel caso di apporto del valore dell'immobile esistente.

A partire dal IV bando si introducono gli interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico per ottemperare alle sempre più restrittive direttive sul contenimento dei consumi energetici e contrasto agli agenti climalteranti che con il PNRR diventano azioni prioritarie ai fini del conseguimento degli obiettivi della transizione ecologica. Proprio in relazione all'impiego di risorse derivanti dal PNRR, nel V bando i soggetti che risulteranno assegnatari del cofinanziamento assumono l'obbligo del rispetto del principio Do Not Significant Harm (DNSH) e tagging climatico; pertanto, sono finanziabili gli interventi che documentano il raggiungimento di almeno quattro dei seguenti sei parametri:

- impiego di materiale con un contenuto di materia riciclata o recuperata almeno per il 15% in peso;
- impiego di componenti edilizi ed elementi prefabbricati e disassemblabili per almeno il 50%;
- incremento di almeno tre classi energetiche o raggiungimento di una qualsiasi classe A per gli interventi sul patrimonio esistente (ad eccezione degli interventi su immobili storici e vincolati per i



quali è sufficiente l'incremento di due classi e il raggiungimento della classe B;

- rispetto di near Zero Energy Building (nZEB) o Energy Positive Buildings (PEBs) o Energy Positive District (PED);
- adozione di sistemi di recupero e riuso per almeno il 50% di acqua piovana;
- nessun incremento dei rapporti di superficie tra coperture artificiali e non.

Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento comprendono anche l'eventuale acquisizione delle aree in modo che la procedura realizzativa possa prendere avvio senza impedimenti. In occasione del V bando gli interventi di nuova costruzione vengono fortemente circoscritti per privilegiare ancora più decisamente quelli sul patrimonio esistente.

Gli interventi possono essere ammessi al cofinanziamento se prevedono una estensione minima di posti alloggio. Nel caso di nuova costruzione o ampliamento il minimo di posti alloggio riguarda l'incremento di dotazione, al quale è tuttavia abbinato anche un numero massimo la cui consistenza è determinata dalla necessità di contenere i costi di realizzazione e di ottimizzare la qualità del servizio (Fig. 13).

Destinazione degli interventi

Uno degli obiettivi della legge istitutiva è di destinare prioritariamente i posti alloggio resi disponibili con il cofinanziamento agli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi. Nel caso di soggetti di natura pubblica la quota è maggioritaria (circa 2/3), mentre è minoritaria nel caso di soggetti di natura privata (circa 1/5). La differenza è legata al fatto che il costo a posto letto per lo studente capace e meritevole privo di mezzi che fruisce della borsa e dei prestiti d'onore è calmierato e ai soggetti di natura privata viene concesso di porre un numero maggiore di posti alloggio sul libero mercato per garantire una remunerazione congruente con il servizio offerto.

Per ampliare il bacino di utenza e favorire la mobilità nazionale e internazionale una parte dei posti



Fig. 13 - Numero di posti alloggio cofinanziabili per tipologia di intervento.

Nota - Nel IV bando l'incremento minimo di 30 posti alloggi deve prevedere un'estensione complessiva non inferiore a 50 posti alloggi comprendendo l'edificio esistente a cui si collega l'ampliamento.

	I bando	II bando	III bando	IV bando	V bando
Destinazione degli interventi					
Percentuale minima di posti alloggi (1) da assegnare agli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi nel caso di regioni, province autonome, organismi regionali per il diritto allo studio, università statali	70%	60%	60%	60%	60%
Percentuale minima di posti alloggi (1) da assegnare agli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi nel caso di università non statali, collegi, istituti di alta formazione, consorzi, cooperative di studenti, organizzazioni di utilità sociale, fondazioni e istituzioni	25%	20%	20%	20%	20%
Utilizzo delle aree funzionali di servizio esteso anche agli studenti non residenti nella struttura (2)	SI	SI	SI	SI	SI
Posti alloggio ad uso foresteria per dottorandi, borsisti e assegnisti (3)		SI ≤20%	SI ≤20%	SI	SI
Utilizzo esteso anche a soggetti diversi dagli studenti nei periodi di chiusura estiva (4)			SI	SI	SI
Utilizzo esteso anche a soggetti diversi dagli studenti nei periodi diversi dalla chiusura estiva (4)			SI ≤10%	SI	SI



Fig. 14 - Destinazione degli interventi.

Note

1 - Nel I, II e III bando in caso di recupero, nuova costruzione e acquisto; nel IV in caso di manutenzione straordinaria, recupero, nuova costruzione e acquisto; nel V bando in caso di manutenzione straordinaria, recupero, demolizione e ricostruzione/trasformazione/ampliamento/completamento e acquisto.

2 - Nel I bando è un obbligo.

3 - Nel III bando esteso anche a docenti e altri esperti coinvolti nell'attività didattica; nel IV e V bando tramite richiamo all'art. 14 del Decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68.

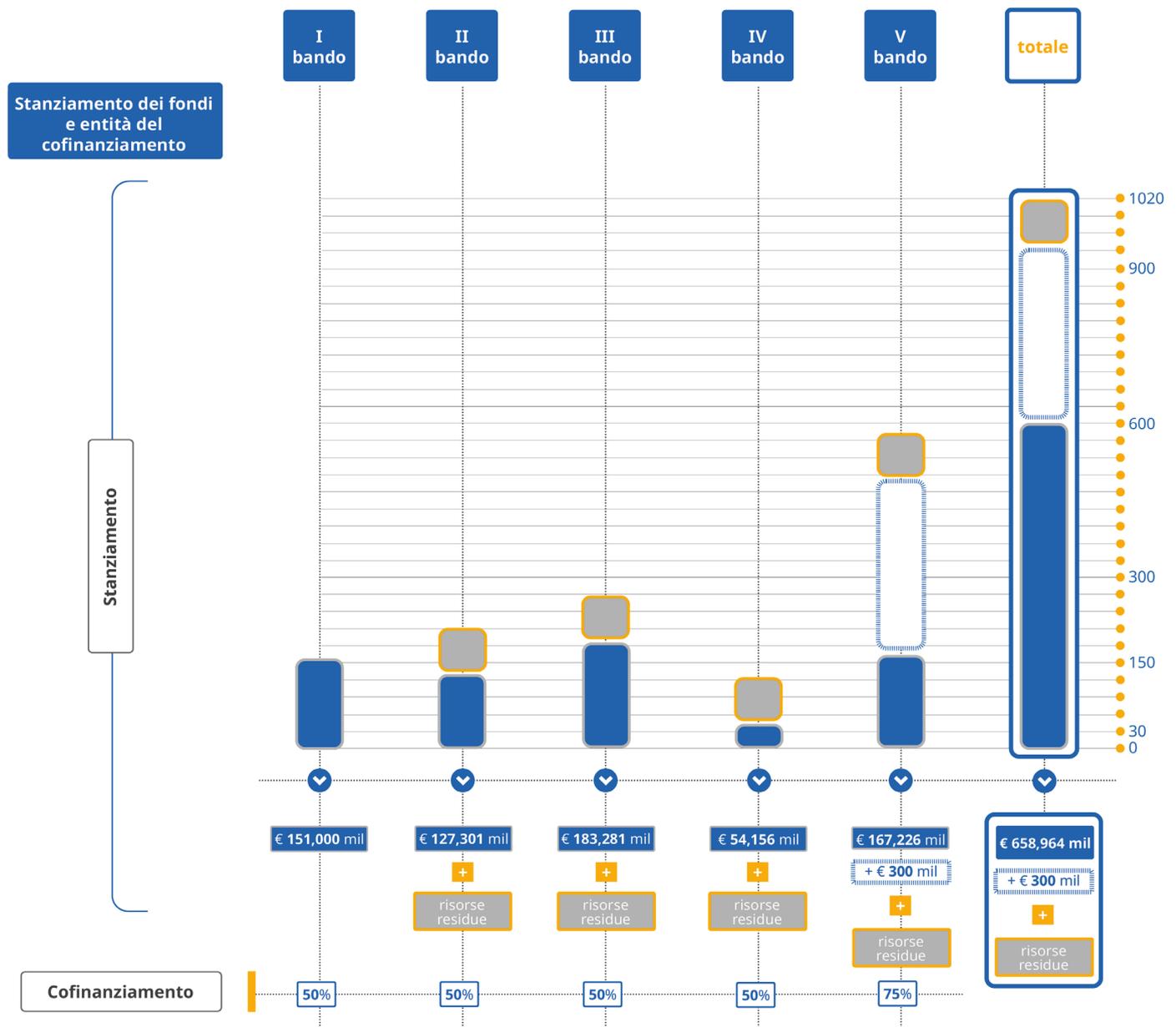
4 - Nel IV e V bando tramite richiamo all'art. 14 del Decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68.

alloggio può essere destinata a studenti del dottorato, a borsisti, assegnisti e figure impegnate nell'attività didattica. Nei periodi di non permanenza degli studenti per festività e vacanze i posti letto possono essere resi disponibili anche ad altri soggetti per ottimizzare l'utilizzo della struttura e in modo che il gestore possa realizzare dei profitti addizionali.

Le aree funzionali dedicate ai servizi di supporto alla didattica e per attività culturali e ricreative possono essere destinate anche a studenti universitari non residenti; nel I bando questo provvedimento non è un'opzione ma un obbligo. Il provvedimento ha lo scopo di mettere in rete la dotazione dei servizi a supporto dello studente universitario ampliando il potenziale bacino di utenza (Fig. 14).

Condizioni finanziarie

La procedura di selezione degli interventi è finalizzata alla formazione dei piani triennali in base ai quali gli interventi inseriti in graduatoria vengono cofinanziati. In questo modo si garantisce attraverso i fondi stanziati dalla legge finanziaria la continuità e la consistenza del piano nazionale. A partire dal II bando, alle somme determinate dai piani triennali si aggiungono le risorse residue dei bandi precedenti, variabili di volta in volta, che risultano da eventuali rinunce alla realizzazione dell'intervento, economie per rideterminazione degli importi in sede di gara d'appalto, esclusioni a seguito di inadempienze o altro. L'entità delle risorse varia in funzione della tipologia di intervento per ciascun bando. Una quota parte delle risorse (dal 30% del I e II bando, al 35% del III e IV, fino al 50% del V) viene ripartita su base regionale in relazione all'incidenza del fabbisogno di posti alloggio di ogni regione (o provincia autonoma) rispetto al fabbisogno totale. Il provvedimento è collegato all'obiettivo di



riequilibrare l'offerta di residenzialità studentesca sul territorio nazionale. Il V bando prevede inoltre che il 40% delle risorse complessive sia attribuito a interventi collocati nelle regioni del Mezzogiorno per contribuire maggiormente al superamento del divario con il resto del Paese.

A seguito della dotazione di fondi Next Generation EU-Italia e del recepimento nel PNRR della destinazione di una consistente parte di essi ai fini dell'incremento di posti alloggio per studenti universitari, nel V bando è stato previsto uno stanziamento aggiuntivo di 300 milioni di euro a valere su fondi PNRR che successivamente il Ministero ha scorporato per garantire una spendibilità più immediata coerente con le scadenze di utilizzazione dei fondi. Non essendo compatibile l'utilizzo nei termini previsti dei fondi PNRR con i tempi di rendicontazione previsti dal decreto relativo al V bando, il

Fig. 15 - Stanziamento dei fondi ed entità del cofinanziamento.



Fig. 16 - Scadenze temporali del processo di attuazione (in numero di giorni).

Note

1 - Nel I, II e III bando dalla data di pubblicazione sulla GU del decreto "standard"; nel IV e V bando dalla data di pubblicazione sulla GU del decreto "procedure".

2 - Con successivo decreto la scadenza prevista nel decreto procedure è stata aumentata di ulteriori 90 giorni.

3 - Nel I, II, III e IV bando in caso di interventi su edifici esistenti il termine di inizio lavori può essere prorogato fino al 30 settembre successivo alla scadenza prescritta.

4 - In caso di efficientamento e miglioramento energetico. Per gli interventi già adibiti a residenza i cui lavori prevedono interruzione del servizio abitativo il termine di inizio lavori può essere prorogato fino al 30 settembre successivo alla scadenza prescritta.

5 - In caso di tutti gli interventi ad esclusione dell'efficientamento e miglioramento energetico. Per gli interventi già adibiti a residenza i cui lavori prevedono interruzione del servizio abitativo il termine di inizio lavori conseguente all'aggiudicazione definitiva dell'appalto può essere prorogato fino al 30 settembre successivo alla scadenza prescritta.

cofinanziamento con fondi PNRR è stato gestito con un separato provvedimento legislativo (Decreto Ministeriale n. 1046 del 26 agosto 2022) per la realizzazione di residenze per studenti universitari, tuttavia non più vincolata alle procedure e agli standard della legge 338/2000, per una più rapida messa in disponibilità di posti alloggio. Infatti, sui fondi PNRR grava l'obbligo di collegare la loro spesa a un incremento di un numero elevato di posti letto (7500) entro le scadenze definite dal piano stesso (31 dicembre 2022). Pertanto il nuovo decreto cofinanzia interventi volti alla messa in disponibilità di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento degli immobili.

La quota di cofinanziamento degli interventi si mantiene costante nei primi quattro bandi, mentre nel V bando aumenta sensibilmente (Fig. 15). Successivamente, il 29 dicembre 2022, con la legge n. 197, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023", il Parlamento, ha approvato lo stanziamento di ulteriori risorse per circa 300 milioni di euro, compensando quanto precedentemente stralciato.

In ciascun bando è data al soggetto richiedente la possibilità di apportare (con modalità appena differenziate) il valore dell'immobile per il calcolo della quota di cofinanziamento. Ciò significa che se il valore dell'immobile è pari all'importo dei lavori il finanziamento di almeno il 50% consente di coprire interamente la spesa per l'esecuzione dei lavori. In ogni caso la quota di cofinanziamento non può superare l'importo complessivo dei lavori.

Inoltre, al fine di garantire la copertura finanziaria complessiva e la efficace messa in esercizio della struttura, il cofinanziamento si applica anche agli arredi e alle attrezzature.

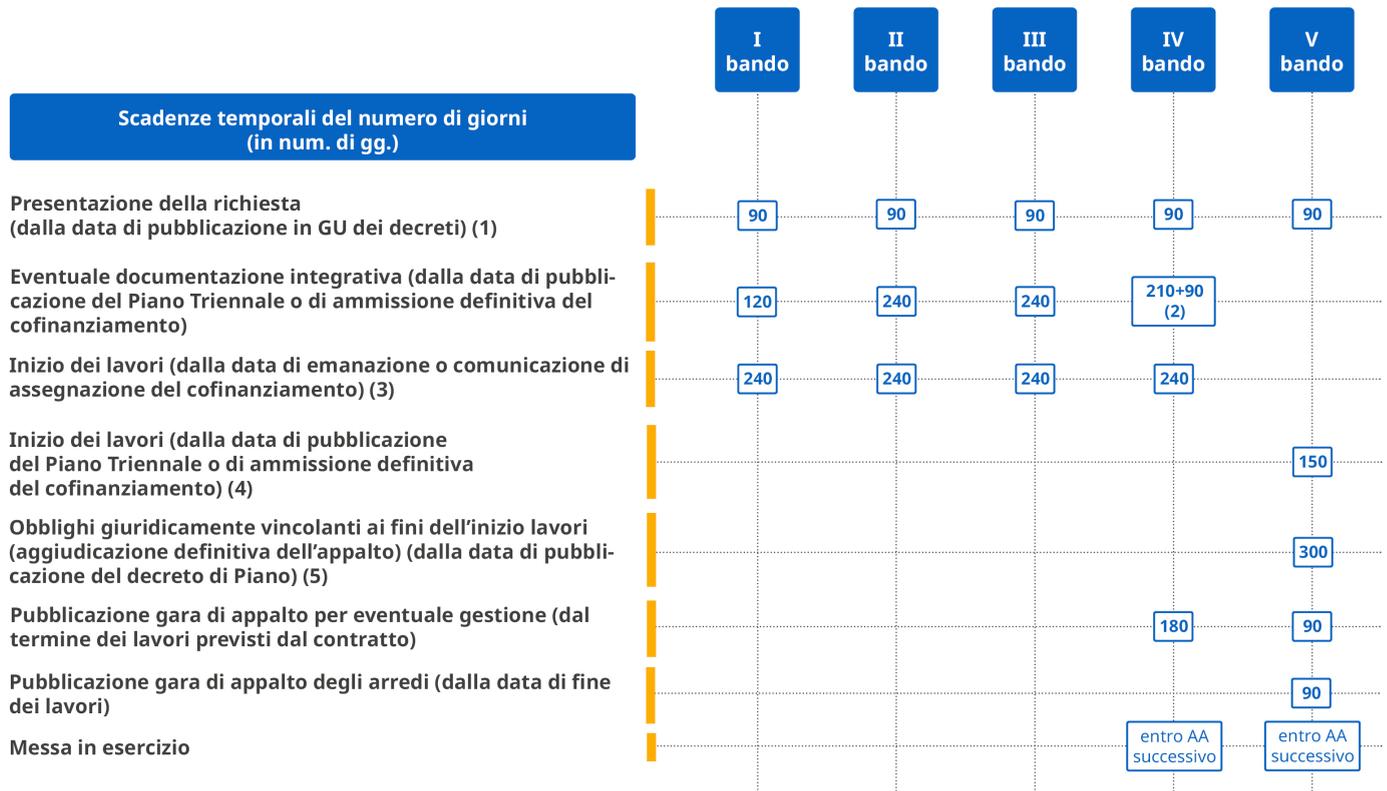
Nel V bando il maggiore onere per i soggetti richiedenti derivante dall'introduzione del BIM per lo sviluppo del progetto è compensato dalla possibilità di ottenere il cofinanziamento anche per le spese tecniche per la digitalizzazione e informatizzazione del processo edilizio e del progetto fino a un massimo dello 0,5%.

La misura del cofinanziamento effettivamente assegnato in base al decreto di piano è rideterminata tenendo conto delle eventuali economie in sede di gara.

Tempi di attuazione

Il decreto "procedure" regola la tempistica di attuazione del piano nazionale di interventi (Fig. 16). Il controllo riguarda essenzialmente le scadenze che il soggetto richiedente e beneficiario del cofinanziamento è tenuto a rispettare per garantire l'adeguatezza dei tempi di svolgimento del processo dal momento della presentazione della richiesta fino all'inizio dei lavori e alla messa in esercizio della struttura. I tempi intermedi sono determinati dal cronoprogramma dei lavori correlato alla entità e complessità dell'opera e dalle operazioni di istruttoria dei progetti e adempimenti amministrativi della commissione nominata dal Ministero per la selezione degli interventi ammissibili.

Dal IV bando sono introdotte le scadenze che riguardano anche la messa in esercizio della struttura per garantire la più rapida utilizzabilità dell'intervento. Sempre allo scopo di contrarre i tempi di



attuazione dell'intero programma, il V bando agisce sulla decorrenza dei termini e, soprattutto, elimina la stipula della convenzione – e tutta la tempistica ad essa correlata - riconducendo tutti gli obblighi gravanti sui soggetti ammessi al cofinanziamento alla loro assunzione in concomitanza con l'inserimento dei soggetti nel decreto di Piano.

Il V bando introduceva la possibilità di utilizzare più di una finestra temporale di presentazione della richiesta di cofinanziamento in modo da dare ai soggetti proponenti maggiori opportunità di partecipazione. Il DM 1046/22 toglie la possibilità di ripresentare le richieste di finanziamento in una successiva finestra.

Elaborati da presentare

La richiesta di accesso al cofinanziamento da parte dei soggetti è corredata da una serie di documenti ritenuti necessari ai fini della valutazione da parte della Commissione ministeriale (Fig. 17). Nello specifico, il progetto deve essere redatto ai sensi del Codice dei contratti pubblici e il livello minimo prescritto deve corrispondere al “definitivo”, aggiornato successivamente fino al livello “esecutivo”; nel V bando, nel caso in cui il soggetto intenda procedere con l'affidamento di progettazione ed esecuzione dei relativi lavori, può essere presentato anche il livello corrispondente allo “studio di fattibilità tecnico economica”. Nel V bando per tutti gli elaborati di progetto è richiesto l'utilizzo del Building Information Modeling (BIM), tranne nel caso di interventi di efficientamento e miglioramento energetico.

	I bando	II bando	III bando	IV bando	V bando
Documenti da allegare alla richiesta					
Documentazione atta a dimostrare l'appartenenza alla specifica categoria per consorzi, cooperative, organismi di utilità sociale, fondazioni	<input checked="" type="checkbox"/>				
Relazione tecnico-illustrativa di sintesi del progetto	<input checked="" type="checkbox"/>				
Progetto completo di documentazione e dichiarazioni	<input checked="" type="checkbox"/>				
Documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili	<input checked="" type="checkbox"/>				
Cronoprogramma dei termini degli adempimenti tecnico-amministrativi per la realizzazione dell'opera	<input checked="" type="checkbox"/>				
Piano economico-finanziario dell'intervento composto da quadro economico e piano di fattibilità	<input checked="" type="checkbox"/>				
Relazione e documentazione atta a dimostrare la rispondenza al fabbisogno	<input checked="" type="checkbox"/>				
Documentazione attestante la copertura finanziaria della quota di autofinanziamento	<input checked="" type="checkbox"/>				
Documentazione dimostrativa della verifica di conformità agli standard prescritti dal decreto "standard"	<input checked="" type="checkbox"/>				
Documentazione attestante la congruità del costo previsto e la disponibilità in caso di acquisto/esproprio	<input checked="" type="checkbox"/>				
Dichiarazione di conformità dei prezzi		<input checked="" type="checkbox"/>			
Documentazione atta a dimostrare la sussistenza del vincolo di ripartizione dello stanziamento (art. 2, commi 2 e 3, DM 30/11/2021)					<input checked="" type="checkbox"/>
Dichiarazione di possesso della capacità economica-finanziaria, della capacità operativa e amministrativa, dei requisiti minimi per garantire il rispetto del Regolamento EU 2018/1046 e EU 2021/241 in materia di prevenzione, sana gestione finanziaria, assenza di conflitti di interesse, frodi e corruzione; il rispetto dei principi previsti per gli interventi PNRR					<input checked="" type="checkbox"/>
Elenco di tutti i documenti					<input checked="" type="checkbox"/>



Fig. 17 - Documenti da allegare alla richiesta.

Vincoli contrattuali

L'adozione dei decreti ministeriali di assegnazione del cofinanziamento (decreti di piano) per gli interventi inseriti nei Piani triennali è subordinata alla stipula di una convenzione, predisposta dal Ministero e sottoscritta dai soggetti destinatari, che determina gli obblighi sulla struttura finanziata (Fig. 18). Al fine di velocizzare le procedure, nel V bando gli obblighi gravanti sulla struttura vengono assunti non in base a una convenzione stipulata successivamente, ma direttamente con l'inserimento dell'intervento nel decreto di piano.

	I bando	II bando	III bando	IV bando	V bando
Obblighi gravanti sulla struttura cofinanziata					
Mantenimento della destinazione d'uso per un periodo minimo (1)	■	■	■	■	■
Destinazione dei posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi	■				■
Divieto di alienazione per un periodo minimo (2)	■	■	■	■	■
Diritto di prelazione di acquisto a favore dei soggetti richiedenti (3)	■		■	■	■
Nel caso di alienazione e esercizio di prelazione, in alternativa alla restituzione del contributo erogato maggiorato degli interessi legali la corresponsione del prezzo di offerta notificato diminuito dello stesso importo	■	■	■	■	■
Controllo della regione o provincia autonoma sul rispetto del vincolo di destinazione d'uso e della riserva di posti alloggio per studenti capaci e meritevoli privi di mezzi	■	■	■	■	
Completamento dell'opera (4)		■	■	■	■
Messa in funzione della struttura entro il primo AA successivo al termine dei lavori (5)				■	■
Pronta comunicazione delle modifiche apportate al progetto in merito a numero posti alloggio, standard dimensionali, tempi e costi					■
Segnalazione a regione, provincia autonoma o ente per il diritto allo studio del numero di posti alloggio per studenti capaci e meritevoli privi di mezzi					■
Adozione di codificazione contabile e informatizzata per la tracciabilità dell'utilizzo delle risorse PNRR					■
Adozione di misure per il rispetto del principio di sana gestione finanziaria (Regolamento UE 2018/1046)					■
Controlli di gestione e amministrativo-contabili previsti dalla legislazione nazionale applicabile per garantire la regolarità delle procedure e delle spese					■
Rendicontazione delle spese sostenute					■
Rendicontazione degli indicatori di realizzazione					■
Comunicazione e informazione sul riferimento al finanziamento con fondi PNRR (art. 34 del Regolamento UE 2021/241)					■
Rilevazione e imputazione nel sistema informativo dei dati di monitoraggio sull'avanzamento procedurale, fisico e finanziario					■
Richiesta del CUP di progetto					■
Perseguimento dei principi DNSH e tagging climatico					■
Salvaguardia del raggiungimento di milestone e target intermedi e finali associati all'investimento					■

pagina precedente

Fig. 18 - Obblighi gravanti sulla struttura cofinanziata.

Note

- 1 - Nel I bando per almeno 10 anni, nei successivi per almeno 25 (19 per immobili appartenenti allo Stato).
 2 - Nel I bando per almeno 20 anni, nei successivi per almeno 25.
 3 - Nel I bando a favore di regioni, province autonome, organismi regionali per il diritto allo studio, università statali e non, collegi; nei successivi a favore di tutti i soggetti che abbiano competenza o sede per la località dove l'immobile è posto.
 4 - Nel V bando compreso l'avvio tempestivo.
 5 - Nel V bando compreso il rispetto del cronoprogramma.

pagina seguente

Fig. 19 - Criteri di valutazione delle richieste e relativo punteggio attribuito (max. 100 punti).

Nota - Nel II bando comprese le istituzioni di alta formazione e i consorzi ed enti istituzionali di regioni e province autonome.

* - Vale per gli interventi di efficientamento e miglioramento energetico.

** - Il punteggio è attribuito all'insieme dei due criteri.

Valutazione delle richieste

La Commissione ministeriale che deve procedere alla selezione delle richieste di cofinanziamento si dota di una serie di criteri dichiarati, ai quali viene attribuita una pesatura differente per rimarcare l'importanza di certe condizioni ai fini del raggiungimento degli obiettivi della legge istitutiva e di quelli specifici riportati all'interno dei decreti "procedure" di ciascun bando (Fig. 19). Nel caso del I bando i punteggi sono stati messi a punto successivamente dalla Commissione nel corso dell'istruttoria. Per i bandi successivi la Commissione ha provveduto a dettagliare ulteriormente i criteri e i relativi punteggi parziali.

Modello informatizzato per la presentazione delle richieste

Le richieste da parte dei soggetti devono essere formulate mediante la compilazione di un modello informatizzato per consentire una valutazione in parte automatizzata della domanda e incrementare il livello di digitalizzazione del processo. Il modello contiene i principali dati significativi ai fini della valutazione per l'ammissione, la selezione, la graduatoria di priorità ed è adottato con separato decreto ministeriale per ciascun bando (mod. ARSU/I bando, mod. CARSUBis/II bando, mod. CARSUter/III bando, mod. CARSUQuater/IV bando, mod. CARSUQuinquies/V bando). È opportuno sottolineare l'importanza di questo provvedimento perché dall'impiego di un modello informatizzato non solo è conseguita una velocizzazione del processo di istruttoria dei progetti, ma è derivata anche una banca dati digitale che, nel corso dei cinque bandi emanati nell'arco di oltre venti anni, ha consentito di collezionare ed elaborare numerose informazioni sugli interventi proposti, come illustrato nel capitolo sull'attuazione del piano di interventi.

I decreti "standard" ordinari

A ciascun decreto "procedure" è abbinato il decreto ministeriale denominato "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici e economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338", comunemente indicato come decreto "standard". Il decreto si compone di pochi articoli che indicano l'oggetto della norma e accennano agli standard minimi dimensionali e qualitativi che sono poi dettagliatamente descritti nell'Allegato A. Nel I e II bando oltre all'Allegato A si rimanda all'Allegato B che descrive le Linee guida relative ai parametri tecnici e economici. Entrambi gli allegati formano parte integrante del decreto.

L'Allegato B ha carattere raccomandativo per il progettista e non fornisce indicazioni prescrittive o vincolanti ai fini della richiesta di cofinanziamento. In esso sono descritti:

- i modelli insediativi
- le tipologie di alloggi e residenze per studenti
- gli spazi e le dotazioni degli ambiti (aree) funzionali, articolato con un elenco delle aree funzionali

Criteri di valutazione delle richieste e relativo punteggio attribuito	I bando	II bando	III bando	IV bando	V bando
Grado di coerenza degli interventi con la programmazione delle regioni e delle province autonome	□	10	10	10* 10	10** 15
Cofinanziamento da parte delle regioni e delle province autonome (1)	□	10	10	15* 10	10** 15
Previsione della successiva gestione in convenzione con le regioni, le province autonome o gli organismi regionali di gestione	□	5	5		
Recupero, risanamento e restauro di immobili preesistenti, con particolare riferimento a quelli di interesse storico	□	10	10	10	15
Rapidità del risultato di utilizzabilità dell'opera, valutato in rapporto all'entità dei lavori	□	10	10	10	
Dotazione di servizi collettivi, valutata in percentuale degli spazi per servizi collettivi rispetto a quelli totali	□				
Dotazione generale di spazi, valutata in termini di standard sulla intera struttura entro gli ambiti minimi e massimi prefissati	□				
Appartenenza alle categorie: regioni, province autonome, organismi regionali per il diritto allo studio, università statali e non, collegi universitari (1)	□	5			
Appartenenza alle categorie: regioni, province autonome, organismi regionali per il diritto allo studio, università statali e non, collegi universitari (1)	□				
Per consorzi universitari, cooperative di studenti, organizzazioni di utilità sociale, fondazioni: • maggiore numero di anni di attività nel settore del diritto allo studio universitario; • maggiore entità di finanziamenti assegnati al soggetto proponente da enti pubblici per altri interventi; • maggiore numero medio di posti alloggio gestiti negli ultimi tre anni.	□				
Congruità dell'intervento rispetto al fabbisogno del contesto locale	□	15**	10	15	20 20
Economicità e qualità in rapporto al costo globale di realizzazione e gestione, alla localizzazione urbana e geografica, al grado di sostenibilità ambientale e innovazione tecnica	□	20	20		10** 10*
Compartecipazione finanziaria di soggetti terzi	□	5	5	5	10** 10*
Incremento dei posti alloggio	□	20**		15*	10*
Esperienza nel settore del diritto allo studio	□	5	10	10	10
Grado di coerenza con la programmazione ministeriale	□		10	10	10
Qualità in relazione alle soluzioni tecniche per efficientamento e miglioramento energetico con riferimento alla classe energetica raggiunta	□			60*	60*
Economicità in rapporto al costo globale di realizzazione, alla localizzazione urbana e geografica, alle caratteristiche contestuali specifiche	□			15	
Qualità in relazione al livello di funzionalità e di comfort, al grado di sostenibilità ambientale e innovazione tecnica	□			5	20

e delle relative unità ambientali e una descrizione dei requisiti generali degli ambiti funzionali e delle unità ambientali

- le dotazioni e le caratteristiche tecniche degli arredi, attrezzature, impianti e finiture
- i requisiti tecnico-prestazionali relativi a: benessere termo-igrometrico, respiratorio, olfattivo, visivo e acustico; inquinamento elettromagnetico; risparmio energetico; manutenzione; accessibilità; prevenzione incendi; sicurezza dei percorsi.

Nei decreti relativi al III, IV e V bando rimane solo l'Allegato A dove però confluiscono anche alcune parti (tipologie di alloggi e residenze) prima descritte nell'Allegato B. Questo passaggio sottolinea la volontà di snellire il processo di definizione progettuale e di verifica successiva.

Nei “decreti standard” dei cinque bandi al momento emessi ricorrono alcuni requisiti di carattere generale che devono essere rispettati nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi:

- la compatibilità ambientale
- l'integrazione con la città e i servizi
- la compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione
- l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali
- l'orientamento ambientale
- la manutenzione e gestione

Essi derivano da un'attenta considerazione delle specificità della residenzialità studentesca, delle esigenze dei suoi fruitori (studenti, ricercatori, personale di gestione), dei modelli di utilizzo e delle istanze culturali di tipo ambientale e tecnologico che caratterizzano questa tipologia edilizia (Bologna, 2014).

I modelli insediativi

I modelli insediativi definiti nell'Allegato B del decreto “standard” del I e II bando sono determinati dal rapporto tra la residenza e gli edifici universitari, i servizi cittadini fruibili dagli studenti e la struttura organizzativa del tessuto urbano.

Le linee guida distinguono due principali modelli insediativi:

- il modello integrato città–università in cui le residenze sono collocate in prossimità alle strutture universitarie a loro volta inserite organicamente nel tessuto urbano
- il modello separato dalla città, ovvero il modello “campus” in cui la residenza diventa parte integrante della sede universitaria e dei servizi ad essa collegati, formando un insieme indipendente e spazialmente isolato dal tessuto urbano.

Dal III bando non si fa più riferimento ai modelli insediativi sia perché il modello “campus” è piuttosto raro nella realtà italiana, sia perché la distinzione non produce significativi impatti sul progetto quanto invece il criterio di “integrazione con la città e i servizi”, già ricorrente in tutti i bandi, che stabilisce i requisiti del progetto in ordine al rapporto tra residenza e università.

Le tipologie abitative

Le tipologie abitative vengono definite dapprima nell'Allegato B e successivamente alla sua abrogazione, dal III bando in poi, vengono riportate all'interno dell'Allegato A.

In base alle risultanze della ricerca svolta precedentemente all'emanazione della legge 338/2000, il decreto determina tre tipologie di organizzazione funzionale e spaziale degli alloggi e residenze:

- ad albergo, il cui modello prevede corpi edilizi con un corridoio distributivo su cui affacciano le camere singole o doppie, preferibilmente con bagno di pertinenza, e servizi collettivi concentrati e separati dalle camere
- a minialloggio, il cui modello è riconducibile a piccoli appartamenti per uno o due utenti, serviti da uno spazio di distribuzione e comprensivi al loro interno di servizio igienico, zona cottura e eventuale soggiorno
- a nucleo integrato, il cui modello prevede appartamenti per un numero di studenti variabile da tre a otto, serviti da uno spazio di distribuzione e dotati di servizi igienici, zona cucina, zona pranzo e soggiorno.

La normativa consente al soggetto proponente di impiegare nell'intervento una sola tipologia o un assortimento delle tre in composizione mista. Con il proposito di favorire l'innovazione, dal III bando il soggetto proponente può anche proporre soluzioni alternative.

Le aree funzionali della residenza per studenti universitari

L'Allegato A del decreto definisce le Aree Funzionali - intese come "raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle funzioni date" - che compongono la residenza. Esse si distinguono in Aree Funzionali residenziali e Aree Funzionali di servizio, secondo la seguente classificazione:

- AF1 Residenza: comprende le funzioni abitative per gli studenti;
- AF2 Servizi culturali e didattici: comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF3 Servizi ricreativi: comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, etc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF4 Servizi di supporto: comprende le funzioni complementari all'abitare dello studente;
- AF5 Servizi gestionali e amministrativi: comprende le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale.

Nei bandi successivi al primo le funzioni relative ai Servizi di supporto e gestionali e amministrative (AF4 e AF5) sono state accorpate in un'unica area funzionale (AF4).

Completano la dotazione le Aree Funzionali di Accesso e distribuzione per l'ingresso, accoglienza, incontro e scambio tra gli studenti e il collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste e le Aree Funzionali di Parcheggio e servizi tecnologici.

Il disposto normativo articola gli standard dimensionali in base alle funzioni residenziali, alle funzioni di servizio e agli spazi di accesso e distribuzione, come definito nel corso della precedente ricerca.

Nel I bando gli standard hanno validità generale rispetto alle tipologie edilizie e sono differenziati in funzione delle due tipologie di studenti individuate dalla norma:

- Tipologia 1: studenti capaci e meritevoli privi di mezzi sulla base dei criteri di valutazione della condizione economica e del merito stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, emanato ai sensi dell'articolo 4 della legge 2 dicembre 1991, n. 390;
- Tipologia 2: studenti non beneficiari di assegni e borse di studio e studenti nell'ambito dei progetti di mobilità e scambio.

Nel II bando, invece, viene meno la distinzione per tipologia di studente e gli standard sono diversificati in base alla tipologia edilizia, secondo le tre categorie "albergo", "minialloggio" e "nucleo integrato". Con il III bando lo standard viene unificato sia per le differenti categorie di studenti, sia per le differenti tipologie edilizie, in virtù di un processo di semplificazione dei parametri progettuali oggetto di verifica di conformità; tale unificazione viene mantenuta anche nel IV e nel V bando.

Per tutte le Aree Funzionali, in merito al rispetto degli standard quantitativi, in occasione della prima applicazione della norma (I bando) è prevista una tolleranza del $\pm 15\%$ per tutti gli interventi. A questa si può sommare, limitatamente agli interventi di recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento su edifici già adibiti a residenza per studenti e agli interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici da adibire a residenza per studenti e comunque solo per le funzioni di servizio, una deroga del $\pm 10\%$ rispetto agli standard, ove ciò non contrasti con normative di carattere regionale. In tutti i bandi successivi tale deroga è stata uniformata in una misura pari al $\pm 15\%$ e circoscritta agli edifici esistenti.

Se si prendono in considerazione le categorie di intervento, in tutti i cinque bandi, il rispetto degli standard è condizione vincolante e i progetti sono sottoposti alla verifica di congruità ai fini dell'accesso al cofinanziamento, tranne che per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento normativo e manutenzione straordinaria che tuttavia sono espressamente previsti solo nel I e II bando.

Nel proporre i parametri dimensionali i decreti attuativi della legge 338/2000 definiscono il livello minimo della superficie a posto alloggio che gli interventi devono rispettare per la funzione residenziale e le ulteriori funzioni di servizio. In questo modo la norma fissa un livello minimo di qualità, intesa come dotazione di spazi, che viene considerata essenziale per soddisfare le esigenze dei fruitori della residenza.

L'assenza di una soglia massima sta a indicare la possibilità da parte del soggetto proponente di orientare il progetto verso obiettivi di qualità superiore e, allo stesso tempo, di calibrarlo rispetto alle esigenze specifiche dell'utenza, alle caratteristiche del contesto di intervento e alla specificità dell'edificio in caso di recupero. Allo stesso tempo l'eccessivo dimensionamento degli spazi, quantomeno nelle intenzioni della legge, è contenuto dalla logica del cofinanziamento, in base al quale il soggetto proponente è coinvolto finanziariamente per almeno il 50% dell'importo complessivo dell'intervento.

Standard relativi alle Funzioni residenziali (AF1)

Nel I bando, per gli studenti di tipologia 1 lo standard è di 16 m² a posto alloggio (m²/p.a.); per gli studenti di tipologia 2 lo standard minimo è incrementato a 18 m²/p.a.

È obbligatorio il rispetto di requisiti dimensionali minimi relativamente alle singole unità ambientali:

- camera singola (posto letto, posto studio) almeno 12 m², camera doppia almeno 18 m²;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet) almeno 3 m².

Almeno il 5% del numero totale di posti alloggio deve essere riservato a studenti con disabilità fisiche o sensoriali e, per questi alloggi, i valori di AF1 devono essere incrementati almeno del 10%.

Non sono ammesse stanze con più di due posti letto e deve essere previsto almeno un servizio igienico ogni 3 posti alloggio.

Per i posti alloggio sprovvisti di zona per la preparazione e la consumazione dei pasti (angolo cottura) deve essere prevista una cucinapranzo collettiva almeno ogni 20 posti alloggio, provvista dei relativi locali di servizio.

Nel II bando, per la tipologia alberghiera, sono riportati i seguenti standard di superficie a posto alloggio:

- 12,5 m²/p.a. per la camera singola;
- 9,5 m²/p.a. per la doppia.

Le superfici minime per le singole unità ambientali sono:

- 11 m² per la camera singola, 16 m² per la doppia;
- 3 m² per il servizio igienico (almeno un servizio igienico ogni tre posti alloggio).

Per la tipologia a minialloggi, si individuano tre sottocategorie, in relazione al numero di posti alloggio:

- minialloggi con una camera singola: superficie netta almeno di 24 m²;
- minialloggi con una camera doppia: superficie netta almeno di 36 m²;
- minialloggi con due camere singole: superficie netta almeno di 42 m².

Nei nuclei integrati, intesi come alloggi con estensione compresa tra 3 e 8 posti alloggio, le funzioni residenziali devono rispettare i seguenti standard minimi:

- 11 m² per la camera singola;
- 16 m² per la doppia;
- 3 m² per il servizio igienico.

Rimangono inalterate e valide per tutte le tipologie edilizie le disposizioni relative agli alloggi riservati ad utenti con disabilità e alle zone di preparazione e consumazione pasti collettive.

Dal III bando, nel tentativo di superare la cristallizzazione delle soluzioni progettuali e stimolare l'innovazione, la scelta del modello organizzativo attraverso cui strutturare gli alloggi e le residenze non è più vincolata alle tre tipologie – che pure vengono segnalate a titolo esemplificativo come le più diffuse – e può essere liberamente definita dal soggetto proponente. Lo standard, pertanto, è unificato e anche nel IV e V bando, per tutte le tipologie rimangono inalterati i valori di superficie minima da attribuire alle funzioni residenziali (12,5 m²/p.a. per le camere singole e 9,5 m²/p.a. per le doppie), gli standard minimi per le singole unità ambientali (camera singola, camera doppia, servizio igienico), così come i criteri relativi al dimensionamento degli alloggi per studenti con disabilità.

Standard relativi alle Funzioni di servizio (AFS)

Nel I bando la superficie da destinare alle funzioni di servizio deve essere almeno di 8 m² a posto alloggio, valore che è disarticolato per le singole aree funzionali di servizio nel seguente modo:

- AF2 (servizi culturali e didattici): almeno il 20% del totale, ovvero 1,6 m²/p.a.;
- AF3 (servizi ricreativi): almeno il 15% del totale, ovvero 1,2 m²/p.a.;
- AF4 (servizi di supporto): almeno il 15% del totale, ovvero 1,2 m²/p.a.;
- AF5 (servizi gestionali): almeno il 10% del totale, ovvero 0,8 m²/p.a.

Il restante 40% (3,2 m²/p.a.) può essere destinato in relazione al programma funzionale di ciascun intervento.

Solo nel I bando, al fine di consentire l'accesso ai servizi offerti dalla residenza anche alla popolazione studentesca non residente, vengono stabiliti, per AF2 e AF3, due coefficienti amplificativi: coefficiente 1,3, da applicare alle superfici di AF2 e AF3, limitatamente agli interventi proposti dalle categorie di soggetti prevalentemente di natura pubblica (università statali e non, regioni, province autonome, aziende regionali per il diritto allo studio); coefficiente 1,25, per gli interventi proposti dalle altre categorie di soggetti di natura privata.

La normativa pone poi come condizione obbligatoria la presenza delle seguenti unità ambientali:

- AF2: sala/e studio, aula/e riunioni, biblioteca;
- AF3: sala/e video, sala/e musica, spazio/i internet, sala/e giochi, palestra con spogliatoio (opzionale: caffetteria);
- AF4: lavanderia/stireria; parcheggio biciclette (opzionali: mensa/self-service, minimarket);
- AF5: ufficio dirigente, ufficio portiere, archivio, guardaroba, deposito biancheria, magazzino.

Nel II bando le aree funzionali dei servizi, AF4 e AF5, vengono accorpate nell'unica categoria AF4.

Per le funzioni di servizio collettivo lo standard dagli 8 m²/p.a. del primo bando viene ridotto a 6 m²/p.a., con una diminuzione del 25%. Per i minialloggi e i nuclei integrati viene previsto 1 m²/p.a. in

aggiunta ai 6 m²/p.a., in modo da garantire alcune funzioni di servizio collettive minime, essendo consentita, per queste tipologie, la realizzazione di alloggi dotati al proprio interno di spazi adibiti alle funzioni di servizio. A differenza del precedente bando, non sono previsti standard minimi per ciascuna area funzionale; soltanto per la superficie complessiva dei servizi culturali e didattici e dei servizi ricreativi viene posto l'obbligo del rispetto di un minimo di 2,5 m²/p.a. ($AF2+AF3 \geq 2,5$ m²/p.a.). La restante quota da adibire alle funzioni di servizio (3,5 m²) può essere gestita in funzione delle esigenze progettuali relative a ciascun intervento.

Nel III bando gli standard rimangono quelli applicati nel II bando per la tipologia ad albergo: 6 m²/p.a. per la superficie complessiva delle funzioni di servizio e 2,5 m²/p.a. per AF2+AF3.

Rispetto ai precedenti bandi, laddove presenti, le cucine collettive devono essere computate all'interno della superficie di AF4. Solo per AF2 vengono indicate le unità ambientali la cui presenza all'interno della residenza deve essere garantita: aule studio e sale riunioni. Per le altre funzioni di servizio vengono elencate alcune unità ambientali a scopo indicativo e non prescrittivo, diversamente dai precedenti bandi.

Con il IV e V bando lo standard per le aree funzionali di servizio torna ad abbassarsi: dai 6 m²/p.a. del III bando si passa a 5 m²/p.a., con una riduzione complessiva, rispetto al primo bando, pari al 37,5%. Si ripristina una diversificazione degli standard in funzione della tipologia edilizia: rispetto ai 5 m²/p.a. totali, nel caso di adozione della tipologia a nuclei integrati, la superficie dei servizi collettivi all'esterno dell'area residenziale può essere ridotta a 3 m²/p.a. Si riduce infine la superficie minima da destinare ai servizi culturali e didattici e ai servizi ricreativi, per i quali da 2,5 m²/p.a. del III bando si passa a 2 m²/p.a.

Standard relativi alle Funzioni di accesso e distribuzione

Per tutti i bandi viene posto un limite massimo di superficie da adibire alle funzioni di accesso e distribuzione.

Nel I bando la superficie da adibire a connettivo non può superare il 35% della somma delle superfici destinate alle Aree Funzionali Residenziale e dei Servizi (AF1 e AFS).

Nel II bando, in virtù della diversificazione degli standard rispetto alla tipologia edilizia, la percentuale assume due valori: $\leq 30\%$ di AF1+AFS per il connettivo esterno all'area residenziale e $\leq 20\%$ per il connettivo interno.

Nei bandi successivi il limite torna ad essere un unico valore, pari al 35% della somma delle superfici delle aree funzionali residenziali e delle aree funzionali dei servizi.

La seguente tabella (Tab. 1) mostra i valori degli standard minimi dimensionali delle diverse aree funzionali appena descritti e la loro evoluzione tra il I e il V bando.

Tipologia edilizia	I bando		II bando						III bando		IV e V bando				
	albergo m. alloggio n. integrato		albergo		m. alloggio			n. integrato		albergo m. alloggio n. integrato		albergo m. alloggio		n. integrato	
Area Funzionale	st1	st2	cs	cd	cs x1	cd x2	cs x2	cs	cd	cs	cd	cs	cd	cs	cd
AF1 m ² /pa (1)	16	18	12,5	9,5	24	36	42	11	16	12,5	9,5	12,5	9,5	12,5	9,5
AFS m ² /pa (2) (3)	8		6		7					6		5		3	
AF2	1,6		2,5						2,5		2				
AF3	1,2														
AF4	1,2		-						-		-				
AF5	0,8														
Connettivo esterno (4) (5)	≤35% (AF1+AFS)		≤30% (AF1+AFS)						≤35% (AF1+AFS)		≤35% (AF1+AFS)		≤35% (AF1+AFS)		



Tab. 1 - Standard minimi dimensionali delle Aree Funzionali nei cinque bandi ordinari (valori espressi in metri quadrati a posto alloggio tranne ove diversamente indicato in nota).

Legenda

st1: studente tipologia 1 "capaci e meritevoli privi di mezzi"
st2: studente tipologia 2 "altri studenti"

csx1: 1 camera singola
cdx1: 1 camera doppia
csx2: 2 camere singole

Note

1 - Nel II bando lo standard di AF1 per il minialloggio è espresso in termini di superficie netta minima dell'unità abitativa; per il nucleo integrato è espresso in termini di superficie minima della camera singola o doppia a cui si aggiungono almeno 3 m² per il servizio igienico.

2 - Da ripartire con i minimi previsti per ciascuna funzione di servizio; la parte residuale da destinare in base alle specifiche esigenze.

3 - Dal II bando AF4 e AF5 sono state accorpate in un'unica area funzionale AF4.

4 - Nel II bando, per il connettivo interno all'area residenziale è previsto la percentuale ≤20%.

5 - Nel caso del IV e V bando il rispetto dello standard del connettivo esterno è valido solo per gli interventi di nuova costruzione.

I decreti straordinari collegati alla disponibilità dei fondi PNRR

A seguito delle crisi sociali ed economiche degli ultimi decenni, severamente aggravati dagli impatti della crisi pandemica da Coronavirus, l'Unione Europea ha varato il Next Generation EU (NGEU), un programma di investimenti e riforme per accelerare la transizione ecologica e digitale, migliorare la formazione delle lavoratrici e dei lavoratori e conseguire una maggiore equità di genere, territoriale e generazionale.

I due principali strumenti del NGEU, il Dispositivo per la Ripresa e Resilienza e il Pacchetto di Assistenza alla Ripresa per la Coesione e i Territori d'Europa, mettono a disposizione una serie di sovvenzioni per rafforzare la crescita economica, rimuovendo gli ostacoli che ne rallentano o impediscono lo sviluppo, e ponendo la sostenibilità come condizione imprescindibile. Per poter beneficiare dei prestiti dell'Unione Europea, l'Italia ha formulato il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che comprende un ambizioso progetto di riforme. Il Piano si articola in sei Missioni: 1) digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo; 2) rivoluzione verde e transizione ecologica; 3) infrastrutture per una mobilità sostenibile; 4) istruzione e ricerca; 5) inclusione e coesione; 6) salute. All'interno della missione 4 "Istruzione e ricerca" è presente il target M4C1 di "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione dagli asili nido all'università" che riguarda l'incremento della dotazione di posti alloggio per la residenzialità degli studenti universitari (PNRR, 2021) per il cui conseguimento viene stanziata una somma complessiva pari a 960 milioni di euro, suddivisi in due parti di 300 e 660 milioni di euro.

Inizia così un percorso legislativo straordinario parallelo, sempre collegato alla legge 338/2000, ma finalizzato a canalizzare le risorse rese disponibili dal PNRR.

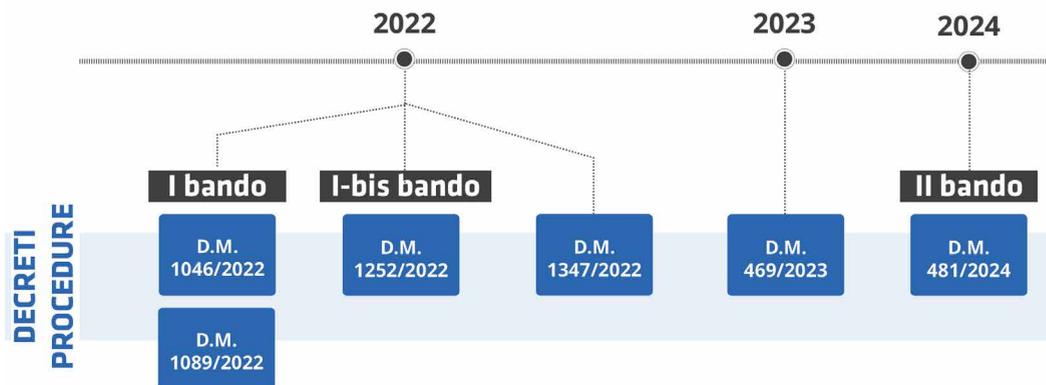


Fig. 20 - Decreti ministeriali dei bandi PNRR.

La prima parte del finanziamento PNRR (300 milioni di euro) è stata oggetto dei decreti ministeriali 1046/2022 (I bando/PNRR) e 1252/2022 (I-bis bando/PNRR) già conclusi ad oggi con la determinazione dei progetti ammessi. Lo stanziamento della seconda parte del finanziamento PNRR (660 milioni di euro) è stata preannunciata dal decreto ministeriale 1437 (II bando/PNRR) che rimanda per l'avvio delle procedure all'emanazione di successivi provvedimenti (Fig. 20).

Il 12 maggio 2023 il MUR ha pubblicato il D.M. n. 469, finalizzato all'individuazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendano rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie, e, successivamente, il 26 febbraio 2024, il D.M. n. 481 che stanziava € 1.198.000.000,00 (circa 20.000 euro a posto alloggio) al fine di finanziare almeno 60.000 posti letto aggiuntivi entro il 30 giugno 2026.

In tale contesto, al fine di perseguire gli obiettivi della Comunicazione della Commissione Europea dell'11 dicembre 2019 sul Green Deal Europeo (COM(2019) 640 final) recepiti dal PNRR, la legge 338/2000 viene integrata all'art. 1 dal comma 4bis⁷ che promuove prioritariamente “la ristrutturazione, la trasformazione, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, e l'acquisto di strutture e immobili esistenti con la finalità di perseguire elevati standard ambientali nella costruzione e nella gestione degli interventi”.

Successivamente, nella stessa legge viene inserito, sempre all'art. 1, il comma 4-ter⁸ in cui si stabilisce che le risorse del PNRR possono essere destinate anche al conseguimento della disponibilità di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine, ovvero per finanziare interventi di adeguamento delle residenze universitarie agli standard di cui alla suddetta comunicazione della Commissione europea.

L'adozione di risorse del PNRR obbliga l'assicurazione del conseguimento di target e milestones e degli obiettivi finanziari stabiliti dallo stesso Piano e nello specifico:

⁷ Introdotta con l'art. 15 del D.L. del 06/11/2021, n. 152, poi convertito in Legge 29/12/2021, n. 233.

⁸ Come inserito dall'art. 39 del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115.

- il target M4C128, in scadenza al 31 dicembre 2022 che prevede almeno 7.500 posti letto aggiuntivi creati e assegnati grazie alla legge 338/2000;
- la milestone M4C129, in scadenza al 31 dicembre 2022 per cui la riforma deve comprendere:
 - apertura della partecipazione al finanziamento anche a investitori privati;
 - assicurazione della sostenibilità a lungo termine degli investimenti privati e, pur vincolando l'utilizzo dei nuovi posti letto durante l'anno accademico, possibilità di prevedere un altro utilizzo delle strutture quando le stesse non sono necessarie per l'ospitalità studentesca;
 - condizionamento del finanziamento e delle agevolazioni fiscali aggiuntive all'uso dei nuovi alloggi come alloggi studenteschi nel corso dell'intero periodo di investimento e al rispetto del limite massimo concordato negli affitti a carico degli studenti;
 - ridefinizione degli standard per gli alloggi degli studenti, rideterminando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente disponibile negli edifici in cambio di camere (singole) meglio attrezzate;
- il target M4C130, in scadenza al 2026 che prevede la creazione e assegnazione di almeno 60.000 posti letto aggiuntivi in base al sistema legislativo esistente (legge 338/2000) e al nuovo sistema legislativo (Riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti).

La necessità di dare attuazione alla disposizione legislativa, anche al fine di ampliare il più possibile gli strumenti volti a conseguire i target previsti dal PNRR entro le scadenze previste, ha comportato l'avvio di specifiche procedure di cofinanziamento degli interventi nei limiti di un primo investimento per un importo massimo complessivo pari alla prima parte di 300 milioni di euro stanziati con il PNRR, riorientando le risorse finanziarie originariamente destinate al finanziamento di interventi di cui al V bando adottato con il D.M. n. 1257 del 30 novembre 2021.

Pertanto, con il Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 1046 del 26 agosto 2022 è stato emesso uno specifico bando che di fatto integra l'attuazione del piano nazionale stabilito con la legge 338/2000, anche se circoscritto alla contingenza delle risorse finanziarie assegnate dal PNRR. Circa tre settimane dopo il MUR procede con urgenza all'adozione del Decreto Ministeriale n. 1089 del 15 settembre 2022 avvertendo l'opportunità di precisare la definizione di "soggetto proponente" e di dover disporre un differimento del termine di scadenza per la presentazione delle richieste di finanziamento in considerazione delle suddette precisazioni.

Con il decreto n. 1046 che stanziava i 300 milioni del PNRR (I bando/PNRR) l'istruttoria eseguita da specifica commissione all'uopo designata dal MUR individua la graduatoria degli interventi ammessi il cui finanziamento tuttavia arriva a coprire circa il 50% della somma totale disponibile. Per utilizzare la somma residua disponibile di circa 150 milioni di euro e considerata la necessità di ampliare il più possibile gli strumenti volti a conseguire i target previsti dal PNRR entro la scadenza del 31 dicembre 2022, viene emanato un secondo bando (I-bis bando/PNRR) con Decreto ministeriale n. 1252 del 2 dicembre 2022 che ricalca sostanzialmente la struttura e i contenuti del precedente decreto ma introduce alcuni aggiornamenti collegati al raggiungimento degli obiettivi del PNRR. Per rispettare le

scadenze l'istruttoria delle richieste presentate ha seguito uno svolgimento molto rapido e l'intera procedura è stata portata a termine con l'individuazione degli interventi ammessi al cofinanziamento.

I decreti collegati alla disponibilità dei finanziamenti PNRR sintetizzano i contenuti dei decreti attuativi della legge 338/2000 finanziati con le risorse previste dagli stanziamenti ordinari della legge finanziaria, rielaborando in un unico provvedimento gli aspetti procedurali e, in allegato, gli standard minimi dimensionali e qualitativi.

L'impianto complessivo dei decreti è concepito con lo scopo prioritario di raggiungere gli obiettivi del PNRR in termini di risultati (7500 posti letto) e di scadenze (31 dicembre 2022 aggiornata successivamente al 28 febbraio 2023).

Il D.M. del 26 febbraio 2024, n. 481 stanzia € 1.198.000.000,00 (circa 20.000 euro a posto alloggio) al fine di finanziare almeno 60.000 posti letto aggiuntivi entro il 30 giugno 2026: il decreto finanzia il rimborso delle spese di gestione del primo triennio di funzionamento delle residenze.

Soggetti

I destinatari del cofinanziamento sono i soggetti proponenti che possono stipulare contratti di acquisto, accordi di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento dei beni immobili, compresa la gestione, con i soggetti beneficiari previsti dalla legge 338/2000 e altri soggetti pubblici e privati. Per incrementare il numero delle potenziali richieste di cofinanziamento e, conseguentemente, la dotazione di posti letto, con il secondo avviso (decreto n. 1252/2022) è stata resa possibile la presentazione della richiesta di finanziamento anche da parte di altri soggetti pubblici e privati, ma solo previo accordo con gli organismi regionali e le province autonome di gestione per il diritto allo studio, con le università statali e non statali legalmente riconosciute, con le istituzioni di alta formazione artistica e musicale e con tutti gli ulteriori soggetti previsti dalla legge 338/2000.

I soggetti devono garantire il possesso della capacità economica-finanziaria, operativa e amministrativa in relazione all'intervento e dei requisiti minimi per il rispetto dei Regolamenti UE in materia di prevenzione, sana gestione finanziaria, assenza di conflitti di interessi, frodi e corruzione.

Tipologie di intervento

I decreti non si propongono di cofinanziare l'esecuzione di opere ma di rendere immediatamente disponibili posti letto per studenti mediante l'acquisto e la locazione, o altra forma di godimento, di immobili o parte di essi, già idonei alla funzione di residenza universitaria. Solo nel caso di acquisto può essere cofinanziata anche l'esecuzione di opere necessarie all'adeguamento agli indirizzi della comunicazione della Commissione sul Green Deal europeo. In attuazione delle disposizioni del PNRR non sono previsti interventi di nuova edificazione su green-field ovvero su area libera e inutilizzata, non edificata o non occupata da attività antropiche.

Per essere ammissibile al cofinanziamento, l'intervento deve prevedere un incremento minimo di venti posti letto.

Destinazione degli interventi

Nello spirito della legge 338/2000 il decreto destina i posti alloggio prioritariamente agli studenti capaci e meritevoli ma privi di mezzi idonei al conseguimento della borsa di studio e dei prestiti d'onore. Al soggetto beneficiario del cofinanziamento è concessa la facoltà di far utilizzare gli spazi dedicati ai servizi di supporto alla didattica e alle attività culturali e ricreative anche dagli studenti universitari non residenti nella struttura.

Condizioni finanziarie

Il decreto n. 1046/2022 attribuisce al cofinanziamento degli interventi l'importo di 300 milioni di euro stanziati dal PNRR. Tale importo era originariamente previsto nel V bando in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge finanziaria ma, in considerazione del mutato quadro legislativo e per garantire il raggiungimento degli obiettivi di spesa entro i termini previsti, è stato destinato alla nuova procedura. Non essendo stato raggiunto l'importo totale con le richieste ammesse, la parte residua (circa il 50%) viene stanziata con il successivo decreto n. 1252/2022. Una quota parte pari al 40% dello stanziamento totale è destinata ai soggetti proponenti con sede legale nelle regioni del Mezzogiorno con l'obiettivo di ridurre il divario di dotazione di posti letto con le regioni del Centro-Nord.

L'entità del cofinanziamento da parte del MUR è pari al limite massimo del 75% del costo complessivo dell'intervento.

Tempi di attuazione

In base al vincolo di risultato stabilito dell'impiego delle risorse finanziarie provenienti dal PNRR, gli interventi dovevano essere resi disponibili entro il 20 dicembre 2022 per il primo avviso e il 28 febbraio 2023 per il secondo avviso, ossia meno di quattro mesi dalla data di emanazione dei decreti. Il rispetto dei tempi di completamento del quadro di interventi è ripetutamente ribadito anche attraverso l'assunzione degli obblighi contratti dal soggetto attuatore.

In caso di proprietà sugli interventi cofinanziati vige, per almeno 25 anni, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso e il divieto di alienazione. I contratti di locazione o di altra forma di godimento devono coprire un periodo superiore a 9 anni.

Elaborati da presentare

In relazione alla natura degli interventi cofinanziabili, gli elaborati che il soggetto proponente deve presentare sono:

- la Relazione illustrativa generale del quadro complessivo degli interventi proposti;
- la Relazione illustrativa di dettaglio dello specifico intervento;
- la Documentazione di accordo in caso di acquisto o in caso di locazione o altra forma di godimento;

- il Cronoprogramma generale di dettaglio;
- la documentazione comprovante l'importo delle spese necessarie per la realizzazione dell'intervento;
- la documentazione attestante la copertura finanziaria della quota a carico del soggetto attuatore;
- la perizia giurata sulla congruità del prezzo di acquisto di aree o immobili o dei canoni di locazione o altra forma di godimento.

Vincoli contrattuali

Gli obblighi gravanti sui soggetti attuatori ammessi al cofinanziamento discendono in gran parte dalle condizioni collegate all'utilizzo delle risorse finanziarie rese disponibili dalla specifica misura del PNRR, in particolare per quanto riguarda i tempi di attuazione degli interventi e il raggiungimento degli obiettivi di incremento dei posti letto. Altri obblighi contrattuali riguardano le procedure di rendicontazione – sempre connessi alle modalità previste dal PNRR - e il rispetto degli adempimenti contabili e amministrativi dei regolamenti europei espressamente citati. Dal punto di vista ambientale grava inoltre l'obbligo del rispetto del principio Do Not Significant Harm che consiste nel non arrecare nessun danno significativo all'ambiente come richiesto in merito all'impiego di risorse stanziare dal PNRR.

Valutazione delle richieste

I criteri generali di valutazione delle proposte sono improntati all'efficacia, efficienza, utilità e sostenibilità/durabilità dell'intervento. La commissione ministeriale nominata all'uopo per la procedura in oggetto adotta i seguenti titoli di valutazione:

- offerta complessiva dei posti letto
- la prossimità del quadro degli interventi alle sedi universitarie
- l'adeguamento agli indirizzi della Comunicazione della commissione europea sul Green Deal europeo in termini di elevati standard ambientali
- la realizzabilità e tempistica del Quadro di interventi proposto
- la congruità dei costi relativi ai prezzi di acquisizione o canoni di locazione
- la qualità del Quadro di interventi in termini, per esempio, di incremento delle superfici rispetto agli standard, vulnerabilità sismica, qualità delle rifiniture, presenza di impianti di domotica, mobilità sostenibile.

Modello informatizzato per la presentazione delle richieste

Anche per questi bandi le richieste da parte dei soggetti devono essere formulate mediante la compilazione di un modello informatizzato per consentire una valutazione in parte automatizzata della domanda e incrementare il livello di digitalizzazione del processo.

Allegato A “Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie”

L'Allegato A è il medesimo in entrambi i decreti e definisce gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie per garantire allo studente le condizioni di permanenza nella città sede di università che possano agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio; la funzione abitativa deve, inoltre, favorire l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina.

Come nei precedenti decreti si forniscono i modelli organizzativi a “albergo”, “minialloggio” e “nucleo integrato”, o misto, ma si lascia la facoltà al soggetto di adottare altre tipologie, così come di ospitare nella residenza diversi tipi di utenza: studenti, borsisti, studenti sposati ecc.

In coerenza con gli obiettivi di transizione ecologica, un'attenzione particolare viene posta ai requisiti di salvaguardia ambientale e, in merito al principio Do Not Significant Harm, ai seguenti aspetti:

- mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici
- uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine
- economia circolare, compresi la prevenzione e il riciclaggio dei rifiuti
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento
- protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Anche se in forma più sintetica vengono ribaditi i criteri generali dei precedenti bandi relativi alla “integrazione con la città e i servizi”, la “compresenza dei livelli di individualità e socialità”, l’“orientamento ambientale” e la “manutenzione e gestione”.

Le funzioni residenziali (AF1) e di servizio (AF2, AF3, AF4)

Le indicazioni relative agli standard dimensionali sono ridotte all'essenziale e riguardano solamente la funzione residenziale (AF1). La superficie netta a posto letto deve essere:

- per la camera singola (incluso il servizio igienico): $\geq 10 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ (posto letto)
- per la camera doppia (incluso il servizio igienico): $\geq 7,6 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ (posto letto)

Per gli studenti con disabilità fisiche o sensoriali è riservato un numero di posti letto $\geq 5\%$ del totale e in tal caso la superficie a posto letto deve essere incrementata del 10%.

Allo stesso tempo vengono fissati gli standard dimensionali relativi alle singole unità ambientali:

- per la camera singola: $\geq 8,8 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ (posto letto)
- per la camera doppia: $\geq 12,8 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ (posto letto)
- per il servizio igienico (condivisibile fino a un massimo di tre posti letto): $\geq 2,4 \text{ m}^2$
- se è prevista all'interno della camera la zona preparazione e consumazione pasti, deve essere previsto un incremento $\geq 0,8 \text{ m}^2$.

Il decreto stabilisce tra gli elementi qualitativi oggetto di ulteriori valutazioni di merito il rispetto dei principi di salvaguardia ambientale in ordine alla limitazione del consumo di energia, di acqua

potabile e all'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, così come il criterio di "integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali". Anche la presenza di aree funzionali di servizio (AF2, AF3, AF4, accesso e distribuzione, parcheggio) costituisce un criterio premiante per la valutazione delle proposte e la formulazione della graduatoria ai fini dell'attribuzione del cofinanziamento e a tal fine il decreto indica per ciascuna area di servizio le specifiche funzioni e l'elenco delle possibili unità ambientali.

Il nuovo bando/PNRR: dm 481/2024

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi della Riforma 1.7 (Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti), con decreto legge 23 settembre 2022 n. 144 - poi convertito in legge⁹ - vengono adottate all'art. 25 "nuove misure di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza in materia di alloggi e residenze per studenti universitari" per le quali vengono stanziati risorse per un ulteriore importo pari alla seconda parte di 660 milioni di euro destinati alla messa in disponibilità di 60 mila posti letto, concorrenti al raggiungimento dell'obiettivo finale di 100mila posti letto complessivi.

In attuazione della legge sul "nuovo housing universitario" e tenuto conto della necessità di rispettare il principio dell'accesso ai fondi PNRR anche ai soggetti privati, il MUR emette il decreto ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022 che prelude all'adozione successiva di uno o più avvisi pubblici per definire le modalità e le scadenze di presentazione delle richieste. Anche per questa ragione la struttura del decreto non corrisponde esattamente all'articolazione di quelli precedenti limitandosi a segnalare le principali differenze rispetto ai bandi già emessi. Lo scopo è di preavvisare i possibili soggetti beneficiari (in particolare il settore privato) dell'apertura di un bando e anticipare le regole di partecipazione in attesa di perfezionare gli stanziamenti.

La richiesta di accesso alle risorse stanziati per l'attuazione degli obiettivi del PNRR viene esplicitamente estesa ai soggetti privati overosia le imprese e gli operatori economici come identificati dal Codice dei contratti pubblici¹⁰, oltre agli altri soggetti privati previsti dalla legge 338/2000, anche se non in convenzione o partenariato con le università, le istituzioni di alta formazione artistica e musicale o gli enti regionali per il diritto allo studio, come invece previsto dai precedenti decreti.

Le risorse previste sono destinate all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore.

I posti letto dovranno essere assegnati prioritariamente agli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, demandando ai successivi avvisi la specificazione della quantificazione di una quota minima da assegnare in base alle graduatorie definite dagli enti competenti per il diritto allo studio. La

⁹ Legge 17 novembre 2022 n. 175.

¹⁰ Art. 3, comma 1, lettera p) del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 "Codice dei contratti pubblici".

destinazione a posti letto per studenti universitari è vincolata per almeno 9 anni successivi al terzo anno con decorrenza dall'acquisizione della disponibilità degli alloggi.

Per la valutazione delle richieste è istituita una apposita commissione ministeriale, differente da quella prevista dalla legge 338/2000 per i bandi ordinari, che ha anche provveduto ad eseguire l'istruttoria dei progetti con il supporto tecnico di Cassa Depositi e Prestiti.

Gli standard minimi e dimensionali sono compresi nell'allegato C al decreto e coincidono con quelli dei precedenti decreti, tranne qualche eliminazione e lievi correzioni in aumento dei valori di superficie.

I requisiti di carattere tipologico-spaziale con riferimento alle relazioni tra le aree funzionali vengono in parte eliminati. Per le funzioni residenziali la superficie netta a posto letto per la camera singola (incluso il servizio igienico) passa a $\geq 10,6$ m²/p.a. (posto letto) e le camere con più di un posto letto non sono ammesse. Allo stesso tempo vengono ritoccati in aumento gli standard dimensionali relativi alle singole unità ambientali (Tab. 2):

- per la camera singola: $\geq 9,4$ m²/p.a. (posto letto)
- per il servizio igienico (condivisibile fino a un massimo di tre posti letto): $\geq 2,6$ m²
- se è prevista all'interno della camera la zona preparazione e consumazione pasti, deve essere previsto un incremento $\geq 0,85$ m².

Se si confrontano gli standard dimensionali della normativa collegata ai finanziamenti PNRR con quelli dei bandi dei finanziamenti ordinari si rilevano una estrema semplificazione degli indici dimensionali da rispettare e un'ulteriore riduzione degli standard di superficie. In pratica si danno indicazioni solo per l'area funzionale residenziale senza prendere in considerazione le aree funzionali di servizio; gli standard di superficie minima a posto letto dell'area funzionale residenziale e delle singole unità ambientali valgono indifferentemente per tutte le tipologie edilizie attestandosi sui valori più bassi.

La necessità di garantire gli obiettivi di spesa dei fondi PNRR nei tempi rapidi stabiliti dall'Unione Europea ha portato a una estrema semplificazione delle procedure di presentazione delle domande e della relativa istruttoria. Allo stesso tempo, per garantire una più ampia disponibilità di posti letto tramite acquisto o locazione di edifici esistenti è stata operata una riduzione dello standard minimo di superficie da rispettare, limitato, peraltro, alla sola funzione residenziale. Con il successivo decreto n. 469 del 12/05/2023 il MUR avvia una indagine esplorativa richiedendo ai potenziali soggetti proponenti una manifestazione di interesse a rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore al fine di concorrere al raggiungimento degli obiettivi previsti. La manifestazione di interesse è rivolta in parte ai soggetti già definiti dalla legge 338/2000 ma è estesa anche ad altri soggetti come le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici economici e non economici, le società di gestione del risparmio, le società a prevalente partecipazione pubblica.

	I bando/PNRR	I-bis bando/PNRR	II bando/PNRR
Tipologia edilizia	Albergo/minialloggio/nucleo integrato/altro		
Area Funzionale o Unità ambientale	camera singola	camera doppia	camera singola
AF1 (m²/p.a. C (incluso servizio igienico)	10	7,6	10,6
Camera singola (m²)	8,8		9,4
Camera doppia (m²)	12,8		non ammessa
Incremento per zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera (m²)	0,8		0,85
Servizio igienico (m²)	2,4		2,6

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi nei tempi prestabiliti, il decreto ministeriale stabilisce i requisiti degli immobili oggetto di manifestazione di interesse, tra cui: essere nella piena disponibilità dei soggetti proponenti, consistere in un edificio con destinazione urbanistica coerente con le finalità di intervento, essere collocati all'interno o in prossimità dei comuni che ospitano le sedi universitarie, permettere la realizzazione di almeno 20 posti letto.

La disponibilità di posti alloggio può essere ottenuta anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento o completamento, compreso l'adeguamento normativo.

L'esito della indagine esplorativa ha portato a 396 candidature per un totale di 686 immobili e 78.450 posti alloggio: la Commissione ha individuato le seguenti tre categorie di immobili:

- idonei. Si tratta complessivamente di 594 immobili per un totale 67.332 posti alloggio;
- idonei con riserva ovvero immobili che hanno evidenziato delle criticità di uno o più dei requisiti richiesti ma che possono comunque essere candidati al successivo bando. Appartengono a questa categoria 27 immobili per un totale di 2.580 posti alloggio;
- non ricevibili o non idonei allo stato degli atti. A questa categoria, che raccoglie immobili che non soddisfano uno o più dei parametri previsti dalla norma, afferiscono 65 immobili per un totale di 8.538 posti alloggio.

I potenziali 70.000 posti letto sono stati proposti per circa il 75% da soggetti privati, per il 22% da soggetti pubblici e per il rimanente 3% da enti ecclesiastici. Sul totale circa il 62% sono collocati nelle regioni del Nord Italia, il 26% nel Centro Italia e il 22% nel Sud Italia e Isole (Tab. 3). La Lombardia è la regione nella quale il potenziale realizzativo si esprime con una quota di circa il 30% sul totale, con Milano che assorbirebbe la quasi totalità dei posti letto proposti a livello regionale.



Tab. 2 - Gli standard minimi di superficie nei bandi di attuazione collegati ai finanziamenti del PNRR.

Per dare seguito alle manifestazioni di interesse presentate, il 26 febbraio 2024, il MUR ha pubblicato il D.M. n. 481 ovvero l'“Avviso finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore” che stanziava € 1.198.000.000,00 al fine di finanziare almeno 60.000 posti letto aggiuntivi entro il 30 giugno 2026. Il D.M. per quanto riguarda gli standard dimensionali riprende gli allegati del D.M. 1437/22. Tale cofinanziamento non sarà utilizzabile per la realizzazione di opere o acquisti, ma per il rimborso delle spese di gestione per i primi 3 anni di attività. Il modello informatizzato per la richiesta del contributo, infatti, richiede molte informazioni in merito alle tariffe applicate e ai piani di gestione e ammortamento, semplificando, rispetto ai bandi precedenti, le informazioni relative agli aspetti progettuali e architettonici.

Tra gli allegati, per la prima volta, vengono riportati i dati relativi al rilevamento dei fabbisogni territoriali di posti letto in residenze universitarie nei capoluoghi di provincia sede di ateneo, utilizzando le banche dati pubbliche: il fabbisogno è determinato secondo il calcolo del numero di studenti universitari fuorisede (valore A), del numero dei posti letto in strutture pubbliche e/o convenzionate, detta “offerta strutturata” (valore B), del numero di studenti fuori sede “non coperti” da posti letto in strutture pubbliche e/o convenzionate (valore C), del fabbisogno teorico di posti letto in studenti universitari pubblici e/o convenzionati in termini di divario rispetto all'offerta strutturata necessaria per portare il tasso di copertura degli studenti fuorisede al 20% (valore D). Dalla ricognizione operata con riferimento all'A.A. 2020/2021 risulta un fabbisogno teorico totale di circa 110 mila posti letto secondo la ripartizione indicata nella tabella dell'allegato B al decreto (Tab. 4).

pagine seguenti

Tab. 3 - Distribuzione geografica dei posti alloggio potenziali relativi alla manifestazione di interesse.

Tab. 4 - Allegato A - Fabbisogno di posti letto aggiornata alla tabella del dm 481/24.

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA DEI POSTI ALLOGGIO POTENZIALI RELATIVI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE				
Area geografica, regioni e città	Soggetto pubblico	Soggetto privato	Ente ecclesiastico	TOTALE
NORD	7.562	32.962	1.094	41.618
Emilia Romagna	1.223	3.094	91	4.408
Bologna	164	1.046	30	1.240
Ferrara	144	759	0	903
Forlì Cesena	464	255	0	719
Modena	0	400	0	400
Parma	121	158	0	279
Piacenza	280	362	25	667
Ravenna	50	114	0	164
Reggio Emilia	0	0	36	36
Friuli Venezia Giulia	0	971	0	971
Trieste	0	439	0	439
Gorizia	0	72	0	72
Udine	0	460	0	460
Liguria	831	1.118	45	1.994
Genova	674	1.118	0	1.792
Imperia	80	0	0	80
La Spezia	77	0	0	77
Savona	0	0	45	45
Lombardia	1.943	17.764	441	20.148
Bergamo	250	282	333	865
Brescia	0	200	0	200
Lecco	230	0	0	230
Lodi	40	0	0	40
Milano	1.423	15.540	68	17.031
Monza Brianza	0	560	0	560
Pavia	0	1.042	0	1.042
Varese	0	140	40	180
Piemonte	875	3.312	143	4.330
Alessandria	150	260	0	410
Asti	0	0	21	21
Novara	66	590	0	656

Torino	659	2.462	122	3.243
Trentino Alto Adige	471	1.429	0	1.900
Bolzano	0	719	0	719
Trento	471	710	0	1.181
Valle d'Aosta	70	0	0	70
Aosta	70	0	0	70
Veneto	2.149	5.274	374	7.797
Padova	224	1.404	254	1.882
Rovigo	0	55	0	55
Treviso	234	0	0	234
Venezia	877	1.230	0	2.107
Verona	396	1.981	80	2.457
Vicenza	418	604	40	1.062
CENTRO	2.124	8.072	330	10.526
Lazio	794	5.557	235	6.586
Frosinone	415	413	0	828
Latina	0	79	0	79
Rieti	65	185	0	250
Roma	314	4.825	235	5.374
Viterbo	0	55	0	55
Marche	450	498	25	973
Ancona	85	109	0	194
Ascoli Piceno	0	90	0	90
Macerata	91	259	25	375
Pesaro e Urbino	274	40	0	314
Toscana	683	1.667	45	2.395
Firenze	466	661	0	1.127
Pisa	59	962	0	1.021
Pistoia	0	44	0	44
Siena	158	0	45	203
Umbria	197	350	25	572
Perugia	197	350	25	572
SUD E ISOLE	5.418	9.490	240	15.148
Abruzzo	430	484	0	914
Chieti	150	0	0	150
L'Aquila	280	88	0	368

Pescara	0	152	0	152
Teramo	0	244	0	244
Basilicata	79	215	24	318
Matera	54	0	0	54
Potenza	25	215	24	264
Calabria	746	683	75	1.504
Catanzaro	0	36	0	36
Cosenza	686	647	75	1.408
Reggio Calabria	60	0	0	60
Campania	765	2.565	25	3.355
Avellino	140	0	25	165
Benevento	0	116	0	116
Caserta	30	25	0	55
Napoli	595	2.323	0	2.918
Salerno	0	101	0	101
Molise	0	247	0	247
Campobasso	0	247	0	247
Puglia	1.870	2.773	0	4.643
Barletta-Andria-Trani	0	76	0	76
Bari	911	1.888	0	2.799
Brindisi	85	0	0	85
Foggia	153	537	0	690
Lecce	586	238	0	824
Taranto	135	34	0	169
Sardegna	711	176	0	887
Cagliari	658	20	0	678
Sassari	53	156	0	209
Sicilia	817	2.347	116	3.280
Caltanissetta	0	32	0	32
Catania	50	722	75	847
Enna	31	370	0	401
Messina	599	936	0	1.535
Palermo	117	287	41	445
Trapani	20	0	0	20
TOTALE	15.104	50.524	1.664	67.292

Provincia	Studenti fuorisede (A)	Posti letto in offerta strutturata (B)	Studenti fuori sede non coperti $C = A - B$	Fabbisogno teorico $D = (Cx20\%) - B$
Milano	128.859	7717	121.142	18.055
Roma	69.013	4070	64.943	9.733
Bologna	49.042	2099	46.943	7.709
Torino	53.593	3338	50.255	7.381
Padova	42.877	2067	40.810	6.508
Napoli	33.026	802	32.224	5.803
Cosenza	10.692	2329	8.363	5.155
Firenze	31.764	1232	30.532	5.121
Pisa	33.151	1777	31.374	4.853
Ferrara	20.713	334	20.379	3.809
Parma	20.362	604	19.758	3.468
Bari	19.694	1279	18.415	2.660
Venezia	18.744	1364	17.380	2.385
Cagliari	13.849	394	13.455	2.376
Salerno	13.813	511	13.302	2.252
Chieti	11.280	75	11.205	2.181
L'Aquila	10.250	35	10.215	2.015
Verona	11.745	618	11.127	1.731
Bergamo	9.197	157	9.040	1.682
Messina	10.672	484	10.188	1.650
Catania	12.906	945	11.961	1.636
Palermo	13.461	1074	12.387	1.618
Perugia	12.061	819	11.242	1.593
Trieste	10.639	593	10.046	1.535
Forlì-Cesena	8.718	219	8.499	1.525
Siena	11.713	962	10.751	1.381
Modena	9.944	683	9.261	1.306
Reggio Emilia	7.151	129	7.022	1.301
Caserta	6.412	0	6.412	1.282
Ancona	8.226	400	7.826	1.245
Genova	10.827	990	9.837	1.175
Pavia	17.084	2254	14.830	1.163
Novara	6.003	102	5.901	1.099
Pescara	5.418	0	5.418	1.084
Catanzaro	5.664	240	5.424	893
Udine	6.538	420	6.118	888
Trento	11.033	1340	9.693	867
Varese	6.675	491	6.184	844
Lecce	6.121	509	5.612	715

Provincia	Studenti fuorisede (A)	Posti letto in offerta strutturata (B)	Studenti fuori sede non coperti $C = A - B$	Fabbisogno teorico $D = (Cx20\%) - B$
Urbino	9.917	1290	8.627	693
Enna	3.721	70	3.651	674
Rimini	3.695	89	3.606	650
Foggia	3.919	152	3.767	632
Viterbo	4.250	231	4.019	619
Piacenza	3.062	0	3.062	612
Teramo	3.161	60	3.101	572
Campobasso	3.619	158	3.461	566
Ravenna	2.887	25	2.862	552
Alessandria	2.876	23	2.853	552
Brescia	5.000	450	4.550	550
Vicenza	2.749	0	2.749	550
Treviso	2.171	0	2.171	434
Macerata	10.390	1651	8.739	427
Cassino	3.865	402	3.463	371
Rovigo	1.734	0	1.734	347
Cremona	1.638	0	1.638	328
Terni	1.456	0	1.456	291
Lecco	1.419	0	1.419	284
Latina	1.408	0	1.408	282
Ascoli Piceno	1.346	0	1.346	269
Como	1.325	0	1.325	265
Benevento	1.707	89	1.618	252
Taranto	1.161	0	1.161	232
Savona	1.219	25	1.194	219
Matera	1.092	0	1.092	218
Isernia	1.024	0	1.024	205
Arezzo	1.083	23	1.060	194
Monza della Brianza	967	0	967	193
Asti	951	0	951	190
Vercelli	1.377	94	1.283	181
Potenza	1.324	85	1.239	180
Cuneo	1.134	62	1.072	165
Gorizia	1.402	117	1.285	163
La Spezia	771	0	771	154

Provincia	Studenti fuorisede (A)	Posti letto in offerta strutturata (B)	Studenti fuori sede non coperti $C = A - B$	Fabbisogno teorico $D = (Cx20\%) - B$
Frosinone	692	0	692	138
Siracusa	666	0	666	133
Ragusa	654	0	654	131
Caltanissetta	646	0	646	129
Lodi	602	0	602	120
Fermo	576	0	576	115
Livorno	557	0	557	111
Avellino	555	0	555	111
Sassari	3.353	573	2.780	98
Rieti	485	0	485	97
Aosta	424	0	424	85
Mantova	735	63	672	84
Reggio Calabria	1.153	149	1.004	82
Prato	388	0	388	78
Brindisi	339	0	339	68
Pesaro e Urbino	283	0	283	57
Agrigento	203	0	203	41
Oristano	163	0	163	33
Pordenone	716	112	604	31
Imperia	156	0	156	31
Trapani	148	0	148	30
Belluno	145	0	145	29
Nuoro	123	0	123	25
Olbia-Tempio	110	0	110	22
Biella	68	0	68	14
Barletta-Andria-Trani	60	0	60	12
Sondrio	58	0	58	12
Pistoia	9	0	9	2
Carbonia-Iglesias	3	0	3	1
Bolzano	2.083	719	1.364	n.d.
Lucca	149	115	34	n.d.
Massa-Carrara	1	0	1	n.d.
Crotone	0	0	0	n.d.
Grosseto	0	0	0	n.d.

**L'attuazione del piano nazionale
di interventi**



2.1 Istruttoria dei progetti e monitoraggio delle realizzazioni

In concomitanza con la promulgazione della legge nazionale e l'emanazione di successivi decreti attuativi per il cofinanziamento degli interventi con risorse ordinarie (legge finanziaria) e straordinarie (fondi PNRR) è stata avviata una serie di attività - tutt'ora in corso - di supporto tecnico alla commissione ministeriale¹ preposta alla valutazione delle proposte di intervento per l'assegnazione del cofinanziamento previsto dai bandi emessi. Le attività di supporto tecnico sono state commissionate dal Ministero dell'Università e della Ricerca e da Cassa Depositi e Prestiti al Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze e sviluppate dal Centro di Ricerca Interuniversitario Tesis tramite atti convenzionali.

Il gruppo di lavoro è stato impegnato sin dall'anno 2000 nelle fasi di messa a punto della normativa tecnica e ha pertanto sviluppato un'esperienza sull'intero processo attuativo della legge nazionale.

La collaborazione istituzionale con il Ministero dell'Università e della Ricerca e Cassa Depositi e Prestiti, estesa a tutti e cinque i bandi con finanziamento ordinario (Fig. 2), ha riguardato:

- l'attivazione di un punto informativo (call center) per fornire supporto ai potenziali soggetti beneficiari sulle questioni attinenti alla normativa e alla presentazione della domanda di cofinanziamento;
- l'organizzazione e sviluppo di attività di istruttoria dei progetti presentati in ordine alla verifica di conformità dei progetti alle norme di attuazione (decreti "procedure" e "standard");
- l'organizzazione e sviluppo di attività di monitoraggio degli interventi nelle fasi di esecuzione e rendicontazione, compresa l'effettuazione dei sopralluoghi per la verifica di conformità ai vincoli contrattuali stipulati tramite la convenzione con il Ministero (con esclusione del V bando la cui attività di monitoraggio verrà eseguita da Cassa Depositi e Prestiti per mezzo di una società ad essa collegata).

Per i due bandi con finanziamento straordinario (PNRR) l'attività istruttoria è stata eseguita direttamente dalla commissione ministeriale con il supporto tecnico dello stesso Ministero e di Cassa Depositi e Prestiti che svolgerà anche il monitoraggio limitatamente alla verifica degli adempimenti riguardanti la locazione non essendo prevista la realizzazione di opere.

Il gruppo di ricercatori del Centro Tesis, oltre al supporto tecnico prestato alla commissione ministeriale, ha condotto un'attività di ricerca tesa a interpretare criticamente l'applicazione della normativa

¹ La legge 338/2000 prevede che una Commissione ministeriale istituita dal Ministero dell'Università e della Ricerca garantisca la conformità alle norme e oggettivi criteri di ammissibilità degli interventi.



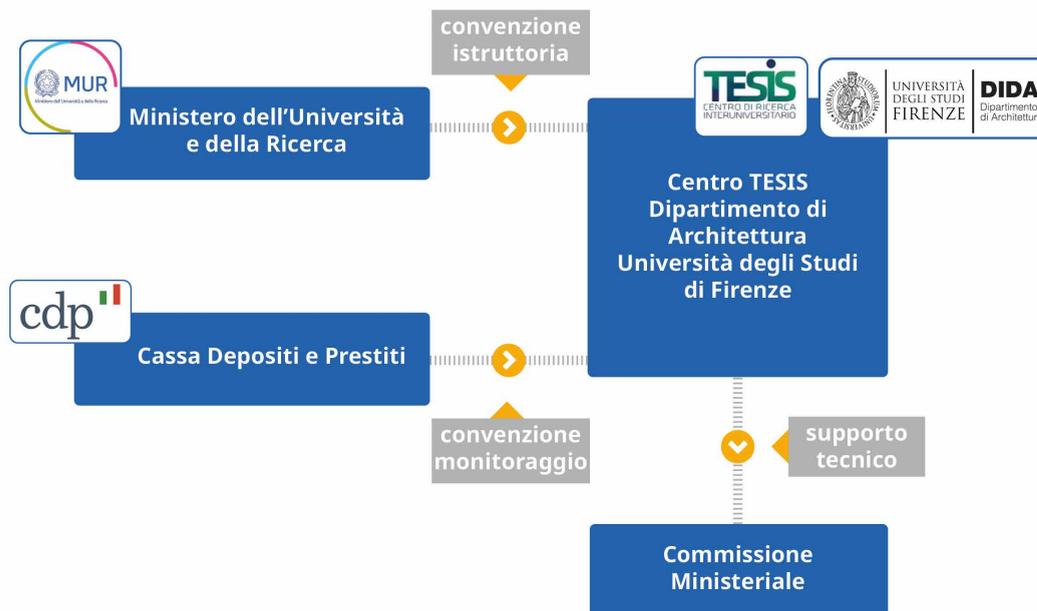


Fig. 2 - Diagramma delle relazioni istituzionali.

e gli esiti del piano nazionale di attuazione attraverso il patrimonio di dati acquisito nel corso di oltre venti anni di attività.

Allo scopo di operare una valutazione più circostanziata, nel corso della ricerca sono stati acquisiti i dati di tutti gli interventi approvati per il cofinanziamento, riconducibili alle fasi di istruttoria dei progetti e di monitoraggio delle successive realizzazioni e articolati in quattro tipologie:

1. Dati generali:

- 1.1 numero di interventi (richiesti, ammessi e non ammessi)
- 1.2 numero posti alloggio (nuovi e messi a norma)
- 1.3 soggetti beneficiari (pubblici, privati)
- 1.4 localizzazione (area geografica, regione, città)

2. Dati tecnici progettuali:

- 2.1 tipologia insediativa (città, polo decentrato, campus)
- 2.2 tipologia di intervento (recupero, nuova realizzazione, acquisto)
- 2.3 tipologia edilizia (albergo, minialloggio, nucleo integrato, mista)
- 2.4 aree funzionali e superfici (residenziale, servizi, connettivo)
- 2.5 volumetria
- 2.6 tecnologia di realizzazione (tecnologie innovative, soluzioni sostenibili)

3. Dati temporali riguardanti le fasi di attuazione:

- 3.1 programmazione (ammissione al cofinanziamento, stipula convenzione)
- 3.2 progettazione (a preventivo: aggiudicazione, contratto appalto, consegna cantiere, inizio e fine lavori, collaudo, esercizio)
- 3.3 realizzazione (a consuntivo: aggiudicazione, contratto appalto, consegna cantiere, inizio e fine lavori, proroghe per varianti, sospensioni, collaudo, esercizio)

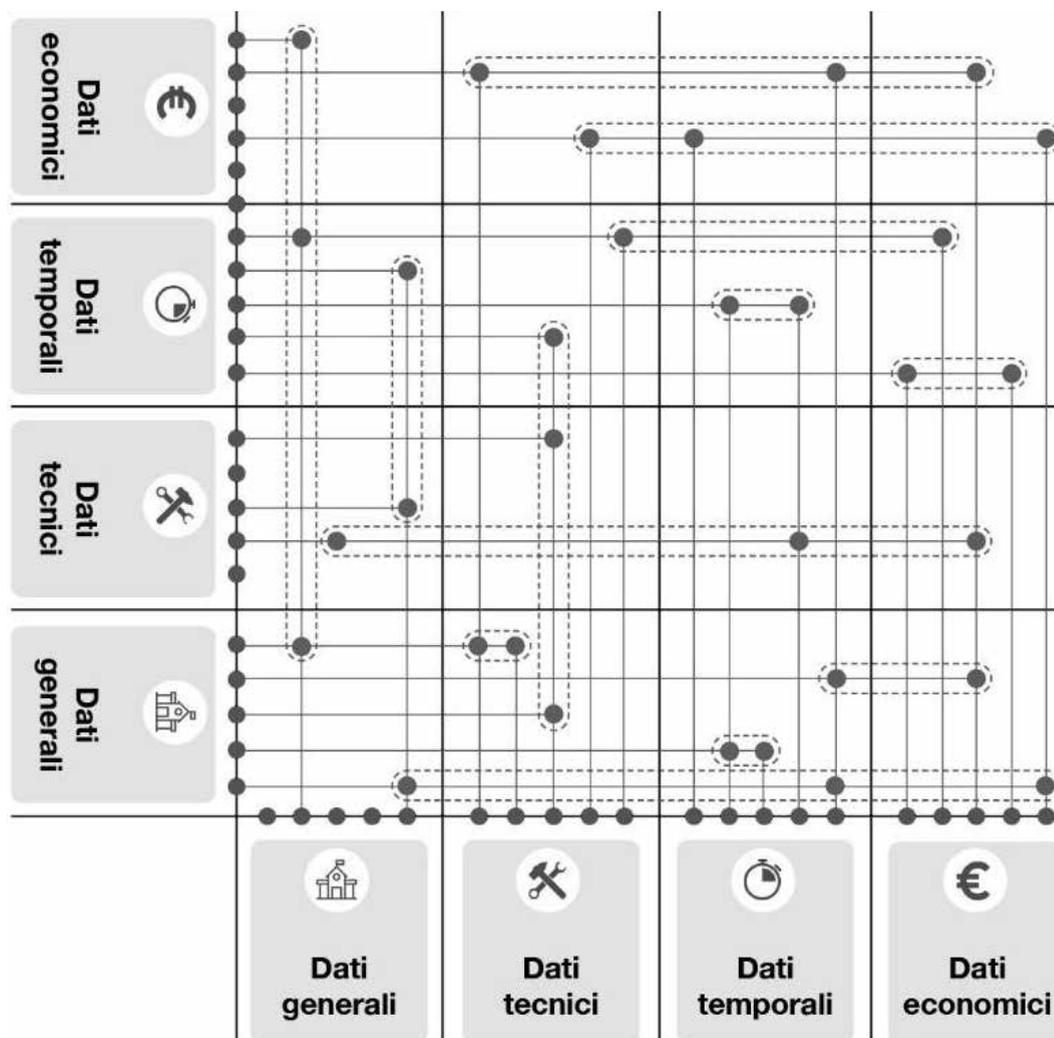


Fig. 3 - Matrice combinatoria dei dati caratteristici degli interventi.

4. Dati tecnico-economici connessi al processo di appalto e realizzazione:

- 4.1 appalto (modalità, tipologia, criteri di aggiudicazione)
- 4.2 importo lavori (a base di gara, aggiudicato, ribasso, varianti, collaudo)
- 4.3 importo arredi e attrezzature
- 4.4 importo acquisto/esproprio area o immobile
- 4.5 valore immobile
- 4.6 importo complessivo
- 4.7 importo cofinanziamento (decreto di piano, convenzione, collaudo).

L'archivio costituisce un patrimonio inedito di conoscenze sul fenomeno della residenzialità studentesca in Italia a venti anni dall'emanazione della legge 338/2000. La banca dati può essere interrogata in funzione di uno o più dati caratteristici e di una o più categorie di dati per interpretare l'efficacia di applicazione della norma (Bologna, 2016). Si crea così una matrice concettuale multidimensionale che potenzialmente consente un'elaborazione articolata di dati per ottenere informazioni utili a tutti gli

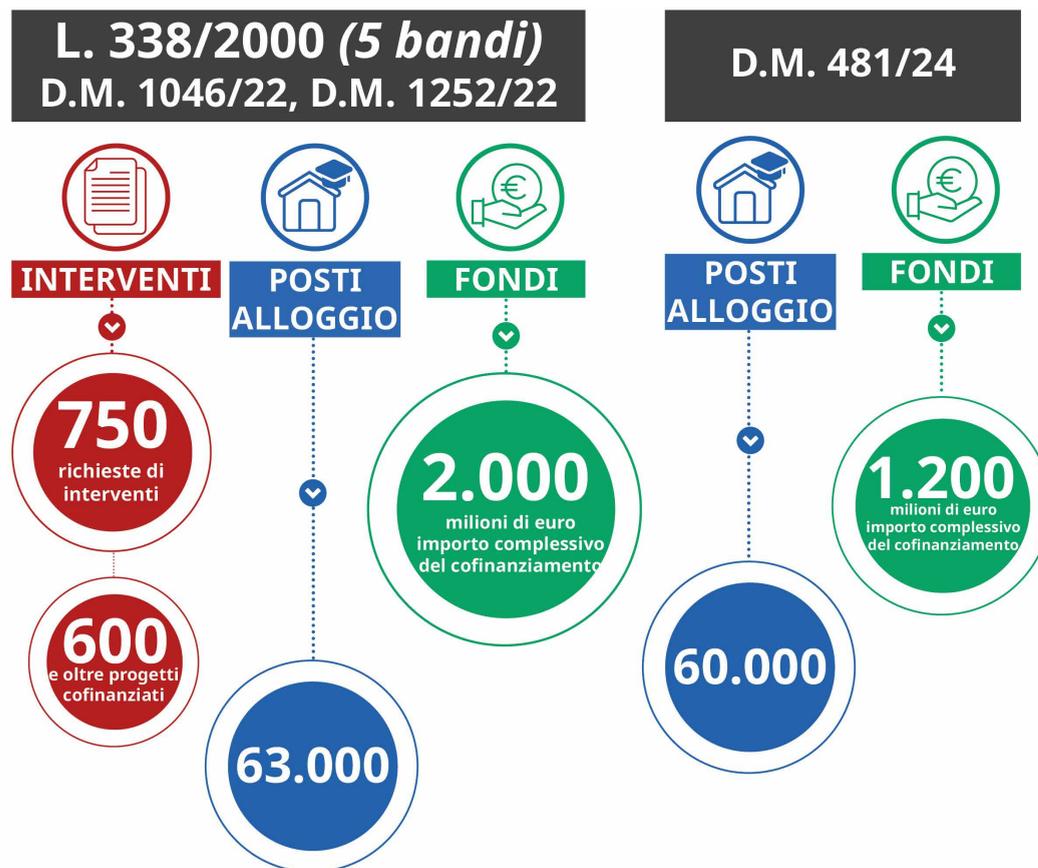


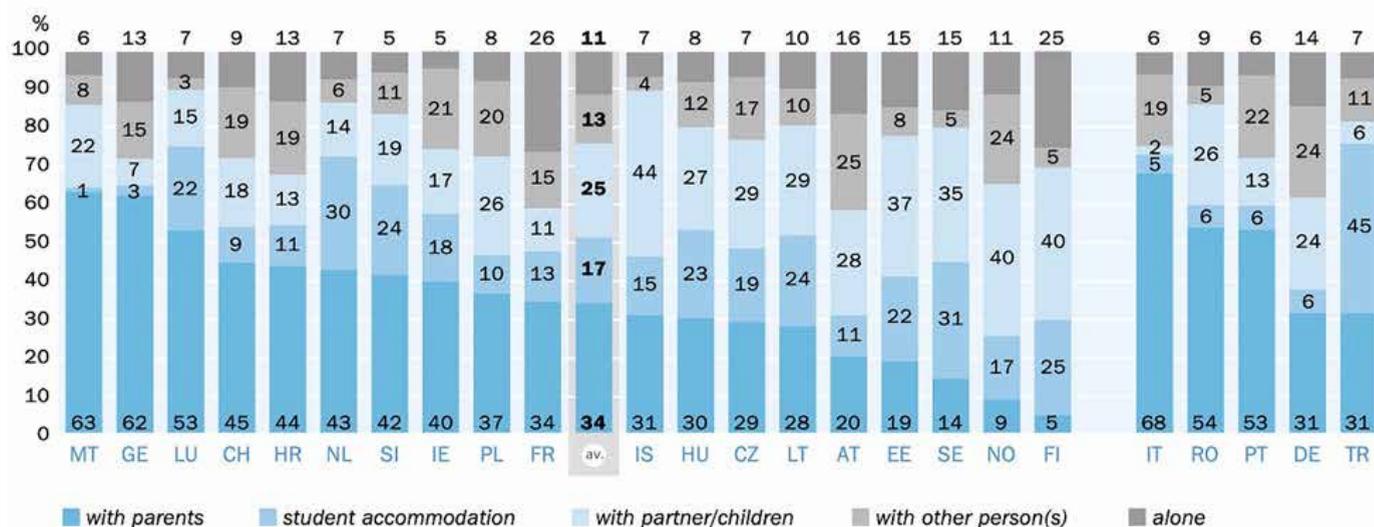
Fig. 4 - La consistenza del piano attuativo.

Nota - Per il D.M. 481/24 sono ancora in corso di sottomissione le richieste di cofinanziamento (giugno 2024).

operatori del processo attuativo (ministero, università, regioni e comuni, soggetti attuatori, progettisti, gestori, studenti) per documentare lo stato dell'arte degli interventi realizzati e operare le valutazioni sul rapporto tra norma, progetto e realizzazione e sulle possibili evoluzioni delle politiche di intervento per la residenzialità studentesca (Fig. 3).

Al fine di documentare i risultati più significativi su quanto prodotto dall'attuazione della legge istitutiva è stata operata una selezione ed elaborazione dei dati che, anche in base alle molteplici combinazioni tra loro, forniscono informazioni sul rapporto tra il dettato normativo e i processi di intervento nelle sue articolazioni della progettazione, appalto e realizzazione.

La banca dati ha consentito in primo luogo di delineare il quadro complessivo della consistenza del piano di attuazione nazionale di interventi. I cinque bandi finora emessi a valere sulle risorse ordinarie della legge finanziaria sommati ai bandi connessi alla disponibilità straordinaria delle risorse del PNRR hanno portato al recepimento di quasi 750 richieste di interventi e al cofinanziamento di oltre 600 progetti per un totale di oltre 63.000 posti alloggio. L'importo complessivo di cofinanziamento



ministeriale, tra assegnato e previsto, di oltre 2.000 milioni di euro, tra bandi a finanziamento ordinario e bandi a finanziamento straordinario finora emessi, ha prodotto un significativo impatto su tutto il territorio nazionale in termini di incremento dell'offerta abitativa e dei servizi per gli studenti universitari, riqualificazione urbanistica e architettonica, recupero di patrimonio immobiliare inutilizzato, rilancio economico di tutto il settore delle costruzioni.

Il 26 febbraio 2024 è stato emanato il D.M. 481 (II bando/PNRR) che stanziava circa 1.200 milioni di euro per il finanziamento di ulteriori 60.000² posti alloggio - finalizzato al raggiungimento dei 100 mila posti letto stabiliti dal PNRR - fa decisamente balzare in avanti la consistenza del piano nazionale di attuazione in base alla legge 338/2000 con il raddoppio del numero dei posti alloggio; una prospettiva che, se attuata nel rispetto delle previsioni, porterebbe l'Italia a ridurre notevolmente il divario con altri paesi europei (Fig. 4).

Nel contesto europeo, infatti, la situazione italiana risulta deficitaria con un'offerta di posti letto nelle residenze pari a solo il 5% degli iscritti, contro una media europea del 17%. La maggior parte degli studenti italiani (68%) alloggia presso la propria famiglia di origine a fronte di una media europea pari alla metà (34%) (Hauschildt et al., 2021) (Fig. 5).

Al momento si è conclusa l'istruttoria di tutti i progetti presentati per i bandi finanziati con risorse ordinarie (legge finanziaria) e straordinarie (PNRR) ed è in corso il monitoraggio del processo realizzativo degli interventi previsti nei primi quattro bandi a finanziamento ordinario.

Fig. 5 - Situazione abitativa degli studenti in Europa, quota di studenti (in %) (Fonte Eurostudent VII, E.2).

² Di questi 60.000 posti alloggio, circa 40.000 sono terminati e in corso di ultimazione.



Tab. 1 - Entità degli stanziamenti per il cofinanziamento degli interventi.

Note

1 - Importo stanziato a consuntivo (nessuna variazione).

2 - Importo stanziato al lordo di eventuali ribassi d'asta e rideterminazioni per rinunce o esclusioni (probabili lievi variazioni in diminuzione per gli interventi ancora in corso di realizzazione).

3 - Importo calcolato sulle richieste di cofinanziamento ammesse, di cui stanziati circa 500 milioni, al lordo di eventuali ribassi d'asta e rideterminazioni per rinunce o esclusioni (probabili variazioni in diminuzione per tutti i 136 interventi).

	Cofinanziamento (importo in Euro)	Cofinanziamento ammissibile
I bando	283.318.581 (1)	50%
II bando	258.935.355 (1)	50%
III bando	175.108.644 (2)	50%
IV bando	267.309.063 (2)	50%
V bando	1.134.127.635 (3)	75%
TOTALE	2.118.799.278	
I bando/PNRR	141.000.000	75%
Ibis bando/PNRR	135.000.000	75%
II bando/PNRR	1.198.000.000	19.967€/pl
TOTALE PNRR	1.498.000.000	
TOTALE	3.592.799.278	

2.2 I risultati della programmazione

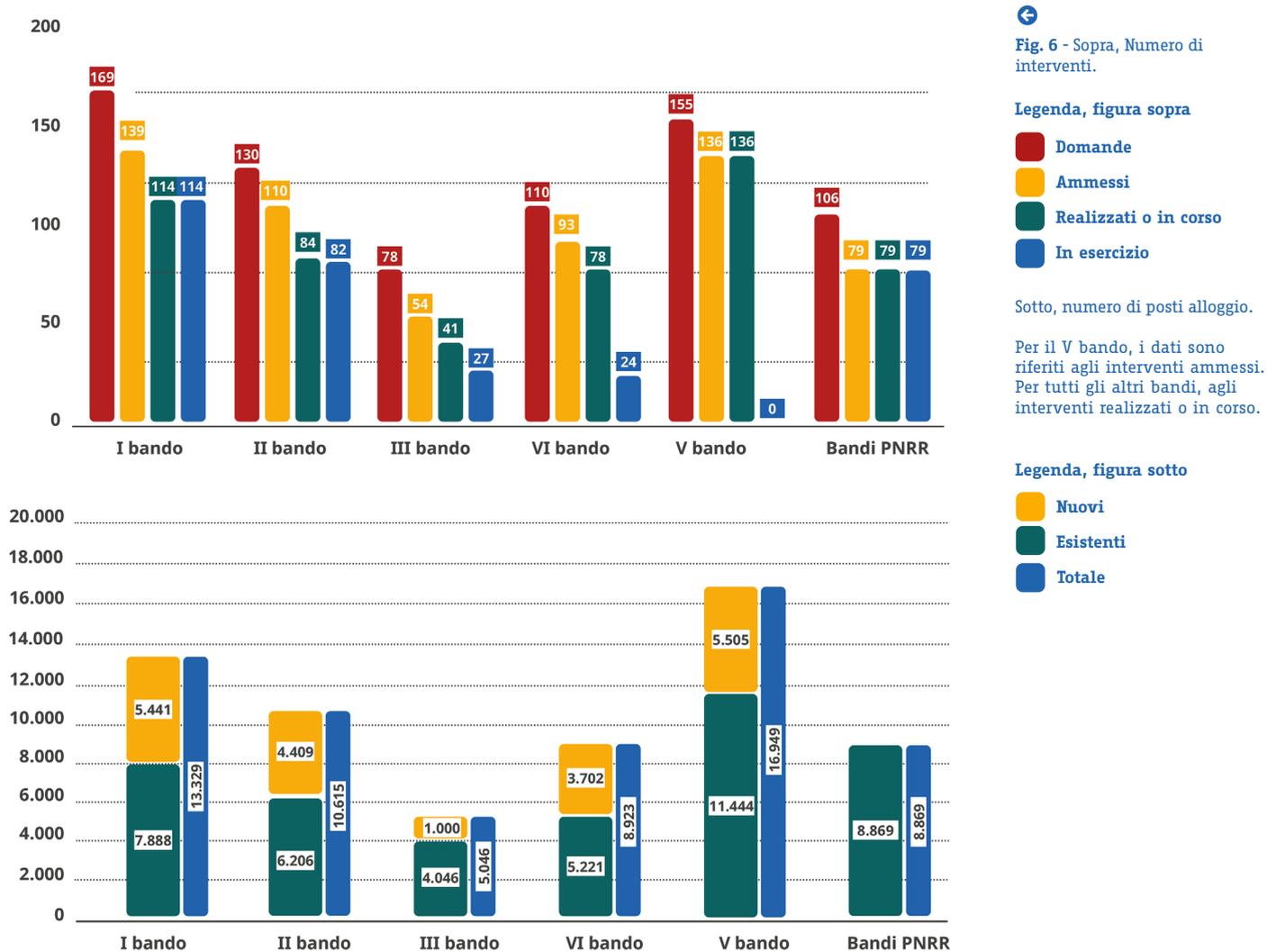
In questo paragrafo si analizzano i dati conseguenti alle implicazioni programmatiche sottese da ciascun bando in attuazione della legge 338/2000 in termini di:

- finanziamento degli interventi (stanziamenti ordinari e straordinari),
- numerosità dei progetti (presentati, ammessi),
- consistenza dei posti alloggio (nuova realizzazione, esistenti oggetto di intervento)
- soggetti beneficiari (statali, non statali),
- distribuzione geografica (Nord, Centro, Sud e Isole; Regione; Città).

Finanziamento degli interventi

L'attuazione del piano nazionale di realizzazione di residenze per studenti universitari è collegata allo stanziamento di fondi da parte dello Stato (Tab. 1). Con l'inserimento strutturale nelle leggi di bilancio (legge finanziaria) di una voce di spesa destinata a questa tipologia di intervento, si è stabilizzato un canale di sovvenzionamento ordinario che, al momento, ha promosso cinque bandi di attuazione in circa vent'anni e che dovrebbe costituire l'asse portante per l'ulteriore futura attuazione del piano nazionale, perlomeno fino a raggiungimento degli obiettivi della legge istitutiva. Lo Stato ha altresì attivato un ulteriore canale di finanziamento legato alla disponibilità dei fondi stanziati in via straordinaria in occasione del PNRR, emettendo due bandi, di cui il primo articolato in due fasi e il secondo di recente pubblicazione.

Per i bandi a procedura ordinaria la struttura del finanziamento è basata sull'importo stanziato di volta in volta dalla legge finanziaria a cui si vanno a sommare gli importi derivanti dai residui dei bandi precedenti, in conseguenza di ribassi d'asta, rideterminazione degli importi dei lavori, rinunce da parte dei soggetti beneficiari e revoca del cofinanziamento per inadempienza.



Risulta evidente la consistenza complessiva dei finanziamenti con una copertura dei bandi ordinari di circa il 60% raggiunta nel corso di circa venti anni, contro circa il 40% dei bandi straordinari (PNRR) totalizzato solo negli ultimi due anni, con una notevole accelerazione della procedura per consentire di usufruire delle risorse straordinarie alle condizioni temporali stabilite dal piano. La consistenza dei finanziamenti si rileva, inoltre, negli ultimi bandi in ordine temporale: il V bando ordinario e il II bando straordinario, che sottolineano l'azione più decisa dello Stato nel colmare il fabbisogno di posti letto.

Numerosità degli interventi

La numerosità degli interventi è calcolata su tutti i cinque bandi ordinari e sui bandi I e Ibis del PNRR (il II bando/PNRR non si è ancora concluso). Rispetto alle richieste presentate (642 per la prima tipologia di risorse e 106 per la seconda) i progetti ammessi al cofinanziamento sono mediamente circa l'83% per i bandi ordinari e circa il 75% per i bandi straordinari. Tra le cause di esclusione prevale l'incompletezza dei progetti presentati, carenti nella documentazione dei livelli di progettazione

richiesti (progetto definitivo, progetto esecutivo) o imprecisi nella determinazione delle informazioni necessari alla verifica di congruità con la normativa, oltre al mancato rispetto degli standard dimensionali (Baratta, 2014).

Gli interventi realizzati o in corso di realizzazione riguardano i primi quattro bandi a finanziamento ordinario per i quali si sono concluse le procedure per l'avvio delle opere. Nel conteggio sono comunque considerati anche tutti i progetti ammessi del V bando, assumendo in linea teorica che saranno tutti realizzati. Il numero complessivo risulta una quota parte, circa l'85%, degli interventi ammessi al cofinanziamento in quanto alcuni soggetti hanno poi rinunciato a procedere alla realizzazione e quindi a beneficiare delle risorse ministeriali. Le motivazioni delle rinunce sono rintracciabili principalmente nella variazione delle priorità nella programmazione degli investimenti, nella mancata conferma della disponibilità dell'area, dell'immobile o della copertura finanziaria a carico del soggetto, nella mancata conferma delle risorse necessarie alla successiva gestione della residenza (Baratta, 2014). Nel caso dei bandi straordinari, essendo previste solo locazione o acquisto di immobili già esistenti e destinati a funzione ricettiva da mettere in funzione entro le scadenze previste dal PNRR, gli interventi realizzati corrispondono a quelli ammessi.

I casi di rinunce hanno consentito di reimpiegare i fondi residui nei bandi successivi, aumentando la dotazione complessiva con l'obiettivo di incentivare le richieste di accesso al cofinanziamento e, conseguentemente, la probabilità di un maggior numero di interventi (e conseguentemente di posti alloggio).

Gli interventi già in esercizio sono ovviamente una parte ancora minoritaria, soprattutto per i bandi più recenti, mentre risultano già in funzione tutti gli interventi del I e del II bando a finanziamento ordinario, così come gli interventi dei bandi a finanziamento straordinario (Fig. 6).

Dotazione di posti alloggio

La dotazione di posti alloggio determinata dall'applicazione della legge 338/2000 è calcolata sugli interventi effettivamente realizzati o in corso di realizzazione per i primi quattro bandi, mentre si riferisce agli interventi ammessi (quindi al lordo di eventuali rinunce o esclusioni successive) per il quinto bando e i bandi I e Ibis/PNRR. Ovviamente la disponibilità reale e completa di posti alloggio fino ad ora previsti dai bandi già espletati si concretizzerà al termine del completamento e messa in esercizio di tutti gli interventi.

Il numero maggiore di interventi ammessi e, conseguentemente, di posti alloggio si verifica nel I bando, nel quale i soggetti beneficiari previsti dalla legge hanno visto immediatamente un'opportunità per mettere in atto programmi di sviluppo della residenzialità studentesca e di servizi universitari nelle proprie sedi. Fino al III bando si verifica un calo della partecipazione e, conseguentemente, del numero di posti alloggio per poi aumentare dal IV bando e giungere a un deciso incremento per il

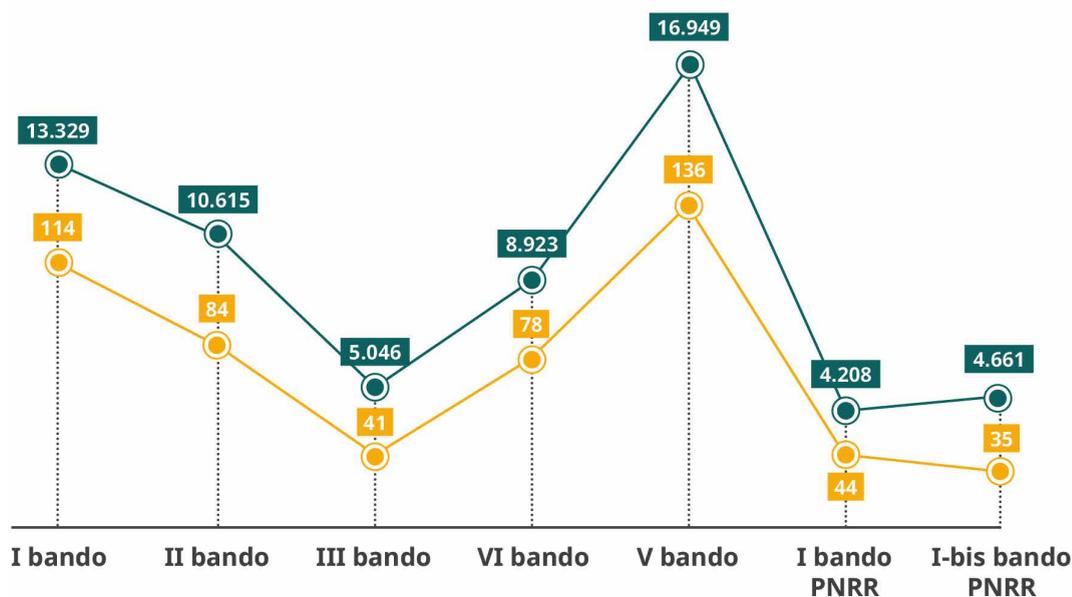


Fig. 7 - Confronto tra l'entità dei cofinanziamenti, il numero degli interventi e dei posti alloggio.

Legenda

- Numero degli interventi
- Numero dei posti alloggio

V bando. Questo andamento segue sostanzialmente l'entità degli stanziamenti previsti e, dunque, il numero di interventi ammessi.

Ai quasi 55.000 posti alloggio dei primi cinque bandi si sommano poco meno di 8.900 posti alloggio dei bandi PNRR. Sul totale di oltre 63.000 posti alloggio circa il 69% sono di nuova realizzazione, mentre la restante parte rappresenta posti alloggi esistenti e già compresi nella banca dati e indicatori dell'Università, dell'Alta Formazione Artistica e Musicale e del Diritto allo Studio Universitario (USTAT), sui quali si interviene con operazioni di manutenzione o adeguamento normativo. Nel caso dei bandi PNRR i posti alloggio sono oggetto di acquisto o locazione e, dunque, esistenti ma facenti parte del mercato privato e non compresi nella suddetta banca dati e indicatori; pertanto, sono contabilizzati al 100% come posti alloggio di nuova realizzazione.

Tra posti alloggio di nuova realizzazione e già esistenti oggetto di intervento circa l'86% è realizzato/ programmato con i bandi a finanziamento ordinario e il 14% con i bandi a finanziamento straordinario (Fig. 7).

La previsione del II bando/PNRR dovrebbe portare all'ulteriore acquisizione di 60 mila posti alloggio, necessari per raggiungere l'obiettivo minimo di 100 mila posti letto per le finalità di quanto previsto dal PNRR. In base alla manifestazione di interesse pervenuta con richiesta successiva all'avviso (D.M. 469/2023) è stato registrato un potenziale realizzativo di oltre 67 mila posti letto che supera l'obiettivo minimo stabilito con il II bando/PNRR.

Nel grafico sopra (Fig. 7) si può rileggere in sintesi il confronto tra il numero degli interventi e dei posti alloggio, il cui andamento sostanzialmente corrisponde all'entità dei cofinanziamenti messi a disposizione.

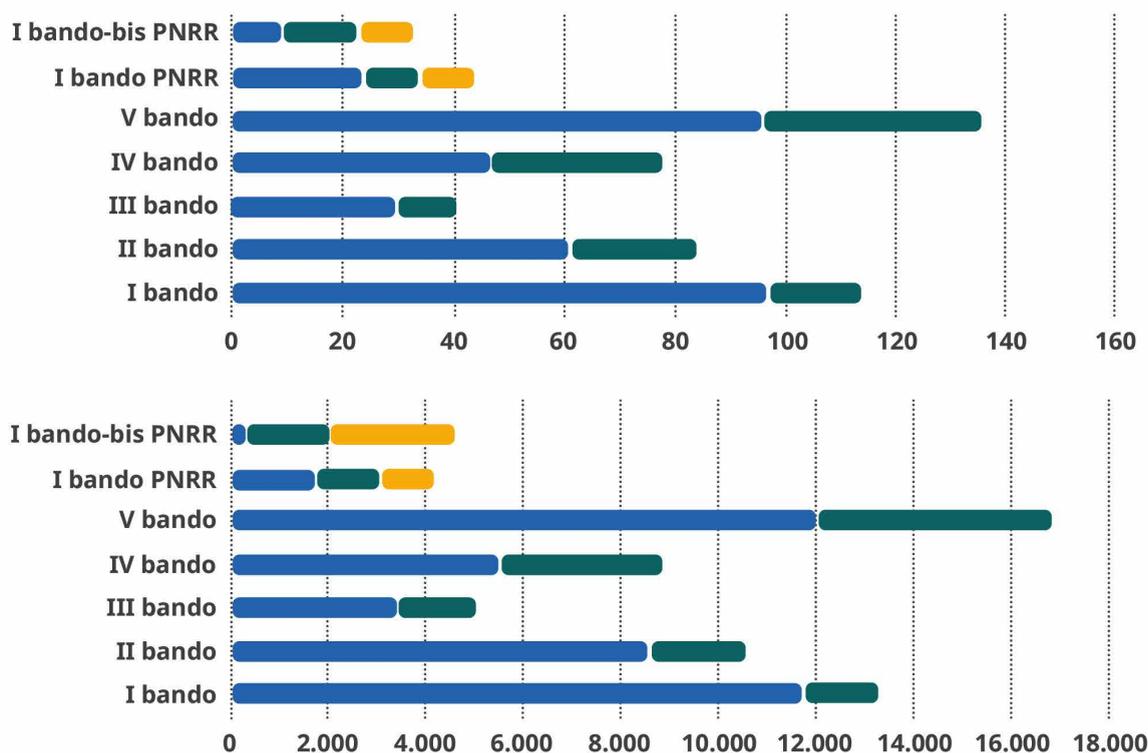


Fig. 8 - Sopra, numero di interventi per soggetto beneficiario (statale - non statale - altro). Sotto, numero di posti alloggio per soggetto beneficiario (statale - non statale - altro).

Legenda

- Soggetti statali
- Soggetti non statali
- Altri

Soggetti beneficiari del cofinanziamento

In termini di numerosità degli interventi, tra i beneficiari del cofinanziamento, nei cinque bandi ordinari prevalgono mediamente, per una quota di circa il 73%, i soggetti di natura statale e tra questi, più o meno alla pari, la quota maggioritaria è rappresentata dagli organismi regionali per il diritto allo studio e dalle università statali e fondazioni universitarie. Piuttosto significativa la presenza delle Regioni. Tra i soggetti non statali la parte maggioritaria è rappresentata dai collegi universitari, seguiti dalle università non statali, fondazioni e dalle associazioni senza scopo di lucro.

Nel caso dei bandi PNRR, in conseguenza della maggiore apertura al mercato privato, la situazione pressochè si inverte: infatti, la quota dei soggetti statali si ferma a circa il 42%, mentre il restante 58% circa è rappresentato, più o meno in egual misura, dai soggetti non statali e da altri soggetti pubblici o privati che hanno stipulato accordi con i soggetti previsti dalla legge 338/2000. La ripartizione interna ai soggetti di statali è analoga a quella dei bandi ordinari (organismi regionali per il diritto allo studio e università statali), mentre tra i soggetti non statali aumenta sensibilmente la presenza di fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro e per la restante parte rimangono quasi solamente i collegi universitari. Considerando il numero dei posti alloggio, la distribuzione per soggetti beneficiari risulta simile (Fig. 8).

Distribuzione geografica degli interventi

Su tutti i bandi emessi (ordinari e straordinari), la ripartizione del numero di interventi per aree geografiche nazionali vede prevalere nettamente il Nord con una quota di poco meno del 60%, mentre il Centro e il Sud e Isole si ripartiscono la restante quota con una lieve prevalenza della zona

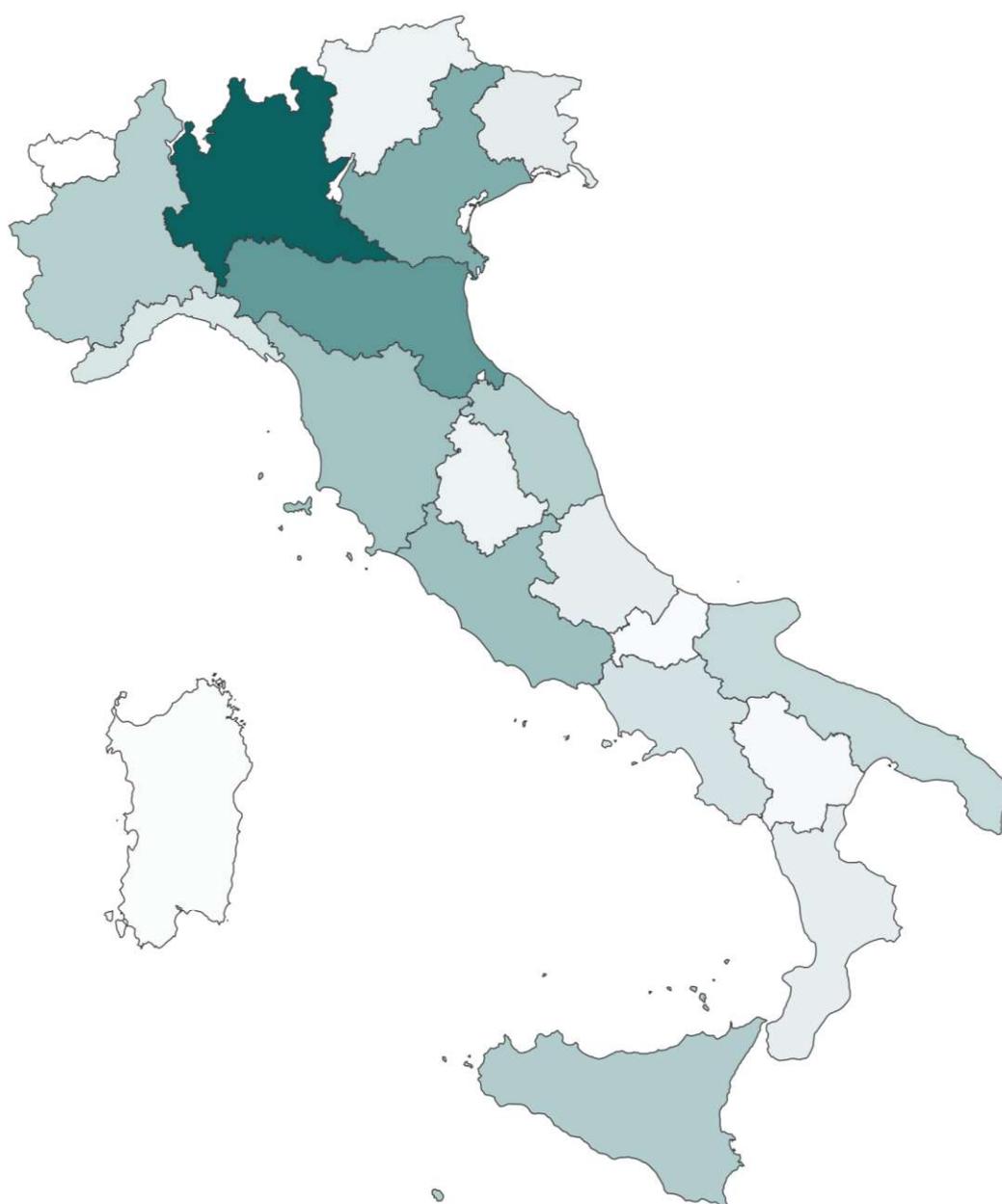


Fig. 9 - Distribuzione geografica degli interventi (numero interventi per localizzazione geografica). Dati riportati per regioni.

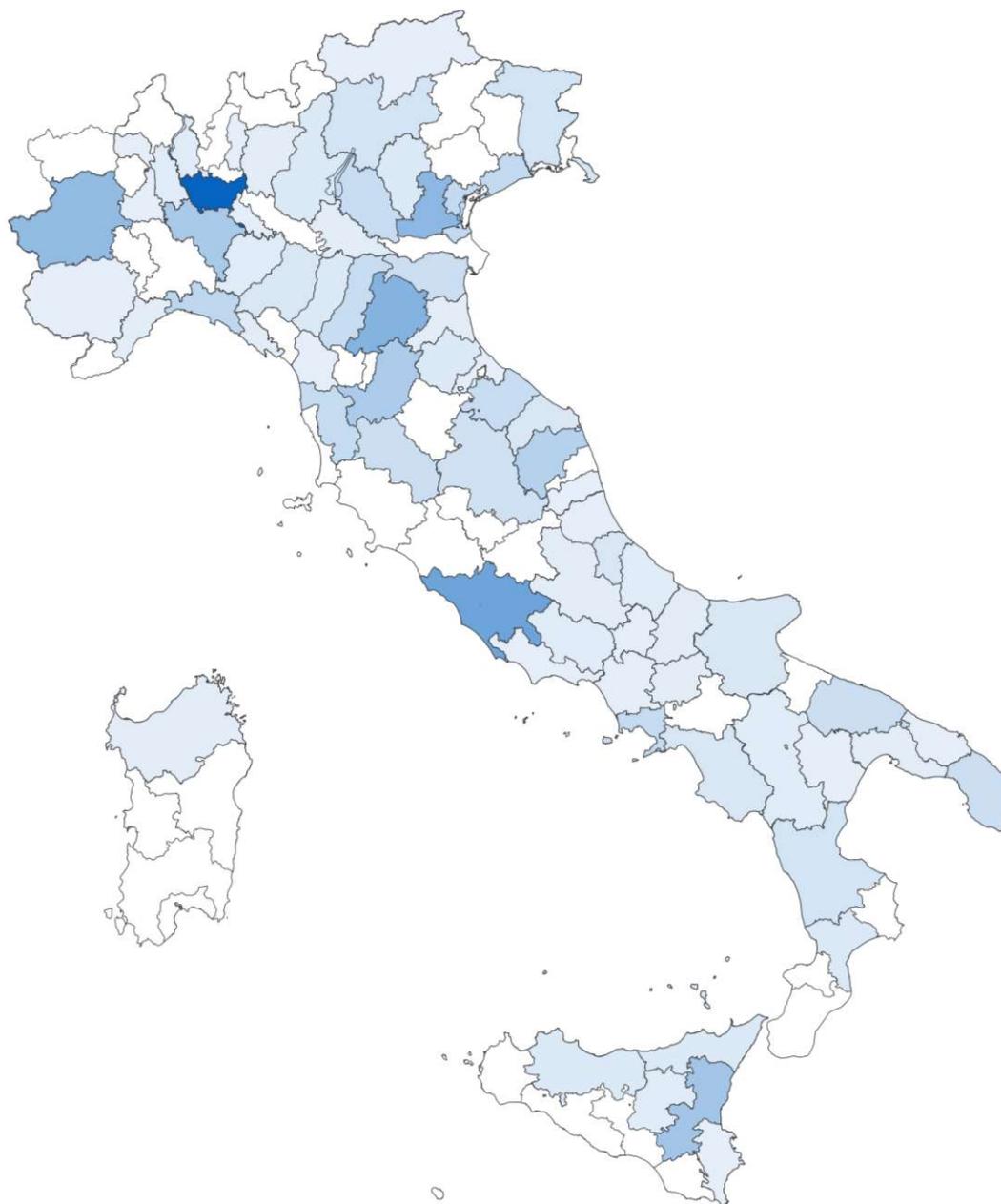
Legenda
Numero degli interventi

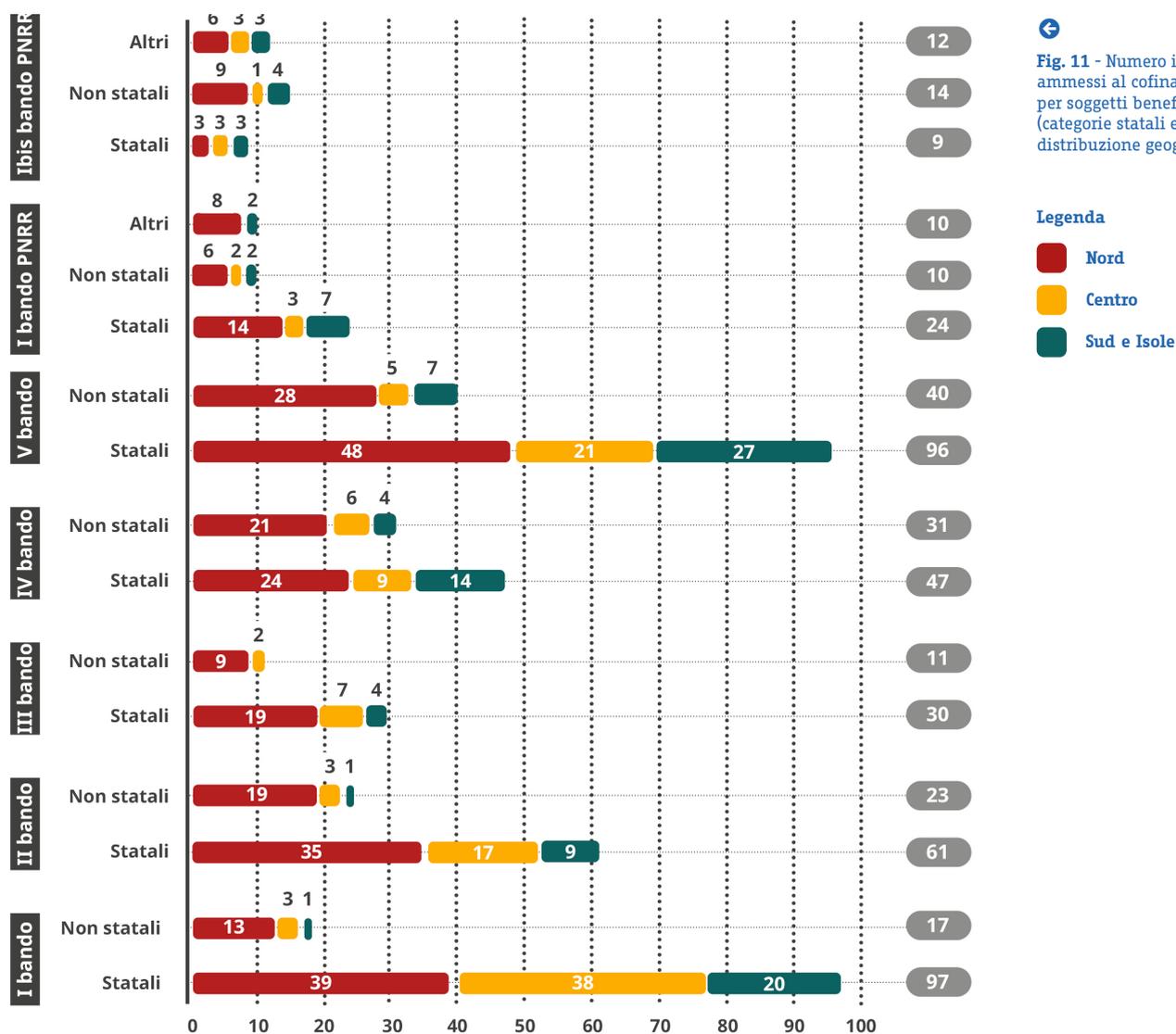




Fig. 10 - Distribuzione geografica degli interventi (numero interventi per localizzazione geografica). Dati riportati per province.

Legenda
Numero degli interventi





del Centro Italia (Fig. 9). La ripartizione si ripete in modo quasi analogo all'interno delle singole tipologie di bandi (ordinari e straordinari). La suddivisione per regioni vede primeggiare la Lombardia seguita da Emilia Romagna e Veneto che totalizzano da sole quasi il 45% degli interventi. In una fascia intermedia si collocano Lazio, Toscana, Sicilia, Piemonte e Marche e poi le restanti regioni. La concentrazione più alta degli interventi si ha nelle città che ospitano le maggiori sedi universitarie: in prima posizione Milano, con il numero nettamente più alto, e a seguire Roma, Bologna, Padova, Torino, Catania, Pavia, Firenze (Fig. 10). Rapportando la distribuzione geografica con il numero di posti alloggio si ottengono sostanzialmente i medesimi risultati. L'immagine sopra (Fig. 11) illustra in che proporzioni le due principali categorie di soggetti beneficiari (statali e non statali) sono distribuiti sul territorio. La partecipazione dei soggetti non statali, sempre minoritaria rispetto ai soggetti statali, è più consistente nelle regioni del Nord Italia e, a seguire, nel Centro e poi nel Sud e Isole. Il dato si ripete in modo analogo per ciascun bando con un incremento progressivo della partecipazione dei soggetti non statali a partire dal IV bando.

2.3 Standard normativo e indici dimensionali effettivi degli interventi

Una prima lettura degli esiti prodotti dall'attuazione del piano nazionale volta a comprendere il rapporto tra le indicazioni normative e le proposte progettuali ha riguardato un raffronto tra lo standard minimo proposto dalla normativa e i valori reali degli interventi progettati e realizzati.

Per comprendere meglio a quali risultati conduce l'applicazione della norma in termini di standard minimo di superficie complessiva è stato operato un calcolo degli indici articolati per i soli bandi a finanziamento ordinario; non sono stati presi in considerazione gli indici dei bandi a finanziamento straordinario in quanto estremamente semplificati e difficilmente confrontabili con i precedenti.

Sviluppando i calcoli dei dati contenuti nei decreti standard di tipo ordinario si desume il valore teorico dello standard complessivo (AF totale), ottenuto come sommatoria degli standard delle funzioni residenziali, di servizio e di accesso e distribuzione e mediando il valore tra tutte le tipologie edilizie.

I risultati consentono, da un lato, di operare un confronto con gli esiti della ricerca precedentemente svolta e propedeutica alla definizione della norma e, dall'altro, di riassumere il percorso evolutivo dell'attuazione della legge nelle variazioni apportate agli standard quali-quantitativi nei cinque bandi.

I dati degli standard dimensionali corrispondenti ai cinque bandi di applicazione della legge 338/2000 sono rappresentati in forma sinottica nella Tabella 2 e nelle Figure 12 e 13. Per ciascun bando, vengono individuati le superficie minime a posto alloggio che definiscono i valori delle aree funzionali residenziali (AF1), delle aree funzionali di servizio (AFS) e delle zone di connettivo per ciascuno dei bandi e all'interno di questi in relazione alle tipologie edilizie.

I valori adottati per il calcolo della superficie teorica sono stati quelli correttamente interpretati e utilizzati dalla commissione istruttoria ministeriale per il giudizio di ammissibilità al cofinanziamento degli interventi. Gli standard normativi, non essendo di immediata e diretta comparabilità a causa delle differenti modalità di esplicitazione nei diversi bandi, sono stati ricavati attraverso articolati calcoli. Il valore dello standard preso a riferimento, inoltre, non tiene conto delle deroghe previste dalla legge, sia per semplificare la procedura di calcolo e la rappresentazione del dato, sia perché l'incidenza della variazione non è rilevante³.

Nella progressiva messa a punto degli standard dopo il I bando si rilevano alcune criticità in ordine alla chiara interpretazione del disposto normativo. In particolare, nel II bando la disarticolazione dello standard in rapporto alla tipologia edilizia ha portato a una maggiore complessità nell'individuazione dell'area dedicata ai servizi: il valore dello standard è lo stesso per le tre tipologie (6 m²/p.a. a cui si aggiunge, per il minialloggio e il nucleo integrato, 1 m²/p.a. all'esterno del nucleo abitativo), ma nel caso del minialloggio il valore basale (6 m²/p.a.) è ricompreso all'interno del valore di superficie netta complessiva per l'area funzionale residenziale in cui si integrano anche le funzioni di servizio. Trattandosi comunque di valori minimi da rispettare non sussiste il problema di un corretto dimensionamento della residenza.

pagina a fronte

Tab. 2 - Gli standard minimi di superficie a posto alloggio nei cinque bandi di attuazione della legge 338/2000.

Legenda

st1: studente tipologia 1 "capaci e meritevoli privi di mezzi"

st2: studente tipologia 2 "altri studenti"

csx1: 1 camera singola

cdx1: 1 camera doppia

csx2: 2 camere singole

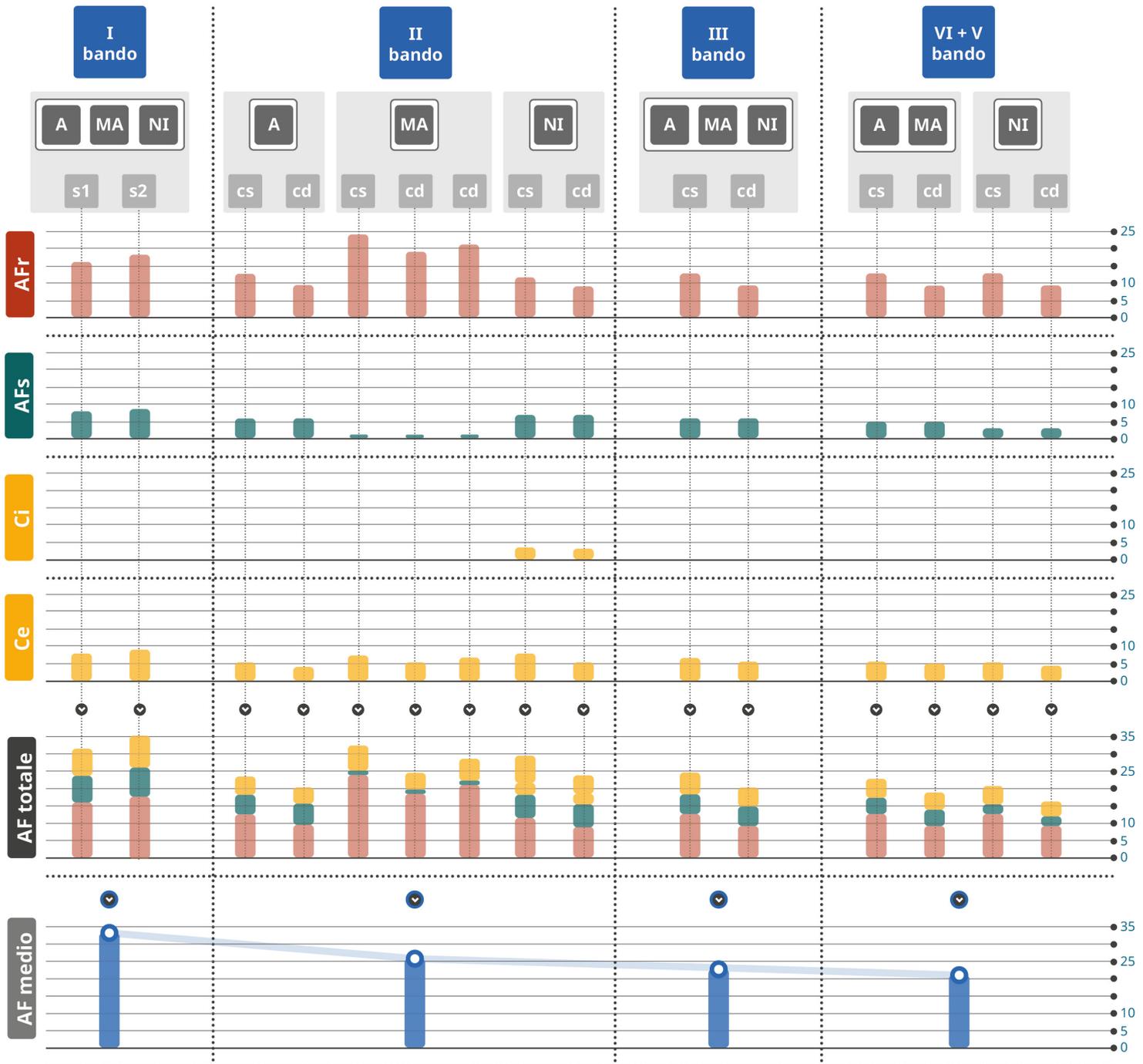
Note

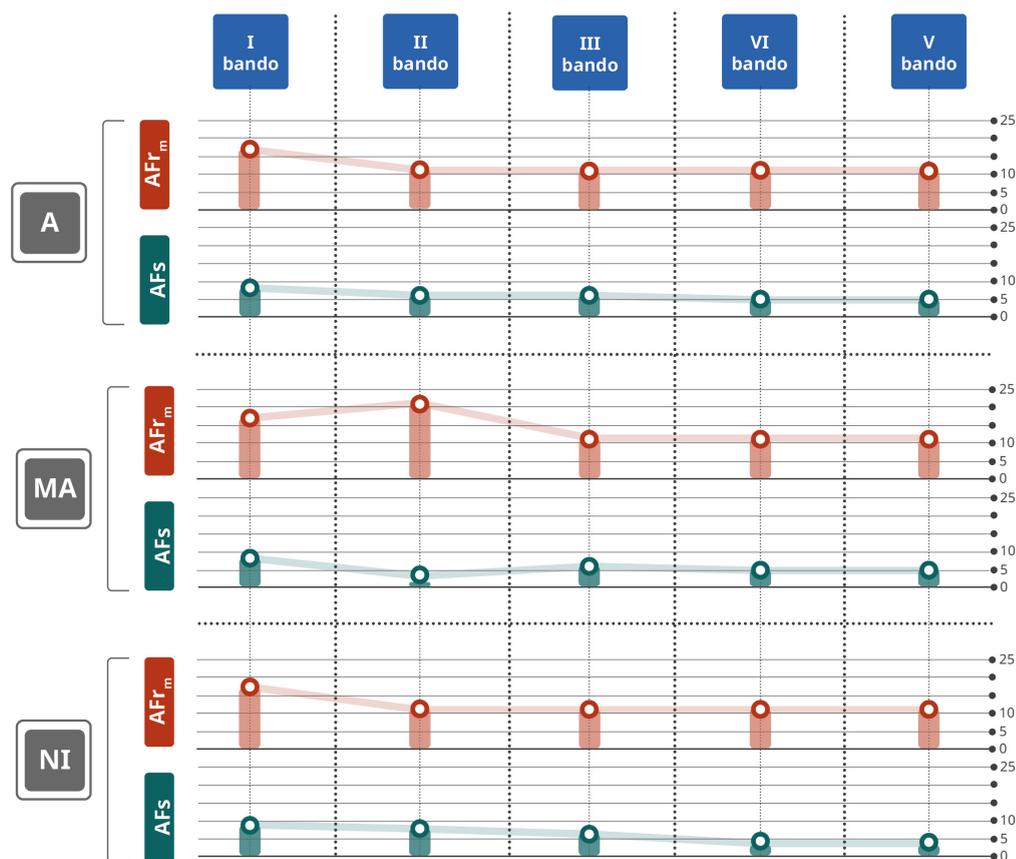
1 - Nel II bando lo standard per il nucleo integrato è assimilato per analogia al valore indicato per l'albergo, considerato che le superfici minime previste per la camera singole, la camera doppia e il bagno sono le medesime.

2 - Nel caso del IV e V bando lo standard del connettivo esterno è valido solo per gli interventi di nuova costruzione.

³ La norma prevede una deroga del $\pm 10\%$ per il I bando e del $\pm 15\%$ per i successivi bandi nel caso di edifici preesistenti, solo per le aree funzionali di servizio e per gli interventi di recupero, ristrutturazione, restauro e risanamento; per il I bando era inoltre prevista una tolleranza pari a $\pm 15\%$ per tutti gli interventi, in occasione della prima applicazione della norma.

Area Funzionale	Tipologia edilizia	I bando		II bando						III bando		IV e V bando				
		albergo mini-alloggio nucleo integrato		albergo		mini alloggio			nucleo integrato		albergo mini-alloggio nucleo integrato		albergo mini alloggio		nucleo integrato	
		st1	st2	cs	cd	cs x1	cd x1	cs x2	cs	cd	cs	cd	cs	cd	cs	cd
AF1 m ² /p.a.	A	16	18	12,5	9,5	24	18	21	12,5	9,5	12,5	9,5	12,5	9,5	12,5	9,5
AFS m ² /p.a.	B	8		6		6	6	6	7		6		5		3	
Connettivo interno m ² /p.a.	C = 20%(A+B)	-		-		-			3,9	3,3	-	-	-	-	-	-
	A+B+C	24	26	18,5	15,5	25	19	22	23,4	19,8	18,5	15,5	17,5	14,5	15,5	12,5
Connettivo esterno m ² /p.a.	D	≤35% (A+B+C)		≤30% (A+B+C)						≤35% (A+B+C)		≤35% (A+B+C)		≤35% (A+B+C)		
		8,40	9,10	5,55	4,65	7,0	5,70	6,60	7,02	5,94	6,48	5,43	6,13	5,08	5,43	4,38
AF totale m ² /p.a.	E (A+B+C+D)	32,40	35,10	24,05	20,15	32,50	24,70	28,60	30,42	25,74	24,98	20,93	23,63	19,58	20,93	16,88
AF totale media m ² /p.a.	F	33,75		22,10		28,60			28,08		22,95		21,60		18,90	
	F¹	33,75		26,26						22,95		20,25				
Variazione rispetto al I bando	F¹-F^I bando m ² /p.a.	-		-7,49						-10,80		-13,50				
	F¹-F^I bando %	-		- 22,19%						- 32,00%		- 40,00%				





pagina precedente

Fig. 12 - Evoluzione del valore teorico dello standard dimensionale complessivo (m²/p.a.) nei cinque bandi di attuazione della L. 338/2000.



Fig. 13 - Evoluzione del valore teorico dello standard dimensionale complessivo (m²/p.a.) nei cinque bandi di attuazione della legge 338/2000 per tipologia residenziale.

Legenda

- A Albergo
- MA Minialloggi
- NI Nuclei integrati

Nella prima applicazione (I bando) i valori teorici dello standard ricalcano sostanzialmente quelli della ricerca che ha portato alla formulazione del primo decreto “standard” se si prende in considerazione il valore più basso su cui è stata condotta la simulazione metaprogettuale (33,75 m²/p.a.). Nel passaggio dal I al V bando la riduzione degli standard, ovvero la contrazione delle superfici minime da destinare alle aree funzionali, ha portato a un decremento progressivo che raggiunge 13,50 m²/p.a., pari al 40% in meno dello standard iniziale.

La differenza si registra sia per le funzioni residenziali, sia per le funzioni di servizio, ma mentre per le funzioni residenziali il decremento dello standard si verifica in modo più consistente nel passaggio dal I al II bando e poi tende a stabilizzarsi, nel caso delle funzioni di servizio lo standard diminuisce progressivamente fino a stabilizzarsi nel IV e V bando. Nei grafici di Figg. 12-13 è evidente l'evoluzione degli standard minimi nei cinque bandi considerando rispettivamente il totale delle aree funzionali e le funzioni residenziali e di servizio per tipologia residenziale.

Le ragioni di tale progressiva diminuzione derivano dalle considerazioni svolte nel tempo dalla commissione ministeriale e trasferite poi al gruppo incaricato della revisione normativa, oltre che dalle risultanze del monitoraggio degli interventi proposti nel corso dell'applicazione della legge. Le principali ragioni della diminuzione del valore teorico degli standard sono da ricercare nell'opportunità per i soggetti beneficiari, soprattutto quelli di natura statale, di contenere lo sviluppo delle superfici destinate ai servizi per conseguire minori costi di gestione.

Nel mettere a confronto lo standard e le effettive superfici realizzate occorre premettere che un aspetto centrale della legge 338/2000 è il soddisfacimento degli obiettivi di qualità degli interventi attuato attraverso standard definiti con valori prescrittivi minimi ma senza soglie massime. I requisiti espressi nei bandi emessi – in particolare quelli dotati dei finanziamenti ordinari della legge finanziaria - hanno, infatti, inteso definire le condizioni essenziali a meno delle quali non può essere garantita la qualità di una residenza universitaria, configurando così un patrimonio residenziale aggiornato alle attuali esigenze degli studenti e con superfici commisurate non solo agli spazi di natura prettamente residenziale ma, soprattutto, agli spazi di studio e socializzazione.

Al fine di valutare la risposta dei soggetti proponenti al dettame normativo in termini di consistenza dimensionale degli interventi, ma anche di comprendere la deviazione dallo standard rispetto alla sua evoluzione nei vari bandi emessi e quindi l'attendibilità della norma, è stato operato un confronto fra disposto normativo e applicazione effettiva degli standard minimi dimensionali per determinare lo scostamento tra il valore (minimo) dello standard e quello determinato dalla superficie realizzata (o ipotizzata, per alcuni bandi non ancora in fase di realizzazione) dei progetti ammessi al cofinanziamento. Per consentire il confronto, oltre al complesso calcolo del valore teorico dello standard già illustrato, è stato elaborato un altrettanto complesso calcolo delle superfici effettivamente realizzate per ciascun intervento.

Il campione preso in considerazione per il calcolo delle superfici effettive è costituito da tutti i progetti ammessi al cofinanziamento, realizzati o in corso di realizzazione.

I casi di studio analizzati sono stati quelli per cui era prevista la rendicontazione dei dati progettuali, circoscritti, pertanto, agli interventi di recupero, ristrutturazione, risanamento, restauro, nuova costruzione o ampliamento e acquisto i cui dati sono stati ricavati dai modelli informatizzati aggiornati a seguito dell'istruttoria per l'ammissione degli interventi al cofinanziamento e, per i primi quattro bandi, attraverso la documentazione integrativa trasmessa dai soggetti beneficiari a seguito di eventuali variazioni intervenute in corso di realizzazione. Sono esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento normativo, abbattimento delle barriere architettoniche (tipologia A1, A2, A3 del I e II bando) ed efficientamento energetico (tipologia A2 del IV e V bando) per i quali non sono disponibili i dati dimensionali non essendo prevista per tali interventi la dimostrazione del rispetto degli standard quali-quantitativi.

Oggetto del raffronto sono gli interventi dei cinque bandi ordinari di attuazione della legge 338/2000

che, con l'esclusione dei casi suddetti, ammontano a 347 unità (74 su 114 per il I bando, 57 su 84 per il II, 38 su 41 per il III, 65 su 78 per il IV e 113 su 136 per il V). I numeri indicati considerano gli interventi inseriti in programmi unitari una volta sola e, solo per il II bando, fanno riferimento ai soli interventi per i quali è stato possibile calcolare gli standard (quindi al netto degli interventi classificati con tipologia residenziale "mista"). Non sono invece compresi gli interventi realizzati con i due bandi straordinari attinenti ai finanziamenti del PNRR, che si limitano prevalentemente all'acquisto o locazione di strutture già idonee alla funzione residenziale e i cui vincoli normativi sugli standard minimi riguardano solamente l'area residenziale, in particolare la sola superficie delle camere.

Per il I e II bando il campione corrisponde al 100% dei progetti realizzati, per il III bando all'80% dei progetti realizzati e al 20% in corso di realizzazione, per il IV bando al 60% dei progetti realizzati e al 40% in corso di realizzazione. Per i primi quattro bandi i dati rilevati sono pressoché definitivi anche per gli interventi in corso di realizzazione che non dovrebbero subire modifiche. Per il V bando, la cui graduatoria degli interventi ammessi è stata di recente pubblicata, il campione corrisponde al 100% dei progetti ammessi da realizzare, al lordo di eventuali rinunce che dovessero intervenire, le cui superfici sono quelle dichiarate in sede di presentazione della richiesta di cofinanziamento.

Per la determinazione della variazione percentuale rispetto allo standard sono stati utilizzati i dati della superficie effettivamente realizzata (superficie calpestabile al netto degli ingombri murari) articolate per aree funzionali. Per una valutazione più puntuale e realistica, tuttavia, lo scostamento non è stato dedotto dal raffronto con il valore teorico dello standard minimo come indicato nella normativa (standard tecnico), ma con il valore teorico dello standard minimo effettivo (standard effettivo) ottenuto applicando le regole di calcolo a ciascun specifico intervento e quindi in relazione al numero di posti alloggio, alla tipologia di studente, alla tipologia distributiva e alla tipologia di camera (singola o doppia) prevista per quella realizzazione.

Per ciascun intervento sono state pertanto confrontate le superfici effettive realizzate delle funzioni residenziali (AF1), delle funzioni di servizio (AFS) con le rispettive superfici teoriche derivate dall'applicazione dello standard effettivo (superficie a posto alloggio). Nel I bando, i dati relativi ad AF1 sono stati articolati nelle due tipologie di utenti previsti: gli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi (tipologia 1) e gli studenti non beneficiari di assegni e borse di studio e/o studenti nell'ambito dei progetti di mobilità e scambio (tipologia 2). Nei successivi bandi, lo standard di AF1 e il relativo dato di variazione sono diversificati in funzione della tipologia edilizia e di camera.

Per le funzioni di servizio (AFS), i dati disponibili sono articolati nelle tipologie di Servizi culturali e didattici (AF2), Servizi ricreativi (AF3), Servizi di supporto (AF4) e Servizi gestionali e amministrativi (AF5). Dal II bando, Servizi di supporto e Servizi gestionali e amministrativi sono stati accorpati nell'unica tipologia AF4. Tuttavia i risultati del confronto riportati in questo studio si riferiscono alle funzioni residenziale (AF1) e alle funzioni di servizio (AFS) aggregate, al netto degli spazi di distribuzione generale (connettivo).

Nei grafici, sull'asse delle ascisse si leggono gli scostamenti rispetto allo standard di AF1 (totale delle funzioni residenziali); sulle ordinate, gli scostamenti rispetto allo standard di AFS (totale delle aree funzionali di servizio). Ciascun punto rappresenta un intervento (a), le cui coordinate sul grafico sono costituite dalla coppia ($\Delta AF1a$, $\Delta AFSa$). I grafici riportano inoltre:

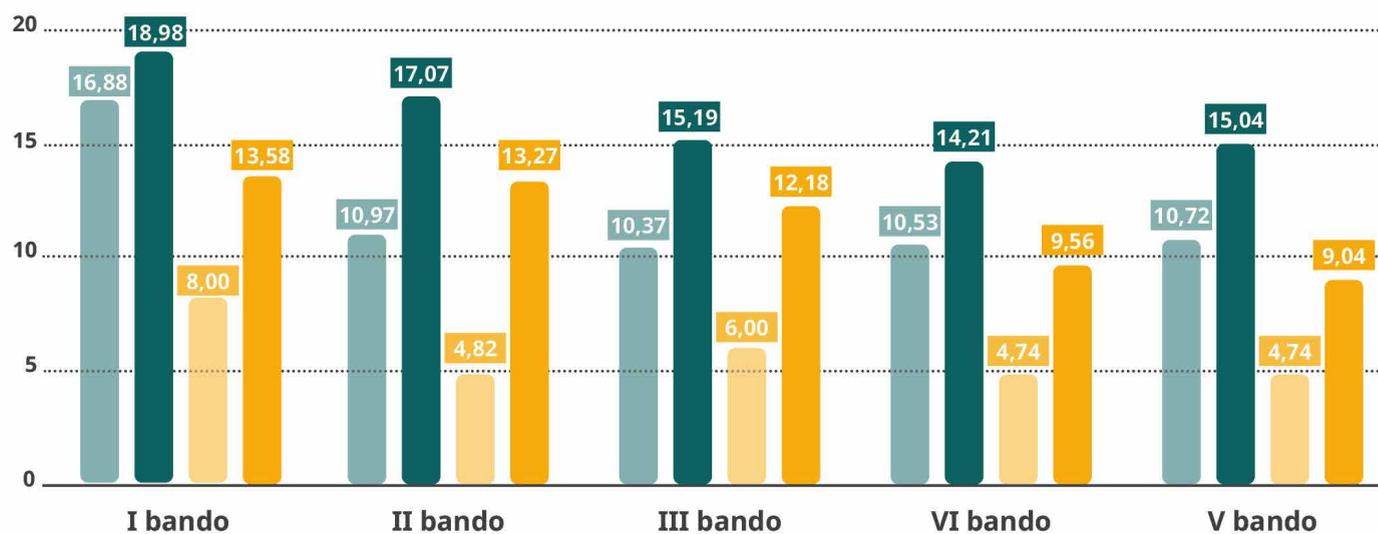
- il valore medio (m) degli scostamenti (ottenuto eseguendo la media aritmetica degli scostamenti di AF1 e di AFS) rappresentato con una coppia di assi tra loro ortogonali e paralleli agli assi di riferimento, passanti per il punto m ($\Delta AF1m$, $\Delta AFSm$);
- la “zona di accettabilità”, intesa come la regione compresa tra i valori estremi degli scostamenti ottenuti calcolando la distribuzione standard degli scostamenti di AF1 e di AFS, all'interno della quale la distribuzione dei dati può essere considerata omogenea.

Il trend normativo, che ha sostanzialmente inteso ridurre la superficie destinata alle attività collettive, pur apparendo in contrasto con gli obiettivi di qualità dello studio universitario espressi dalla legge, risulta in realtà poco incisivo in termini di perdita di metri quadrati effettivi. Infatti, il monitoraggio effettuato dimostra che, a differenza di tale tendenza normativa che ha portato a una contrazione progressiva della superficie minima richiesta, le residenze universitarie realizzate con il cofinanziamento della legge 338/2000 nel corso dei cinque bandi tra il 2001 e il 2022 non denotano una corrispondente riduzione delle loro superfici (Fig. 14).

Si osserva che lo scostamento più consistente avviene per le funzioni di servizio (AFS) e in misura più contenuta per le funzioni residenziali (AF1). Considerando la sequenza dei cinque bandi, la variazione percentuale mediamente è inferiore nel I bando per poi crescere e attestarsi più o meno agli stessi livelli nei bandi seguenti determinando valori di superficie reale attorno a 15 m²/p.a. per le funzioni residenziali e attorno a 10 m²/p.a. per le funzioni di servizio. Lo scostamento inferiore registrato nel I bando si deve al fatto che gli standard normativi di riferimento risultano più alti di quelli dei bandi successivi, ma la relativa stabilizzazione del dato nei bandi successivi, riferita a un campione pari a circa l'80% del totale, dimostra che l'esperienza pratica fornisce dei valori di riferimento attendibili per la progettazione.

Un'analisi di maggior dettaglio è stata eseguita tenendo in considerazione la tipologia di intervento, la tipologia distributiva, il numero dei posti alloggio e la tipologia di soggetto beneficiario del cofinanziamento.

Per quanto riguarda la tipologia di intervento i casi di studio sono stati raggruppati nelle due categorie di nuova costruzione e recupero, riconducendo a ciascuna di esse anche le richieste di cofinanziamento che all'interno di un piano unitario hanno previsto entrambe le categorie. Per la precisione è stata indicata anche una terza categoria (misti) dove confluiscono i pochi interventi presentati come programma unitario per i quali non è possibile distinguere i dati relativi alla parte esistente e a quella di



Primo bando		Secondo bando		Terzo bando		Quarto bando		Quinto bando	
AF1	AFs	AF1	AFs	AF1	AFs	AF1	AFs	AF1	AFs
16,00/18,00	8,00	12,50/9,50	6,00/1,00	12,50/9,50	6,00	12,50/9,50	5,00/3,00	12,50/9,50	5,00/3,00
16,88	8,00	10,97	4,82	10,37	6,00	10,53	4,74	10,72	4,74
18,98	13,58	17,97	13,27	15,19	12,18	14,21	9,56	15,048	9,04
12,74%	69,77%	43,18%	294,55%	51,48%	102,94%	34,35%	99,73%	39,72%	90,14%

nuova costruzione e che, per il loro ridotto numero, non determinano impatti significativi sul campione. Gli interventi di “acquisto”, se di edifici esistenti, sono stati inclusi nella categoria “recupero”; se di edifici di nuova realizzazione, nella categoria “nuova costruzione”.

La variazione rispetto al modello distributivo della residenza tiene conto delle tipologie ad albergo, a minialloggi, a nucleo integrato e misti (ovvero che presenta due o più tipologie precedenti). Ai fini del calcolo degli standard la categoria “misti”, a eccezione del primo e terzo bando (per i quali gli standard non sono diversificati per tipologia distributiva), è stata considerata solo per gli interventi per i quali è stato possibile ricavare il numero di posti alloggio ad albergo/minialloggio/nucleo integrato. In particolare, per il quinto bando le informazioni a disposizione hanno consentito di considerare tutti gli interventi “misti”; per il quarto, parzialmente; per il secondo, nessuno poiché non era prevista la rilevazione dei dati.

Il confronto rispetto ai posti alloggio ha inteso indicare la dimensione complessiva degli interventi rispetto a tre fasce: piccola dimensione (minore o uguale a 100 posti alloggio), media dimensione (compresa tra 101 e 200 posti alloggio), grande dimensione (maggiore o uguale a 201 posti alloggio). I soggetti beneficiari del cofinanziamento, pur comprendendo una variegata articolazione, sono stati ripartiti nelle categorie degli enti di natura statale e di natura non statale.



Fig. 14 - Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale).

Legenda

- Standard effettivo AF1
- Superfici realizzate AF1
- Standard effettivo AFS
- Superfici realizzate AFS

Primo bando (Fig. 15) - I valori negativi che si registrano per molti interventi sono esclusivamente dovuti alla deroga (su AFS) e alla tolleranza per la prima applicazione (su tutte le aree funzionali). I valori degli scostamenti sono:

- Media scostamenti AF1: +12,74%
- Deviazione standard AF1: 22,00%
- Media scostamenti per AFS: +69,77%
- Deviazione standard AFS: 111,74%

In generale, i dati risentono della deroga e della tolleranza per prima applicazione, oltre a valori alti degli standard normativi. Si nota infatti che gli scostamenti sono modesti, soprattutto per AF1.

Nel dettaglio, considerando la dispersione dei dati attorno ai valori medi degli scostamenti valutata attraverso la deviazione standard, all'interno dell'area del grafico rispetto alla quale la distribuzione dei dati può essere ritenuta omogenea, si osserva che:

- gli scostamenti con valori elevati tanto per AF1 quanto per AFS (settore +|+) si registrano per interventi di nuova realizzazione, principalmente ad albergo, di dimensioni medio-alte e per soggetti statali;
- all'aumentare della complessità tipologica gli incrementi risultano modesti per AFS, mentre aumentano quelli di AF1;
- a interventi di piccole dimensioni (<100 posti alloggio) corrispondono scostamenti maggiori in AFS.

Secondo bando (Fig. 16) - Per questo bando, in relazione a 5 interventi si registrano valori di scostamenti di AFS anomali rispetto agli altri bandi. Tali anomalie sono riconducibili: in un caso, alla specificità dell'intervento; negli altri, alla tipologia distributiva (trattasi di 2 interventi a minialloggi e 2 a nuclei integrati) per la quale lo standard è 1 m²/p.a. I valori degli scostamenti sono:

- Media scostamenti AF1: +43,18%
- Deviazione standard AF1: 33,60%
- Media scostamenti per AFS: +294,55%
- Deviazione standard AFS: 499,38%

In generale, per la maggior parte degli interventi si registrano incrementi modesti per entrambe le aree funzionali, in particolare per AF1.

All'interno dell'area del grafico rispetto alla quale la distribuzione dei dati può essere ritenuta omogenea si osserva che:

- per le nuove realizzazioni si registrano scostamenti per AF1 inferiori rispetto agli interventi sull'esistente;
- a interventi di piccole dimensioni (<100 posti alloggio) corrispondono scostamenti maggiori in AFS.

Terzo bando (Fig. 17) - I valori degli scostamenti sono:

- Media scostamenti AF1: +51,48%
- Deviazione standard AF1: 58,98%
- Media scostamenti per AFS: +102,94%
- Deviazione standard AFS: 118,04%

Per la maggior parte degli interventi, gli scostamenti per AF1 si collocano al disotto della media, mentre per AFS si registra una variabilità che dipende principalmente dalla tipologia distributiva: si osserva, infatti, che scostamenti maggiori per AFS si registrano per gli interventi di tipologia alberghiera, mentre scostamenti modesti corrispondono a interventi di tipologia a nuclei integrati.

All'interno dell'area del grafico rispetto alla quale la distribuzione dei dati può essere ritenuta omogenea si osserva che:

- la maggior parte degli interventi si colloca nel settore -|-, a dimostrazione del fatto che per questo bando la ridefinizione degli standard, tanto per AF1 quanto per AFS, ha determinato risposte progettuali mirate all'ottimizzazione degli spazi, oltre a una netta prevalenza degli interventi su edifici esistenti (per i quali è prevista la deroga del 15% sulle aree funzionali di servizio);
- a interventi di piccole dimensioni (<100 posti alloggio) corrispondono scostamenti maggiori in AFS;
- per la quasi totalità degli interventi realizzati da soggetti non statali gli scostamenti sono minimi, soprattutto per AF1.

Quarto bando (Fig. 18) - I valori degli scostamenti sono:

- Media scostamenti AF1: +34,35%
- Deviazione standard AF1: 17,97%
- Media scostamenti per AFS: +99,73%
- Deviazione standard AFS: 116,35%

In generale, si osserva che la maggior parte degli interventi si concentra attorno ai valori medi, indice di una distribuzione dei valori di scostamento tendenzialmente omogenea.

All'interno dell'area del grafico rispetto alla quale la distribuzione dei dati può essere ritenuta omogenea si osserva che:

- gli scostamenti maggiori (settore +|+) si registrano per gli interventi su edifici esistenti, di tipologia ad albergo;
- soluzioni tipologiche complesse si attestano su valori al disotto della media degli scostamenti di AFS; per questi interventi, gli scostamenti in AF1 tendono a essere più significativi all'aumentare del numero di posti alloggio.

Quinto bando (Fig. 19) - I valori degli scostamenti sono:

- Media scostamenti AF1: +39,72%
- Deviazione standard AF1: 33,11%
- Media scostamenti per AFS: +90,14%
- Deviazione standard AFS: 101,27%

In generale si osserva una netta distinzione degli scostamenti in AF1 tra interventi di nuova realizzazione e interventi su edifici esistenti: i primi si concentrano principalmente al disopra della media, i secondi al disotto. Per AFS invece la tendenza si ribalta.

All'interno dell'area del grafico rispetto alla quale la distribuzione dei dati può essere ritenuta omogenea si osserva che:

- gli scostamenti maggiori (settore +|+) si registrano per gli interventi misti;
- per le tipologie distributive complesse, gli scostamenti in AF1 sono maggiori rispetto a quelle più semplici; in particolare, per i nuclei integrati, maggiori sono gli scostamenti in AF1 minori sono quelli in AFS;
- per la maggior parte degli interventi di piccola dimensione si registrano scostamenti modesti in AF1, mentre in AFS gli scostamenti sono maggiori.

In generale, per quanto attiene alla tipologia di intervento i risultati mostrano che, mediamente, gli scostamenti maggiori si verificano per le funzioni di servizio in entrambe le tipologie di intervento, ad eccezione degli ultimi due bandi ma solo per gli interventi di nuova costruzione. Nel confronto tra le due categorie, per gli interventi di recupero prevale uno scostamento maggiore per le funzioni di servizio (AFS) per tutti i bandi, mentre per gli interventi di nuova costruzione sono maggiori gli scostamenti per la funzione residenziale (AF1), almeno per il I e V bando. Probabilmente i maggiori vincoli imposti dalle caratteristiche morfologiche, dimensionali e distributive delle strutture esistenti hanno costretto a contenere dimensionalmente le funzioni abitative e, di contro, hanno consentito l'espansione delle funzioni di servizio. Questo dato si riscontra in modo più evidente dal secondo bando. Nei pochi casi in cui la superficie realizzata è risultata particolarmente elevata, le cause sono riconducibili alle difficoltà di riconvertire immobili esistenti e poco predisposti alla riconversione per le caratteristiche tipologiche e costruttive (ospedale militare, convento, cinema, etc.) oppure per programmi calibrati per soddisfare una specifica esigenza (grande biblioteca d'ateneo, auditorium per eventi di ampio interesse, etc.).

pagine seguenti

Fig. 15 - Primo bando. Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale) in relazione alla tipologia di intervento, alla tipologia distributiva, al numero di posti alloggio, ai soggetti beneficiari.

Fig. 16 - Secondo bando. Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale) in relazione alla tipologia di intervento, alla tipologia distributiva, al numero di posti alloggio, ai soggetti beneficiari.

Fig. 17 - Terzo bando. Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale) in relazione alla tipologia di intervento, alla tipologia distributiva, al numero di posti alloggio, ai soggetti beneficiari.

Fig. 18 - Quarto bando. Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale) in relazione alla tipologia di intervento, alla tipologia distributiva, al numero di posti alloggio, ai soggetti beneficiari.

Fig. 19 - Quinto bando. Variazione delle aree funzionali tra standard effettivo e superfici realizzate (valore medio percentuale) in relazione alla tipologia di intervento, alla tipologia distributiva, al numero di posti alloggio, ai soggetti beneficiari.

Per quanto riguarda la tipologia distributiva, risulta evidente che nell'area compresa al di sotto della media generale dello scostamento per la funzione abitativa si concentra maggiormente la tipologia ad albergo, più o meno per tutti i bandi. Ciò conferma che la tipologia ad albergo, almeno per le funzioni residenziali, rappresenta un modello distributivo spazialmente meno impegnativo rispetto alle altre tipologie. Al contrario, per la tipologia a minialloggio gli scostamenti hanno valori più alti della media, ma ciò è in parte dovuto anche a una non inequivocabile applicazione del disposto normativo che, come già sottolineato nella descrizione dell'apparato legislativo, risulta poco chiara sul rapporto tra spazi collettivi interni e esterni all'alloggio.

In relazione al numero di posti alloggio si evidenzia che per interventi di maggiore dimensione diminuisce lo scostamento dal valore dello standard effettivo.

Per quanto riguarda infine i soggetti beneficiari si riscontra che, anche se in misura diversa per i cinque bandi, i soggetti di natura statale hanno teso a contenere l'amplificazione degli spazi rispetto allo standard, mentre per i soggetti di natura non statale la situazione è molto diversificata.

Se, da una parte, il contenimento degli spazi abitativi e di servizio corrisponde alla necessità di tenere sotto controllo i costi di gestione complessiva, da un'altra, la presenza di un'offerta qualitativamente elevata in termini di dotazioni di spazi abitativi e, soprattutto, di servizi rappresenta un fattore di attrattività che, soprattutto per gli operatori privati, può costituire un fattore di competitività sul mercato.

pagine seguenti
Legenda comune alle figure
15-19

Per tipologia di intervento

 Esistente

 Nuovo

 Misto

Per tipologia distributiva

 Albergo

 Minialloggi

 Nuclei integrati

 Misti

Per numero di posti alloggio

 <100

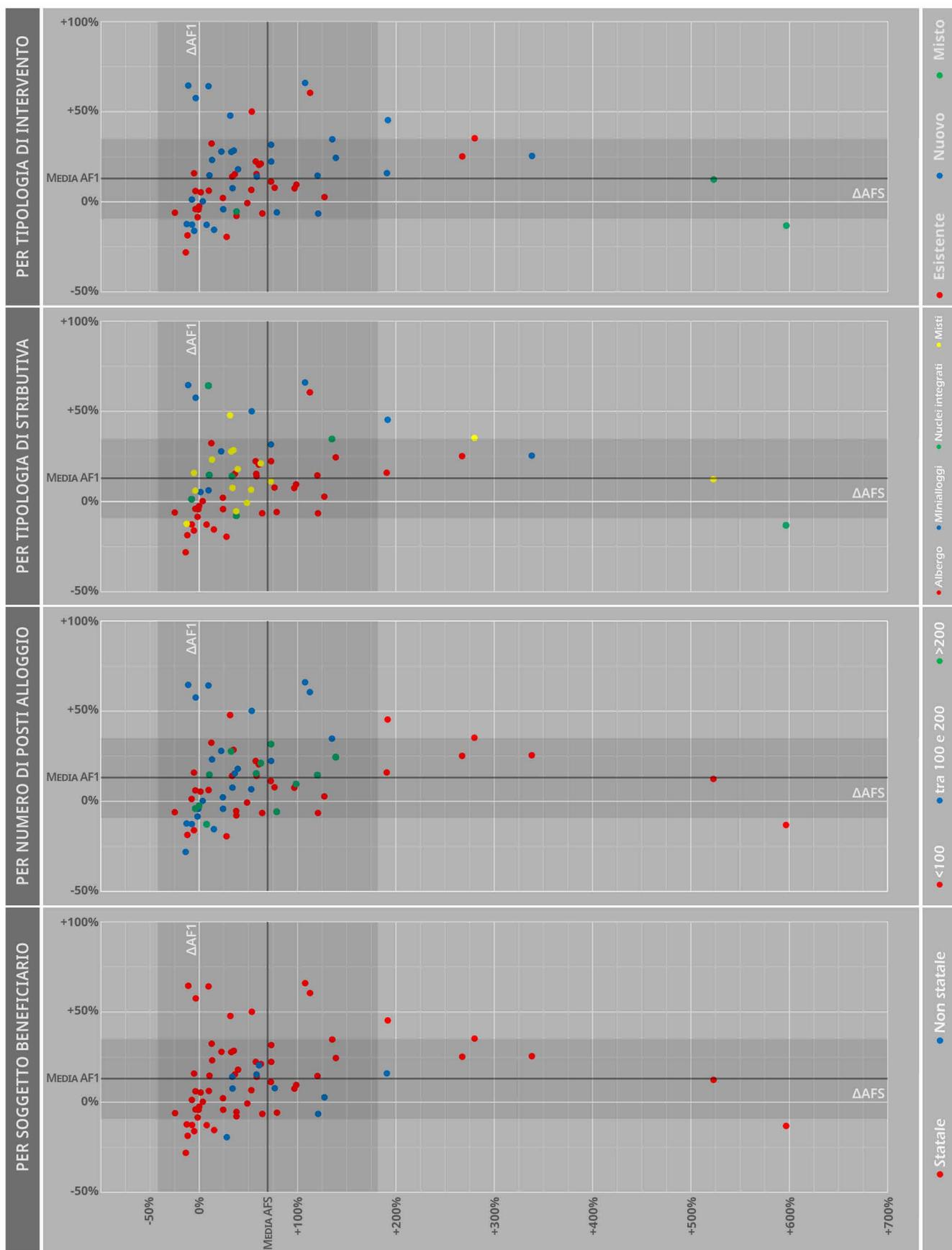
 Tra 100 e 200

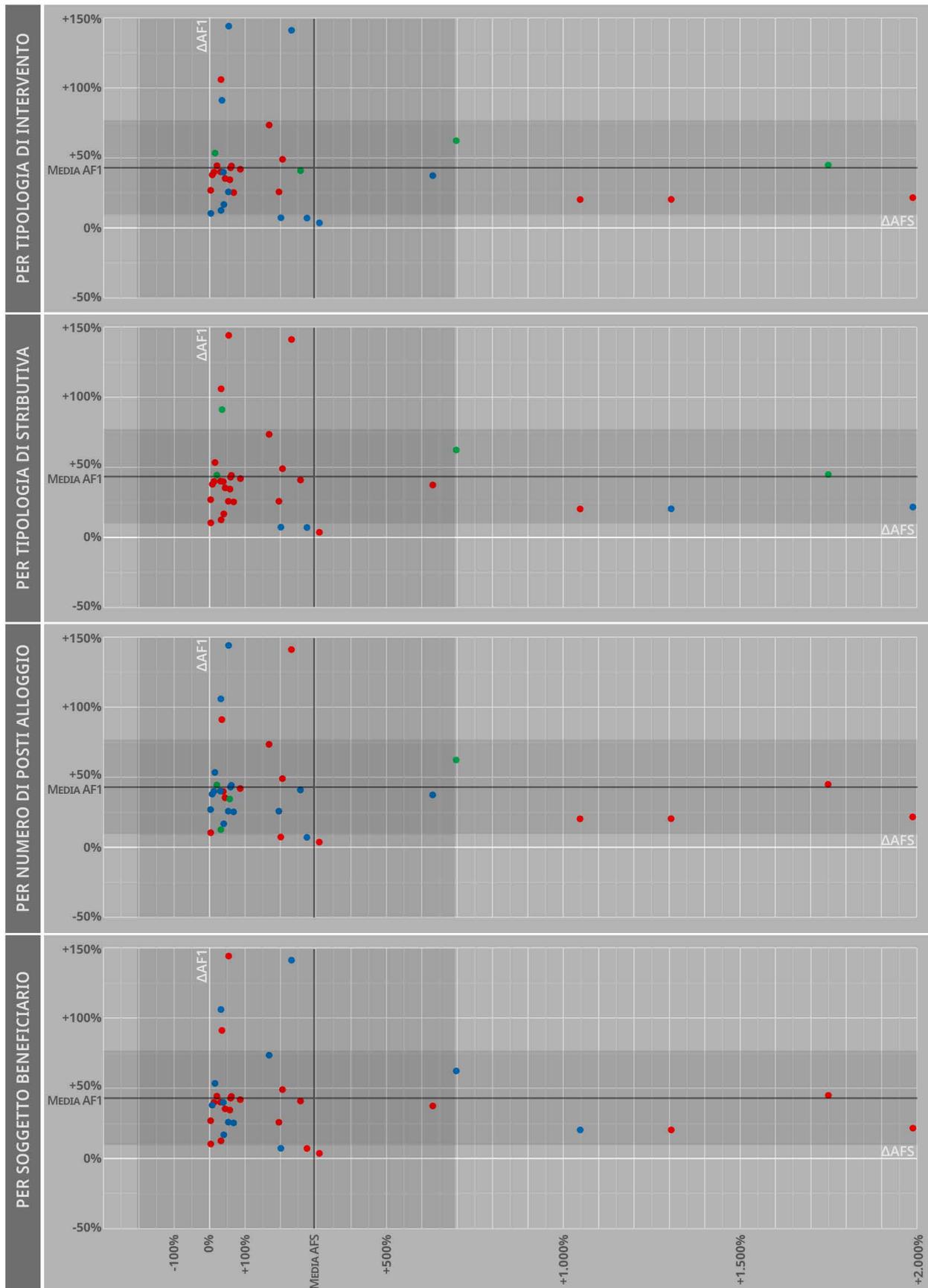
 > 200

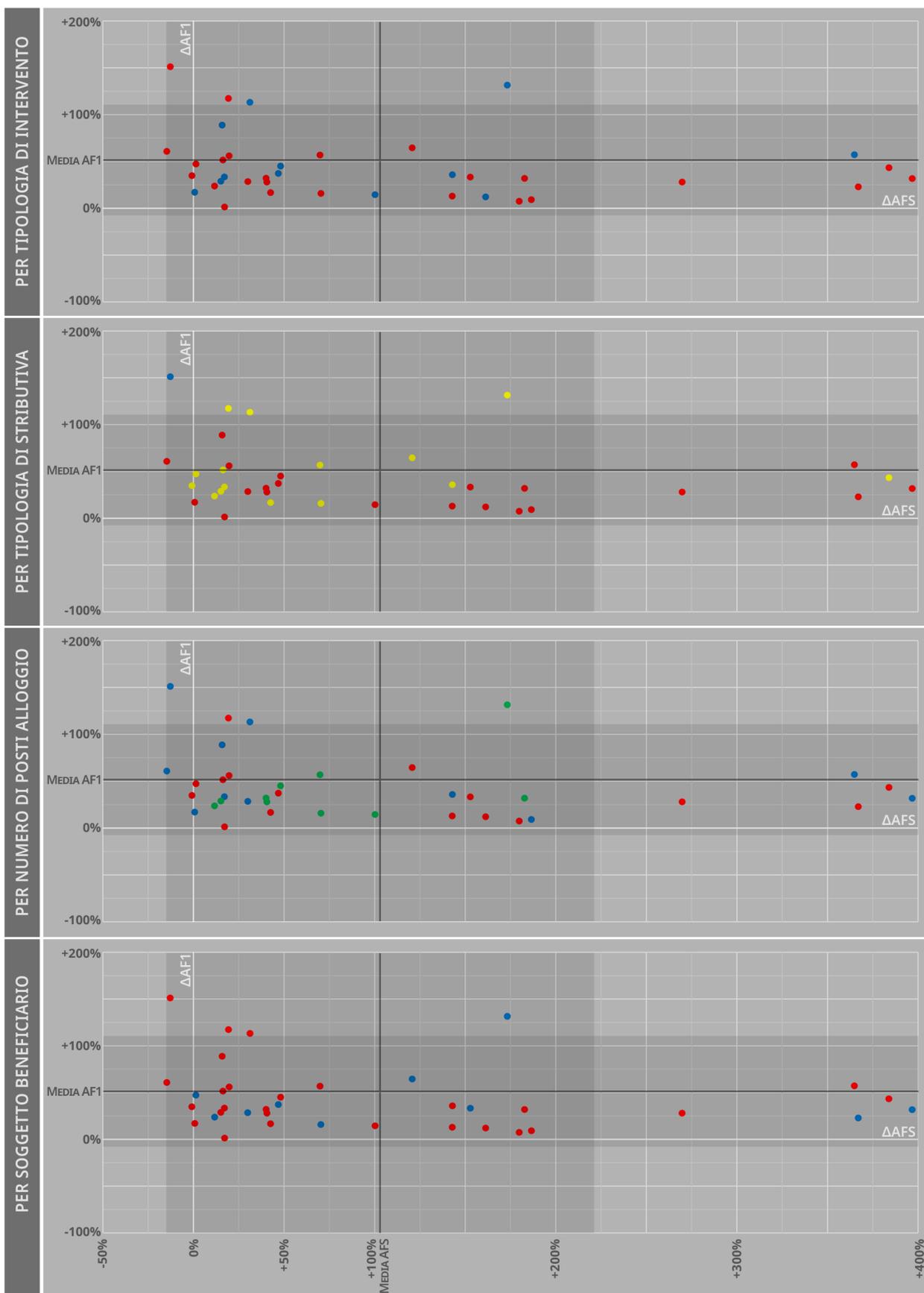
Per soggetto beneficiario

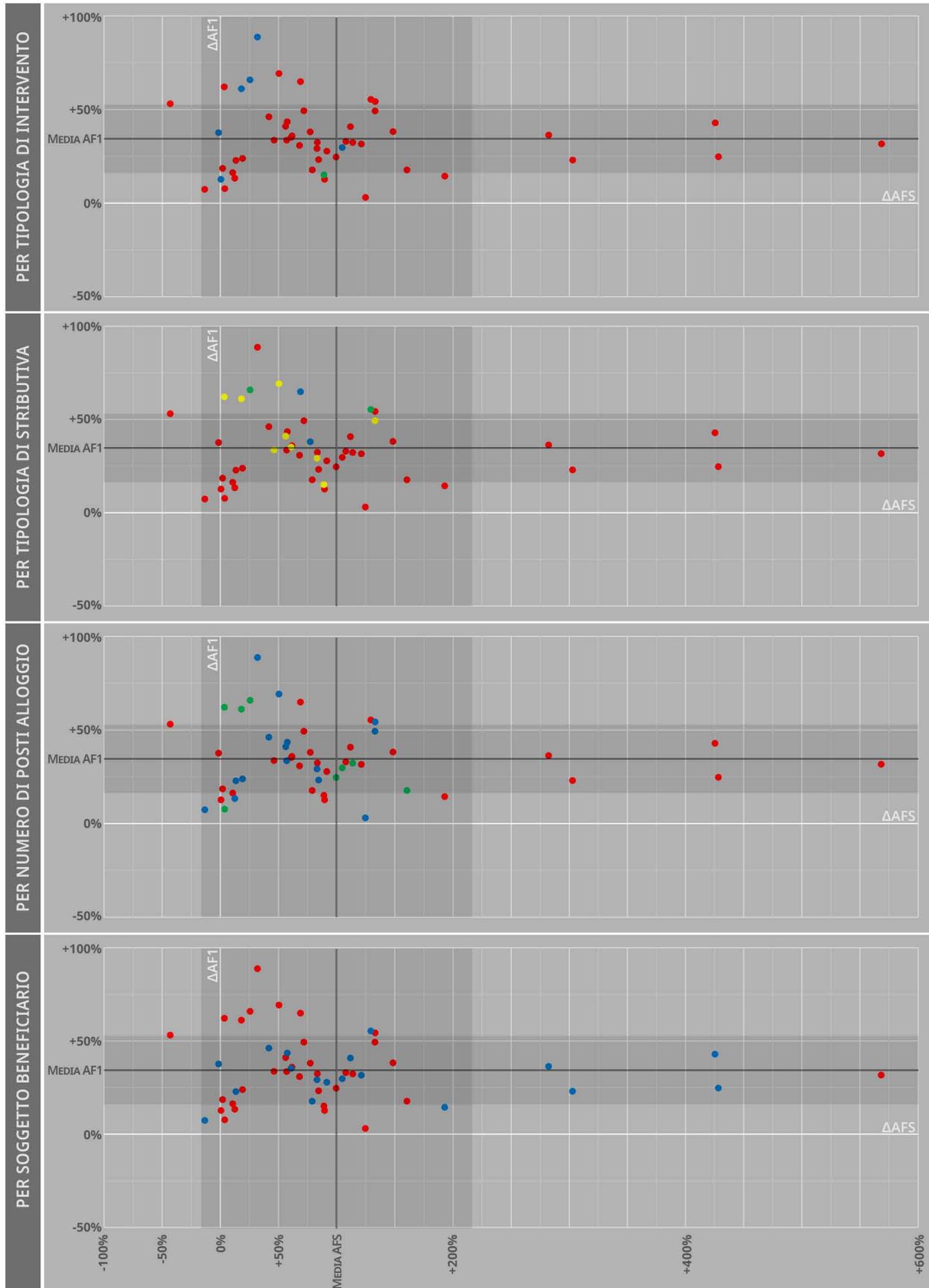
 Statale

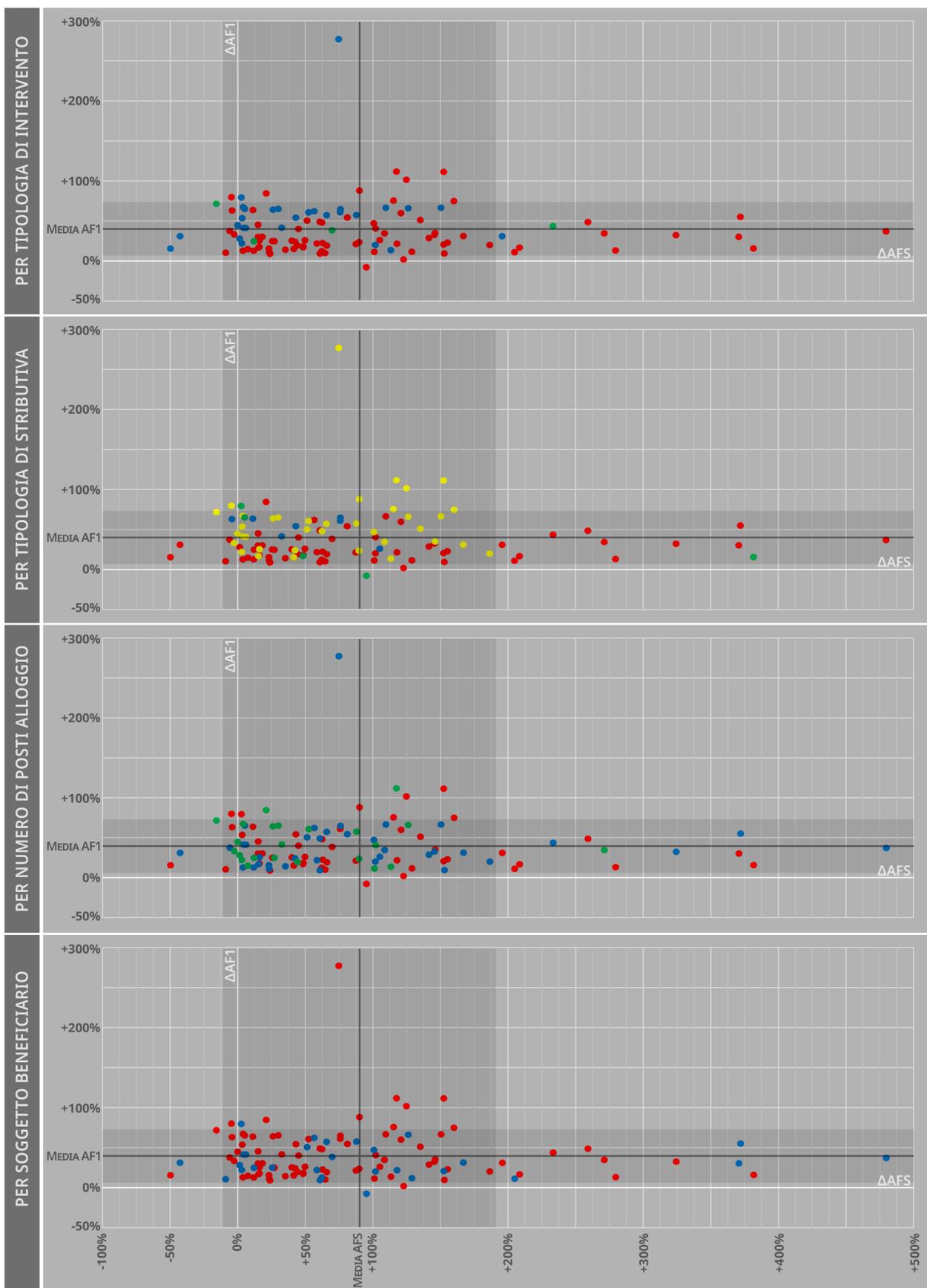
 Non statale











2.4 I risultati della progettazione

La normativa tecnica sugli standard per l'edilizia residenziale universitaria, prima nel suo genere per organicità e sistematicità, attraverso i programmi pluriennali di attuazione, ha contribuito a dare un forte impulso evolutivo al progetto del servizio abitativo operando sugli aspetti di organizzazione spaziale e funzionale derivanti dai diversi profili di utenza e sulle correlazioni con la sede universitaria, la città, i suoi servizi.

Proprio la continua trasformazione delle esigenze degli studenti, le nuove modalità di studio e apprendimento e l'apertura verso un tipo di utenza allargata contraddistinguono una tipologia abitativa con elevati gradi di variabilità e dinamicità dei cicli di utilizzo temporaneo che, rompendo i canoni dell'abitazione tradizionale generalmente caratterizzata da un utilizzo di lungo termine, tende sempre più a esprimere tutta la carica innovativa e, per certi aspetti, sovversiva dello stile di vita dello studente in età giovanile, lontano dalle mura domestiche e dal controllo parentale. Il progetto diventa dunque terreno di sperimentazione per la creazione di uno spazio abitativo in cui lo studente possa immedesimarsi e crescere in un momento della vita particolarmente importante per la sua maturazione psicologica, culturale e sociale (Bologna, 2014).

L'evoluzione dell'abitare studentesco verso obiettivi di qualità del servizio offerto (Piferi, 2021) denota la vitalità di questa forma abitativa e della residenzialità temporanea quale risposta alle esigenze contingenti verso cui si stanno orientando gli investimenti pubblici e privati (Delmonte, 2020). Anche le recenti iniziative di soggetti, prevalentemente privati, di rilevanza nazionale e internazionale, evidenziano l'importante ruolo dello student housing nella qualificazione dell'offerta abitativa, nel rinnovamento tipologico e tecnologico e nella trasformazione del tessuto sociale e urbano (Faroldi, 2020). Infatti, importanti società internazionali nel settore stanno investendo nelle città a maggior tasso di presenza universitaria e attrattività, ampliando l'offerta di servizio anche all'ambito ricettivo-turistico.

Lo sviluppo e la caratterizzazione funzionale e tipologica della residenzialità studentesca sono condizionate dai nuovi approcci alla formazione e all'apprendimento (Bellini, 2019) così come dal rapporto tra investimento immobiliare e gestione della struttura (Fioretti, 2020). L'evoluzione dell'abitare nelle città universitarie maggiormente attrattive si muove verso tipologie che, oltre l'implementazione tecnologica per i servizi digitali, valorizzano la dimensione temporanea dell'utilizzo introducendo forme innovative ibride che ampliano la potenziale clientela (Gullace, 2020). All'ospitalità studentesca si abbinano la disponibilità di postazioni di lavoro e sale riunioni per il co-working; la condivisione di servizi e spazi di interazione e coesione sociale in co-living; la creazione di ambienti in grado di stimolare le esperienze di "learning and living" (Bellini, Gambaro, Mocchi, 2020).

La legge 338/2000 recepisce gli indirizzi culturali della nuova residenzialità studentesca che vede in queste infrastrutture un'opportunità di innesco di processi di riqualificazione urbana, di rigenerazione sociale e di sviluppo economico, come dimostra il panorama più recente di realizzazioni caratterizzate dal tentativo di superamento dei tradizionali riferimenti insediativi, tipologici e funzionali (Bellini, 2015).

La consistente partecipazione ai bandi per l'assegnazione del cofinanziamento degli interventi di residenze per studenti universitari restituisce un ampio panorama sulle risposte progettuali che i vari soggetti beneficiari, attraverso i professionisti incaricati, hanno delineato nel rispetto delle norme attuative. Ciò è evidente soprattutto nei cinque bandi a finanziamento ordinario dove le indicazioni sulle tipologie di intervento e sulle caratteristiche spaziali e tecnologiche del progetto coprono un ampio spettro di alternative e assumono un ruolo determinante nella definizione delle proposte progettuali. Al contrario, i decreti collegati alla disponibilità dei fondi PNRR si propongono di rendere immediatamente disponibili posti letto per studenti mediante l'acquisto e la locazione di immobili già idonei alla funzione di residenza universitaria e solo nel caso di acquisto può essere cofinanziata anche l'esecuzione di opere necessarie all'adeguamento a elevati standard ambientali nella costruzione e nella gestione degli interventi. Pertanto, i requisiti normativi indicati dai decreti straordinari sono ridotti all'essenziale e ai soggetti beneficiari non è richiesto di specificare nelle domande di accesso al cofinanziamento alcuna informazione di carattere progettuale, se non quelle riferite agli aspetti dimensionali e limitatamente alla funzione residenziale.

I dati della risposta progettuale all'attuazione del piano, riguardanti prevalentemente i bandi ordinari e, quando disponibili, anche i bandi straordinari, sono analizzati in ragione di:

- categoria di intervento (manutenzione, adeguamento normativo, efficientamento energetico, recupero, ristrutturazione, restauro, nuova costruzione, acquisto, locazioni)
- tipologia residenziale (albergo, minialloggio, nucleo integrato, mista)
- tipologia insediativa (integrato nella città, polo decentrato, campus)

Le categorie di intervento

La raccolta dei dati sulla categoria di intervento tiene conto della formulazione prevista dai decreti attuativi variabile da bando a bando ma sinteticamente riconducibile a interventi di manutenzione, di adeguamento normativo o energetico, di recupero, di nuova costruzione, di acquisto. I dati si riferiscono agli interventi realizzati e in corso di realizzazione mentre per il quinto bando si riferiscono agli interventi ammessi al cofinanziamento.

L'obiettivo della legge istitutiva di puntare sul recupero del patrimonio edilizio esistente trova conferma nel fatto che circa il 45% dei progetti presentati nei cinque bandi ordinari riguarda interventi di recupero o ristrutturazione o restauro di immobili già esistenti. Seguono gli interventi di nuova costruzione (che comprendono anche la demolizione e ricostruzione, la trasformazione, l'ampliamento o il completamento di edifici esistenti) per circa il 22% dei casi e di acquisto (sia di edifici di nuova realizzazione che di edifici esistenti) per circa l'11%. Gli interventi di manutenzione e di adeguamento normativo (nello specifico, l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'adeguamento in materia di igiene e sicurezza), tenuto conto che erano esplicitamente previsti solo nei primi due bandi, coprono una consistente parte delle proposte di intervento per circa il 15%, mentre gli interventi di efficientamento

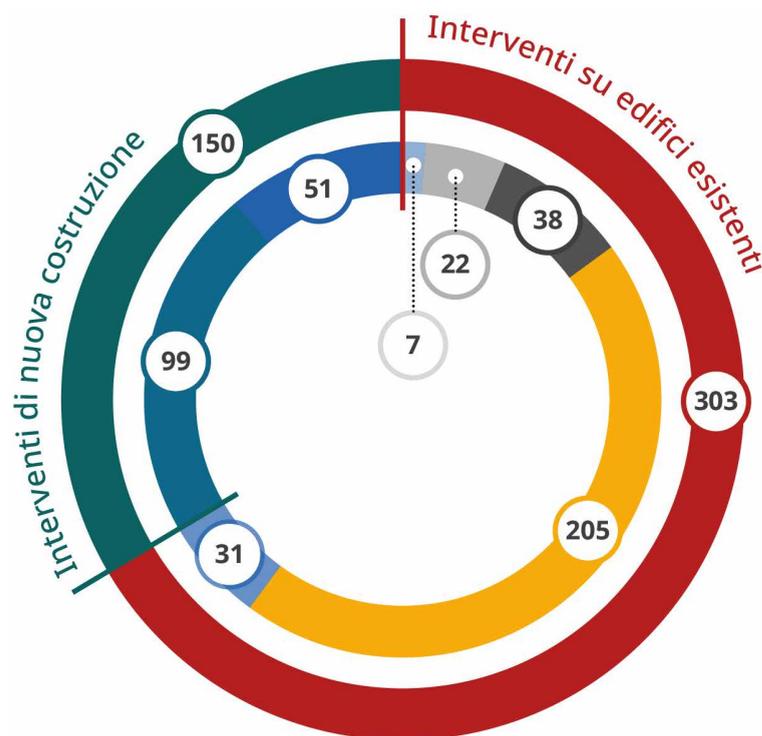


Fig. 20 - Numero di interventi per categoria di intervento.

Legenda

- Interventi su edifici esistenti
- Interventi di nuova costruzione
- Abbandonamento delle barriere architettoniche
- Adeguamento in materia di sismica, igiene e sicurezza
- Manutenzione straordinaria
- Recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento conservativo
- Acquisti di edifici esistenti da adibire a residenza
- Nuova costruzione o ampliamento
- Acquisti di edifici di nuova costruzione da adibire a residenza

e/o miglioramento energetico promossi a partire dal IV bando raggiungono una quota di circa il 7%.

Per i bandi straordinari, l'obiettivo di raggiungere in tempi rapidi la dotazione minima di posti letto entro le scadenze previste dal PNRR ha portato a promuovere gli interventi di locazione di edifici già esistenti per circa il 67% e di acquisto per circa il 27%. Gli interventi di acquisto e ristrutturazione coprono una quota minoritaria pari a circa il 5% (Fig. 20).

Se si considera che nelle varie formulazioni previste dai decreti attuativi è presente frequentemente l'intervento su edifici esistenti, risulta ancora più evidente l'azione volta a valorizzare il patrimonio architettonico nazionale. Se, infatti, si sommano tutti gli interventi che hanno a che vedere con operazioni su edifici esistenti, si arriva a circa il 73% del totale sui cinque bandi ordinari e al 100% per i bandi straordinari.

Come documentato dai diversi interventi, il recupero di edifici di rilevante interesse storico e architettonico risponde al duplice obiettivo della legge di valorizzazione culturale, funzionale ed economica del patrimonio e di rigenerazione urbana e sociale, intesa sia in termini di fruibilità e differenti gradi di appropriazione (individualità e socialità) degli spazi pubblici interni e esterni della residenza da parte di un'utenza più ampia di quella studentesca, sia in termini di riconfigurazione degli spazi pubblici esterni alla residenza per la creazione di punti di riferimento e di identità nel tessuto urbano (Baratta, 2020; Bologna, 2022). Tra gli interventi si evidenziano:

- la residenza "Ai Crociferi" a Venezia (Fig. 21), pregiata struttura conventuale del XII secolo, recuperata all'uso residenziale pur conservando le caratteristiche tipologiche e spaziali del connettivo interno (spazi soggiorno esterni alle camere) e dei chiostri per servizi la cui utilità pubblica si estende a tutta la città creando occasioni di incontro e socializzazione (vedi anche scheda intervento);

pagine seguenti

Fig. 21 - Residenza "Ai Crociferi", Venezia.

Fig. 22 - Residenza "Campluss San Pietro", Roma.

Fig. 23 - Residenza "Campluss Palermo", Palermo.

Fig. 24 - Residenza "La Presentazione", Como.

Fig. 25 - Residenza "Ex Ospedale Militare", Trieste.

Fig. 26 - Residenza "Buon Pastore", Ancona.

Fig. 27 - Residenza "San Giobbe", Venezia.

Figg. 28, 30 - Residenza "Gianfranco e Teresa Mattei (Villa Val di Rose)", Sesto Fiorentino (FI).

Fig. 29 - Residenza "Collegio San Vincenzo", Piacenza.



- la residenza “Camplus San Pietro” a Roma (Fig. 22), recupero di parte del complesso assistenziale della Piccola Casa della Divina Provvidenza “Cottolengo” nelle vicinanze della Basilica di San Pietro, che unisce una articolata spazialità volumetrica dell’atrio di ingresso, caratterizzato dalla scala centrale che definisce il principale spazio di relazione, alla flessibilità d’uso degli spazi collettivi attraverso partizioni mobili e al trattamento naturale della facciata (vedi anche scheda intervento);
- la residenza “San Giobbe” a Venezia (Fig. 27), oggetto di un complesso intervento di restauro, recupero e ristrutturazione urbanistica di aree industriali dismesse, tra cui l’ex Macello monumentale, e altre aree adiacenti in forte degrado, con affacci privilegiati sulla laguna (vedi anche scheda intervento pp. 234-237);
- la residenza “Ex Ospedale Militare” a Trieste (Fig. 25), un edificio risalente agli anni ’60 del diciannovesimo secolo significativo sotto il profilo storico, tipologico e architettonico, in posizione baricentrica rispetto alla distribuzione degli edifici universitari, che offre numerosi spazi di aggregazione agli studenti per lo studio e il tempo libero e rappresenta un polo di attrazione per la città, per la varietà di servizi aperti anche alla comunità, come la sala convegni e gli spazi dedicati al coworking e alle start-up (vedi anche scheda intervento);
- la residenza “La Presentazione” a Como (Fig. 24), edificio di grande interesse storico e sottoposto a vincolo monumentale, dove la grande corte interna, sistemata a verde, diventa uno spazio di forte aggregazione; la struttura offre spazi con standard di qualità molto elevati e si rapporta con il tessuto cittadino attraverso l’area pertinenziale esterna che diventa un vero e proprio parco urbano accessibile anche dalla più ampia comunità cittadina (vedi anche scheda intervento);



- la residenza “Buon Pastore” ad Ancona (Fig. 26), oggetto di risanamento conservativo di un ex convento di epoca settecentesca, funzionalmente composto da due parti distinte: la chiesa e il convento. Il progetto, che ha anche la funzione di riqualificare il tessuto urbano circostante, ha previsto la collocazione dei posti alloggio della nuova residenza nei locali del convento e la destinazione dei locali della ex chiesa alle funzioni collettive;
- la residenza “Camplis Palermo” a Palermo (Fig. 23), intervento di riqualificazione di un complesso seicentesco, già carcere femminile e nel tempo occupato abusivamente, collocato in un contesto degradato che a seguito dell’intervento si trasforma in un polo di frequentazione sociale e di relazioni umane (vedi anche scheda intervento);
- la residenza “Villa Val di Rose” a Sesto Fiorentino (Fig. 28), dove il recupero e la valorizzazione del quattrocentesco complesso e l’ampliamento con nuovi servizi, configurandosi come un borgo storico, svolgono un importante ruolo di aggregazione per gli studenti che frequentano il campus (vedi anche scheda intervento);
- la residenza “San Vincenzo” a Piacenza (Fig. 29), risanamento conservativo e recupero funzionale del complesso monumentale “Ex Collegio San Vincenzo” con riqualificazione dell’area esterna di pertinenza destinata alla fruizione degli studenti (vedi anche scheda intervento).

Gli interventi di nuova costruzione, come quelli di recupero, molto spesso hanno rappresentato l’occasione di innesco di processi rigenerativi di aree urbane abbandonate o degradate. In alcuni casi, all’investimento in termini di servizi abitativi e di supporto allo studio per gli studenti universitari e di

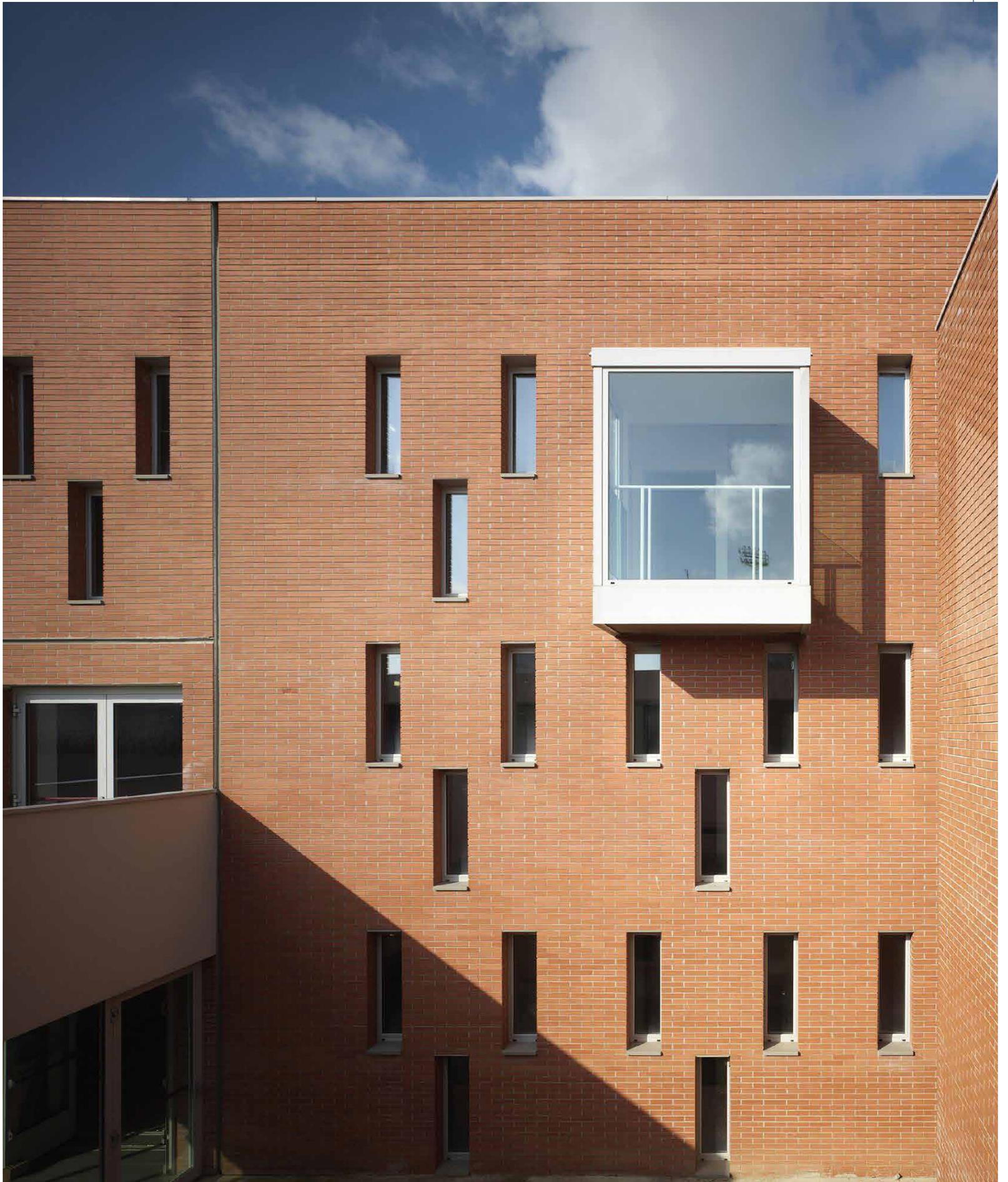




riqualificazione urbana, ha corrisposto anche un plusvalore della qualità architettonica, che contribuisce a migliorare la percezione e il favore della popolazione studentesca e, più in generale, della comunità cittadina verso una tipologia abitativa non sempre adeguatamente recepita nell'immaginario collettivo.

Tra gli interventi più significativi si evidenziano il complesso della residenza Castiglioni a Milano e la residenza Gianfranco e Teresa Mattei (Villa Val di Rose) a Sesto Fiorentino (Fig. 30), singolari per impianto insediativo e soluzioni architettoniche di facciata (anche se in modo alquanto diverso), che, non a caso, sono risultati vincitori del Premio Romano Del Nord per la migliore residenza per studenti universitari - legge 338/2000.

Gli interventi di efficientamento energetico si concentrano in particolar modo sulle seguenti tipologie di opere: installazione di impianto fotovoltaico, isolamento a cappotto dell'involucro, installazione di impianto di cogenerazione, di pompe di calore e di caldaie a condensazione, illuminazione con dispositivi LED, installazione di serramenti a elevate prestazioni termiche, installazione di valvole termostatiche nei radiatori.



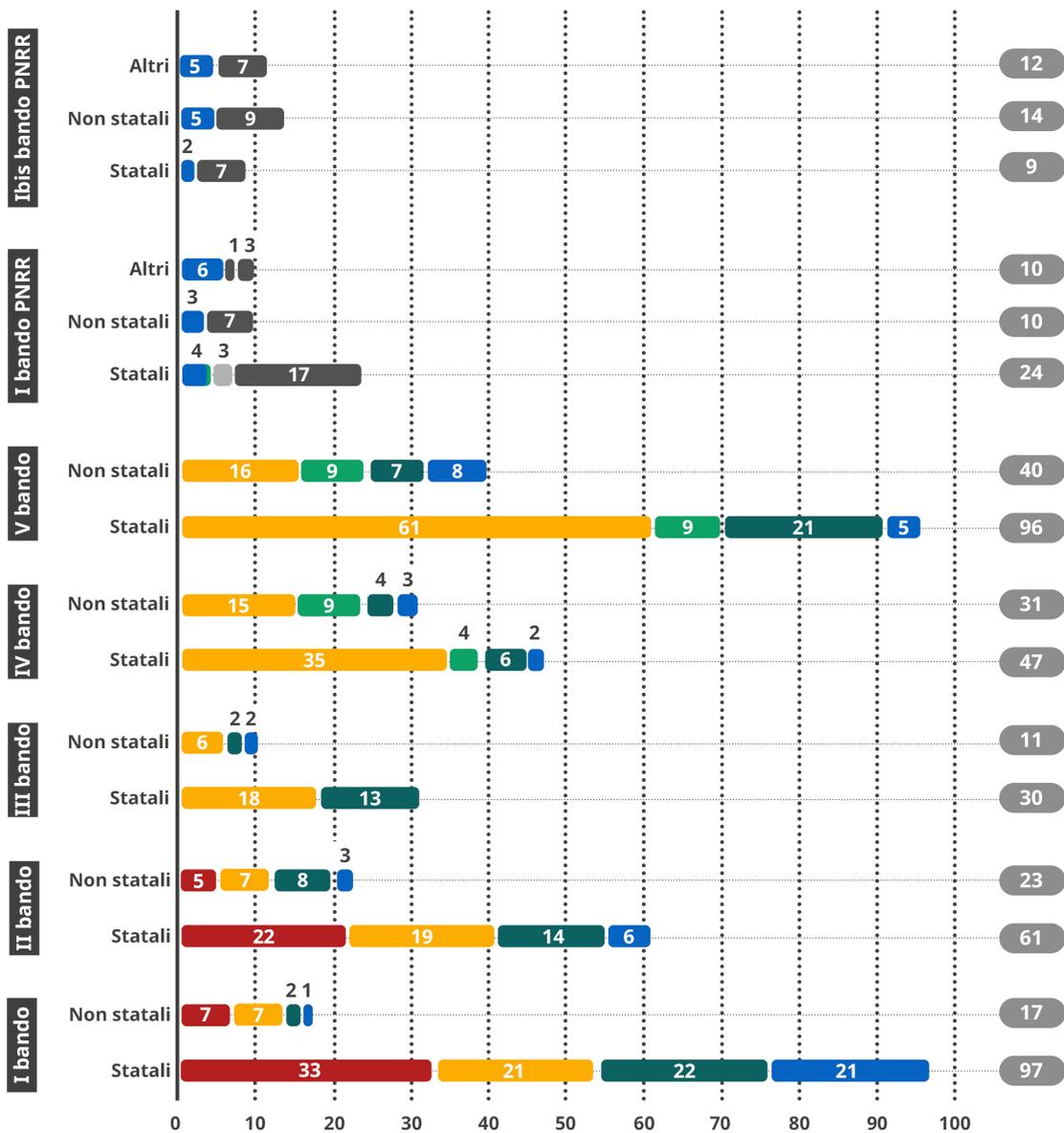
Nei grafici che seguono è riportata la consistenza delle varie tipologie di intervento rispetto alla categoria di soggetto beneficiario del cofinanziamento (Fig. 31) e alla distribuzione geografica sul territorio nazionale (Fig. 32).



Fig. 31 - Tipologia di intervento per soggetto beneficiario.

Legenda

- Manutenzione
- Recupero
- Efficientamento energetico
- Nuova costruzione
- Acquisto
- Acquisto e ristrutturazione
- Locazione



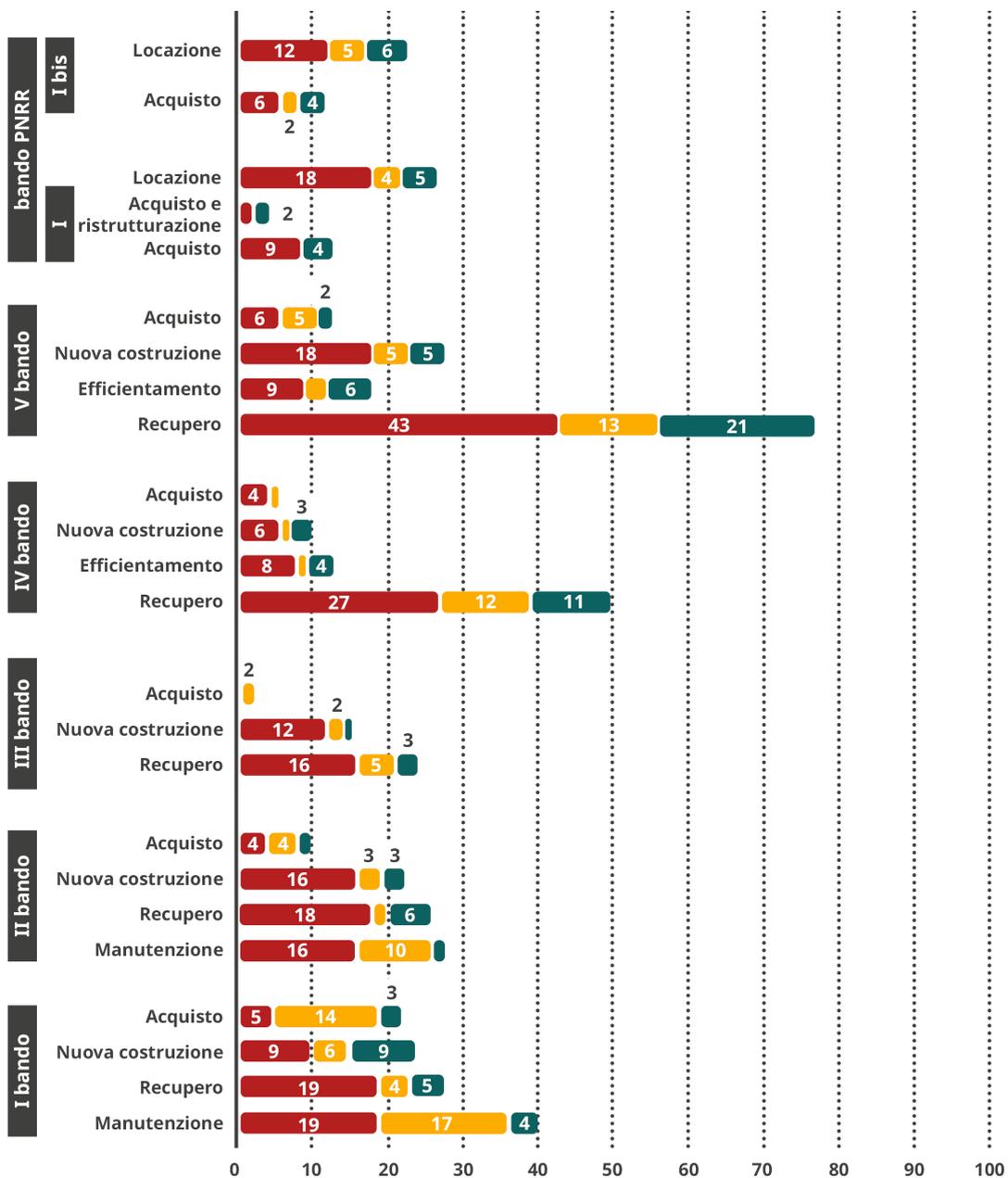


Fig. 32 - Categorie di intervento per distribuzione geografica nei cinque bandi.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e Isole

Le tipologie residenziali

Come previsto dalla normativa, la tipologia della residenza tiene conto essenzialmente del modello di organizzazione funzionale e spaziale degli spazi di abitazione vera e propria (AF1) e codificata nelle tre tipologie ad albergo, minialloggio e nucleo integrato, cui si aggiunge la tipologia mista che comprende due o più tra le categorie codificate. L'indicazione tipologica variabile ha consentito ai progettisti degli interventi di scegliere la soluzione più idonea a rispondere alle caratteristiche degli studenti di quello specifico contesto e, allo stesso tempo, alle esigenze gestionali e alla differente adattabilità del modello spaziale soprattutto nel caso di recupero di edifici esistenti. La possibilità, inoltre, di destinare i posti alloggio anche ad altre tipologie di utenza - come gli studenti in mobilità internazionale, i dottorandi e i giovani ricercatori, i docenti in visita e, addirittura, soggetti esterni all'ambito accademico nei periodi di interruzione degli studi - trova una risposta in soluzioni differenziate e in particolare nella tipologia mista.

La configurazione della tipologia residenziale, ovvero riferita alle funzioni abitative vere e proprie, non può prescindere dal modello organizzativo generale che prevede anche la distribuzione delle funzioni di servizio (AFS). La scelta di una tipologia residenziale implica, infatti, un differente rapporto di fruizione di servizi e del grado di condivisione con gli altri utenti: nel caso della tipologia ad albergo sostanzialmente i servizi sono tutti esterni all'ambito privato e vengono condivisi con ampi gruppi (dalle cucine e sale pranzo, agli spazi per la socializzazione e lo studio), mentre per le tipologie a minialloggio e a nucleo integrato una quota parte dei servizi possono essere contenuti nello spazio abitativo e condiviso nell'ambito del piccolo gruppo (1 o 2 persone per il minialloggio, tra 3 e 8 persone per il nucleo integrato), incrementando il livello di privacy e autonomia.

I dati si riferiscono ai soli bandi ordinari e non ai bandi straordinari per i quali non era richiesto di specificare l'organizzazione tipologica dato che gli interventi riguardano solo acquisto o locazione di edifici già adibiti a struttura ricettiva. Nell'ambito dei bandi ordinari i dati sono ricavati dagli interventi realizzati e in corso di realizzazione mentre per il quinto bando dagli interventi ammessi al cofinanziamento. Non sono compresi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento normativo e di efficientamento energetico di strutture esistenti già adibite a residenze per studenti universitari, per i quali non era significativa l'indicazione della tipologia.

La tipologia ad albergo risulta la soluzione spaziale maggiormente praticata per circa il 55% dei casi, seguita dalla tipologia mista per circa il 32%, dalla tipologia a minialloggio per circa il 7% e infine dalla tipologia a nucleo integrato per circa il 5%. Se si prende in considerazione il numero dei posti alloggio, si ottengono analoghi risultati e la distribuzione operata sul totale degli interventi dei cinque bandi ordinari si ripete in modo simile per ciascuno di essi (Fig. 33).

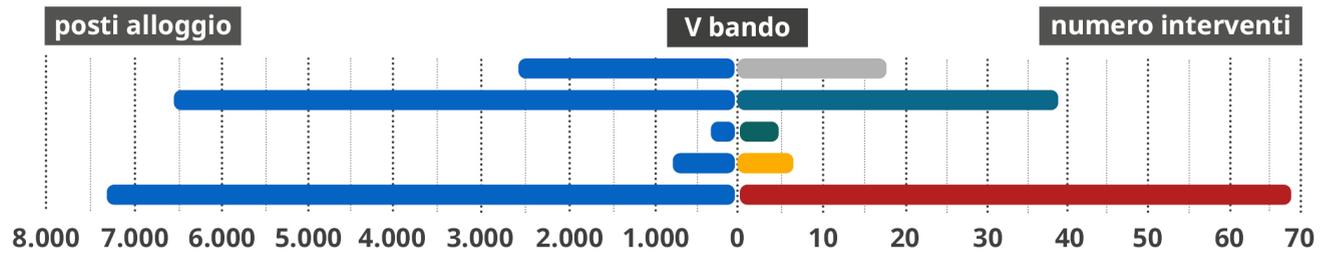
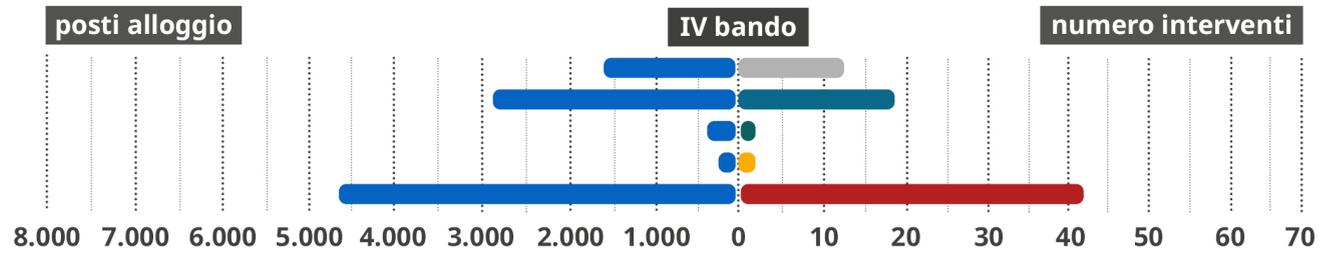
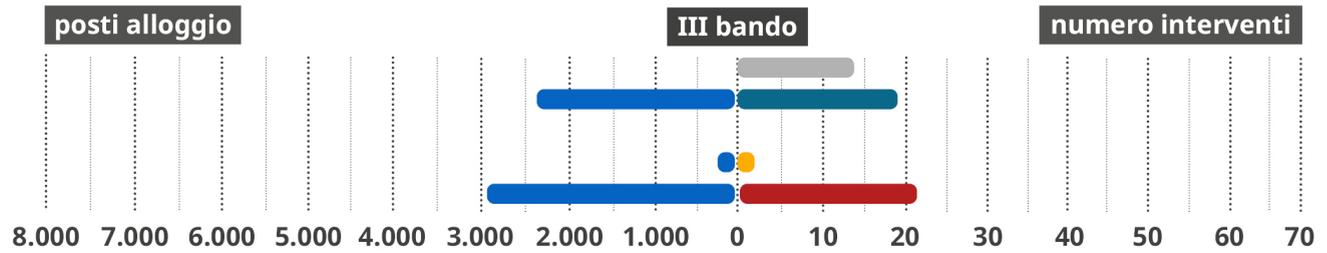
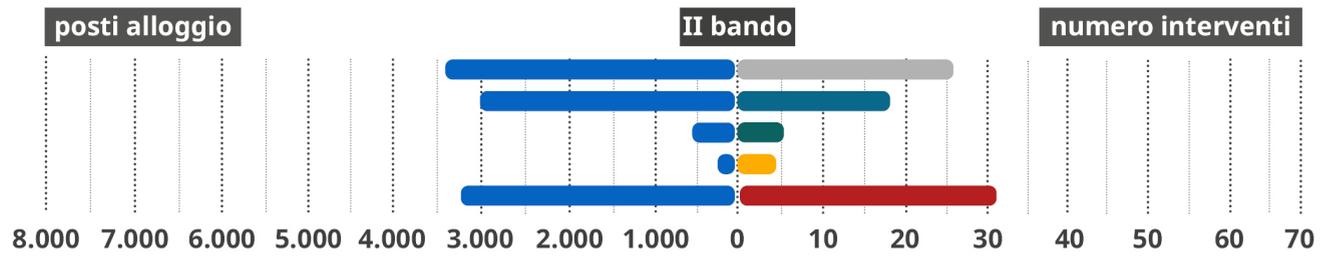
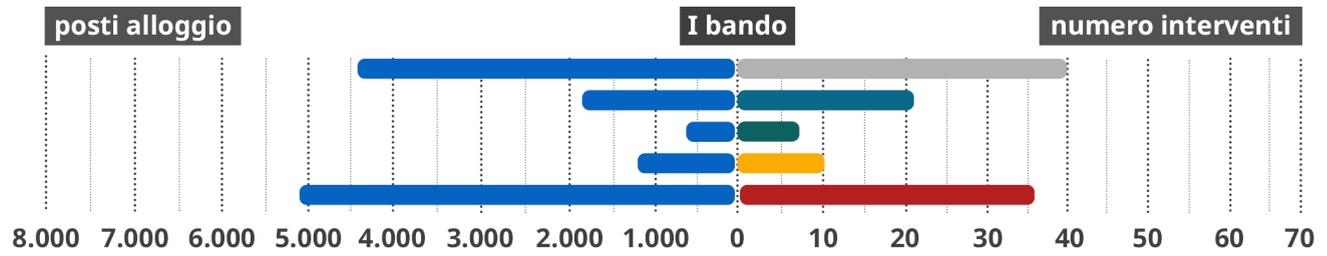
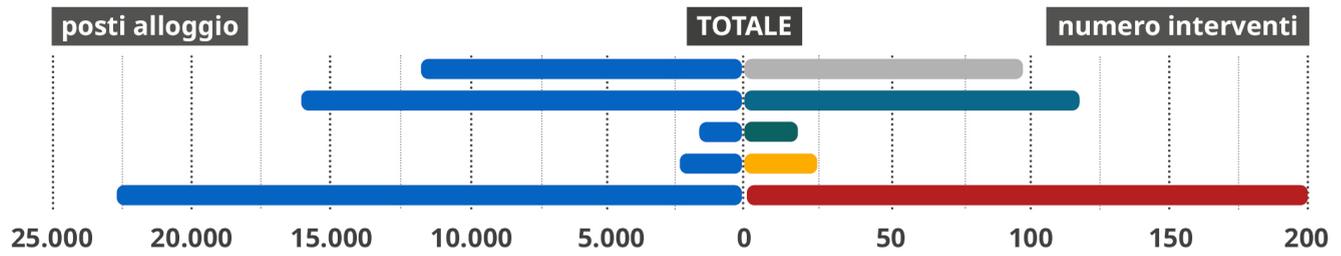
Analizzando la distribuzione della tipologia residenziale rispetto alla categoria di intervento si rileva negli interventi sugli immobili esistenti la netta prevalenza del tipo ad albergo e, a seguire, del tipo misto, mentre negli interventi di nuova costruzione la quota maggioritaria è rappresentata dalla tipologia mista e, a seguire, dalla tipologia ad albergo; aumentano, anche se di poco rispetto agli interventi sull'esistente, le quote delle tipologie a minialloggio e a nucleo integrato (Fig. 34).

pagina a fronte

Fig. 33 - Destra, numero di posti alloggio per tipologia residenziale. Sinistra, numero di interventi per tipologia residenziale.

Legenda

- Tip A1, A2, A3 (I-II bando) e A2 (IV-V bando)**
- Misti**
- Nuclei integrati**
- Minialloggio**
- Albergo**



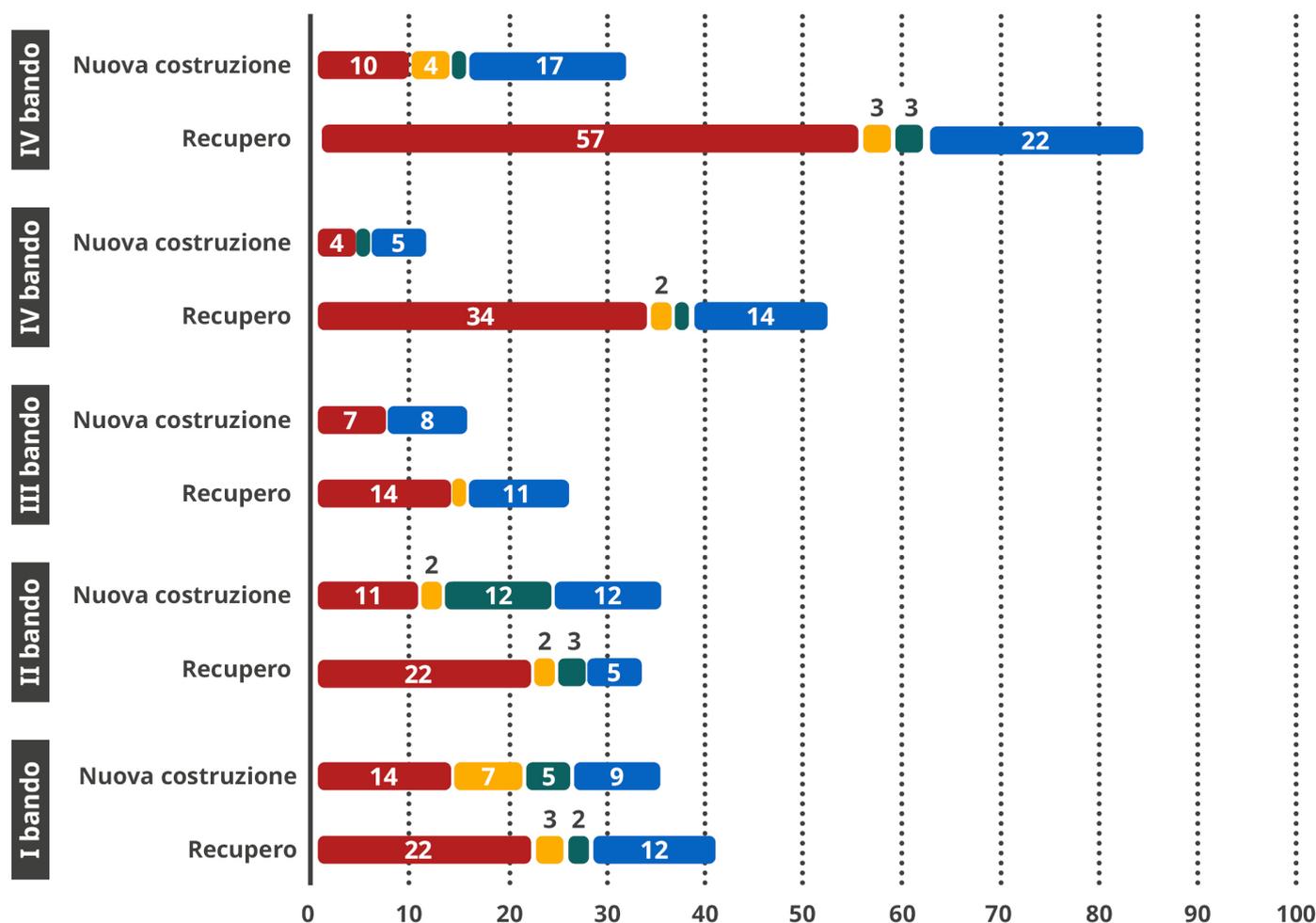


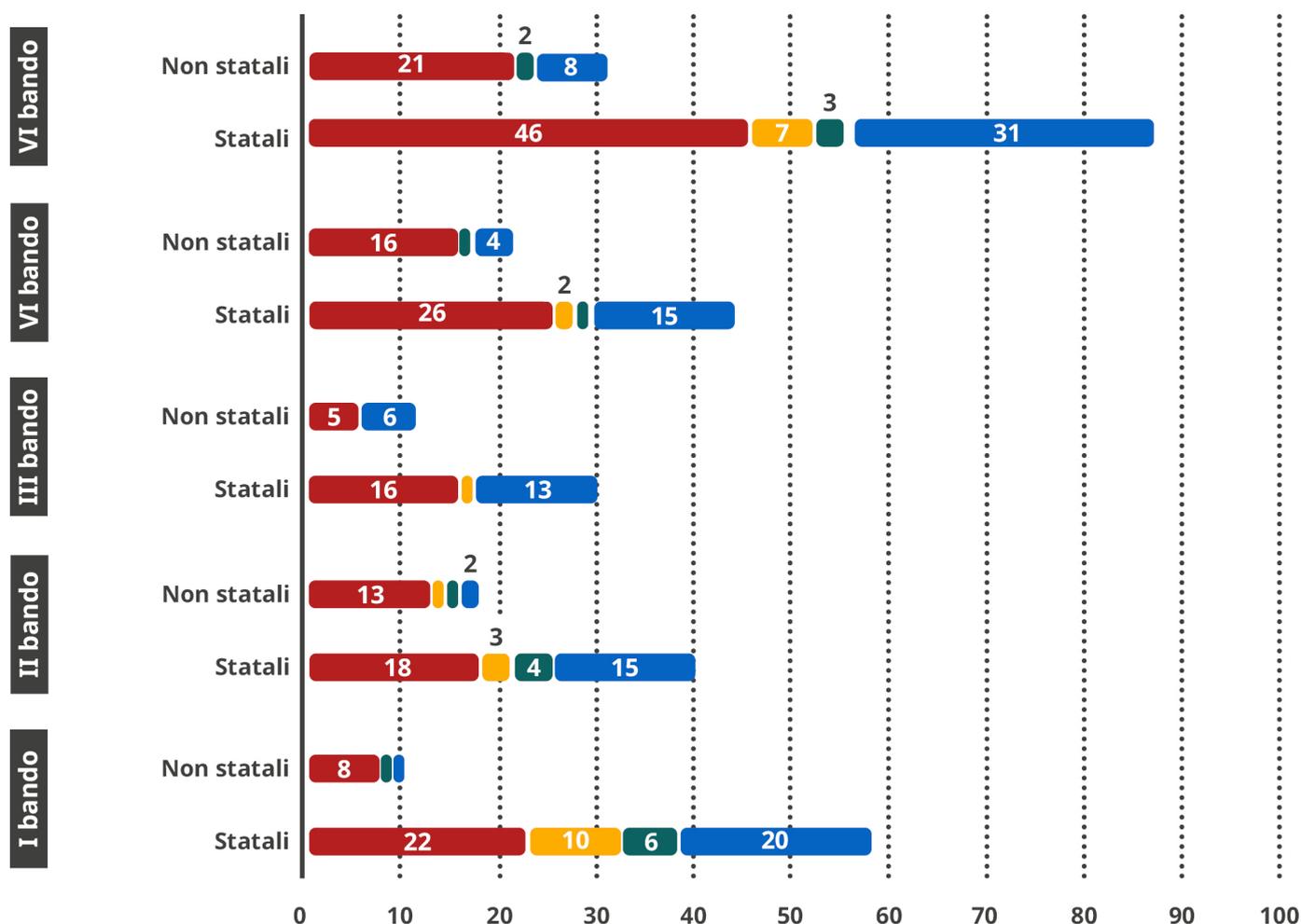
Fig. 34 - Distribuzione della tipologia residenziale rispetto alle categorie di intervento.

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti

La distribuzione tipologica rispetto ai soggetti beneficiari evidenzia che la tipologia ad albergo risulta prevalente presso tutte e due le categorie (statali e non statali) ma, mentre per i soggetti statali sono rappresentate anche le altre categorie, per i soggetti non statali le tipologie di altro tipo sono poco presenti (Fig. 35).

La tipologia ad albergo risulta la soluzione più diffusa, nonostante sia considerata la meno favorevole allo sviluppo della socializzazione tra gli studenti e all'ospitalità di diversi profili di utenza. Certamente permette una maggiore economia di superficie perché facilita la contrazione degli spazi di accesso e distribuzione dell'unità abitativa (camera e servizio igienico) all'interno della stessa camera, nella quale gli studenti hanno lo spazio necessario soltanto per le attività "dormire" e "studiare". Inoltre nel modello organizzativo generale c'è una netta distinzione tra le funzioni abitative e le funzioni di servizio maggiormente concentrate in altre aree. In effetti, come già mostrato nelle analisi precedenti, le superfici realizzate per la funzione abitativa ad albergo si collocano al di sotto della media dello scostamento dallo standard rispetto alle altre tipologie. Ciò vuol dire che a parità di posti letto le superfici complessive generate con la tipologia ad albergo sono minori. Conseguentemente la disposizione a



camere singole o doppie dotate di solo servizio igienico e la maggiore concentrazione all'esterno degli spazi di cucina e pranzo e di soggiorno possono risultare economicamente più vantaggiose dal punto di vista gestionale. A tal proposito la tipologia ad albergo - come, peraltro, suggerisce il termine - è quella che meglio si adatta a un uso di tipo ricettivo turistico a cui spesso i gestori ricorrono quando la residenza non è occupata dagli studenti nei periodi di frequentazione degli studi.

La maggior diffusione è probabilmente dovuta anche al fatto che risulta più facilmente adattabile rispetto ai maggiori vincoli spaziali e strutturali degli edifici esistenti su cui si interviene nella maggioranza dei casi; soprattutto quando il recupero riguarda immobili originariamente adibiti alle funzioni abitative di tipo collettivo come le caserme, i conventi o le strutture ricettive turistiche.

Le tipologie a minialloggio e a nucleo integrato compaiono, soprattutto nelle soluzioni miste, in una quota significativa anche nel caso di nuovi interventi per i quali è più facile risolvere la maggiore complessità distributiva in assenza di vincoli predeterminati. La scelta della tipologia mista deriva anche dalla necessità di rispondere a profili di utenza differenziata e all'obiettivo di incrementare il tasso di socializzazione tra gli studenti.



Fig. 35 - Distribuzione della tipologia residenziale rispetto ai soggetti proponenti.

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti

La tipologia a minialloggio può presentarsi sotto differenti forme: una delle più frequenti è quella del monocale indipendente, per uno o due utenti, all'interno del quale si trovano la zona letto, la zona studio, la zona di preparazione e consumazione pasti e il servizio igienico. In questo caso il minialloggio è articolato in modo che le unità ambientali, pur condividendo un unico spazio, siano funzionalmente distinte tra loro. Il minialloggio si presenta molto spesso anche come l'aggregazione di due camere singole indipendenti e autonome per le attività del riposo e dello studio, che condividono uno o più spazi comuni destinati alla preparazione e consumazione dei pasti, alla socializzazione e all'igiene personale. In questo caso il minialloggio è organizzato intorno a un nucleo centrale spazialmente autonomo su cui si affacciano le camere e contenente il soggiorno-pranzo, il servizio igienico e l'angolo cottura. Laddove le altezze di piano lo consentono - per esempio, nel recupero di edifici esistenti - il minialloggio si organizza su due livelli con la zona notte al piano superiore.

Il nucleo integrato è quello più simile al tipico appartamento e si articola secondo uno schema prevalente costituito da un'area comune dedicata alle attività di soggiorno, pranzo e cucina collegata a un gruppo di camere (singole o doppie o, al massimo triple, per un'utenza variabile tra 4 e 8 unità), dotato di servizi igienici condivisi oppure a uso esclusivo di ogni camera.

Dal punto di vista dell'organizzazione funzionale e spaziale generale dell'edificio oltre che delle funzioni abitative si deve tener conto delle funzioni dei servizi culturali e didattici, ricreativi, di supporto e gestionali amministrativi. I modelli organizzativi generali seguono prevalentemente il criterio per cui le funzioni residenziali e le funzioni di servizio sono concentrate in aree distinte ma collegate tra loro. In alcuni casi gli spazi di servizio possono occupare corpi edilizi autonomi oppure possono essere dislocati nello stesso edificio ma in parti distinte. In altri casi le funzioni di servizio, in particolare quelle più direttamente legate alle funzioni residenziali (sale studio, sale TV o sale internet), sono diffuse e collegate più direttamente agli spazi residenziali.

Nei grafici che seguono si evidenzia la superficie a posto alloggio per tipologia residenziale e per macro-tipologia di intervento nei cinque bandi ordinari (Fig. 36).

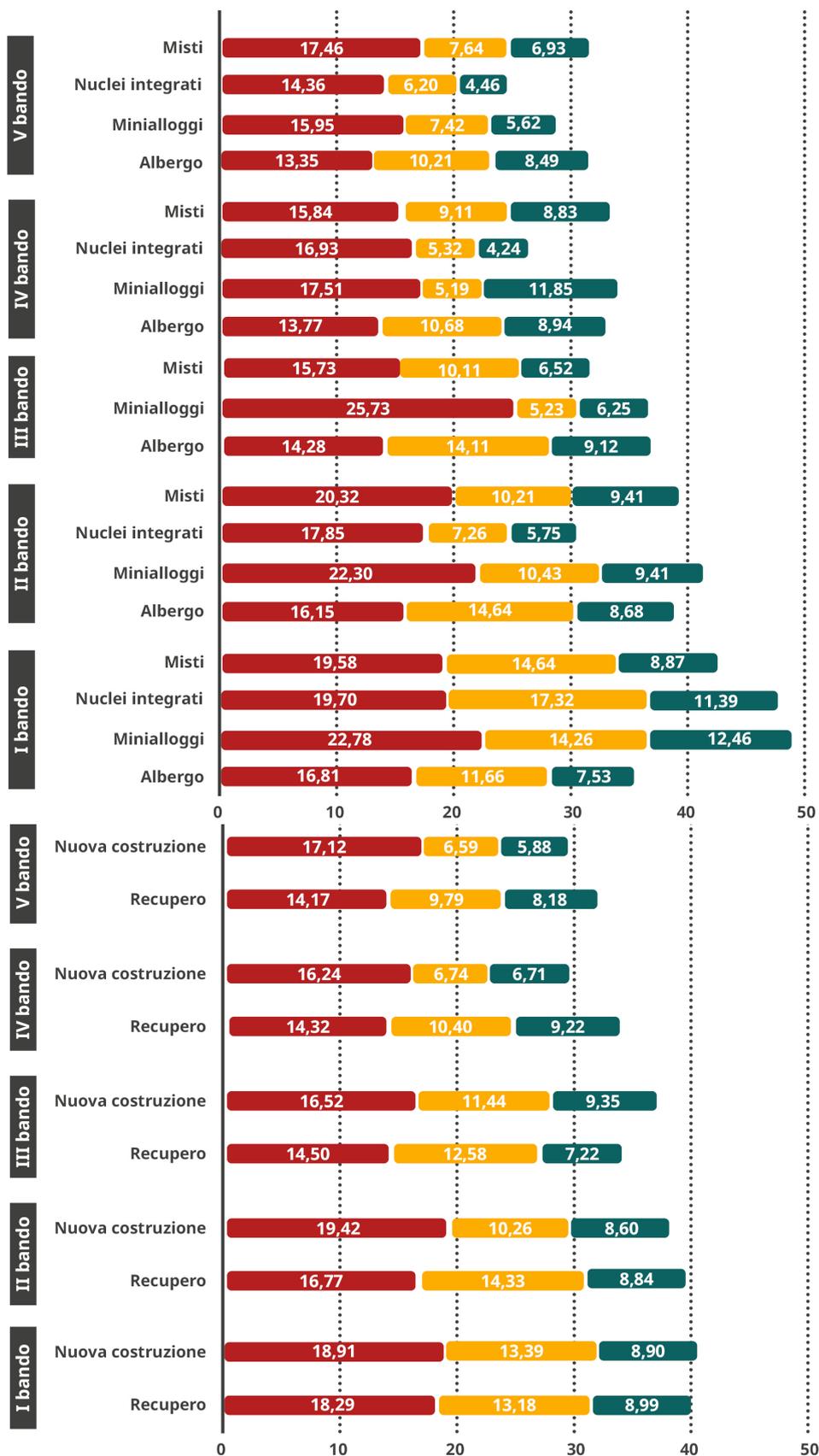


Fig. 36 - Superfici a posto alloggio. Sopra, per tipologia residenziale. Sotto, per tipologia di intervento.

Legenda

- Funzioni residenziali
- Funzioni di servizio
- Funzioni di accesso e distribuzione

Nell'ampia casistica di residenze realizzate non mancano soluzioni interessanti per qualità degli spazi, delle finiture e degli arredi e rinnovamento di caratteri tipologici.

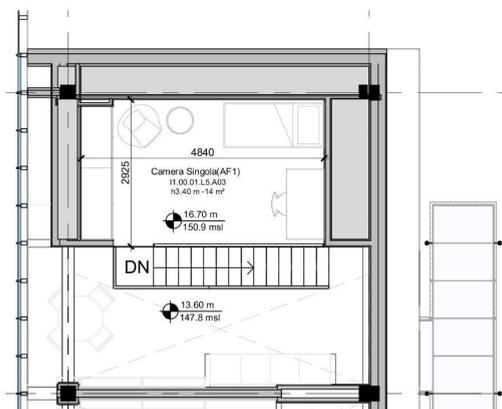
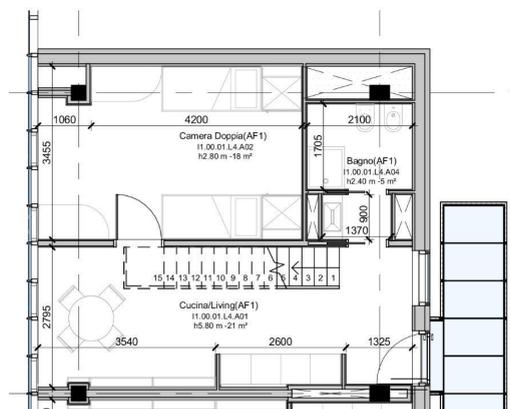
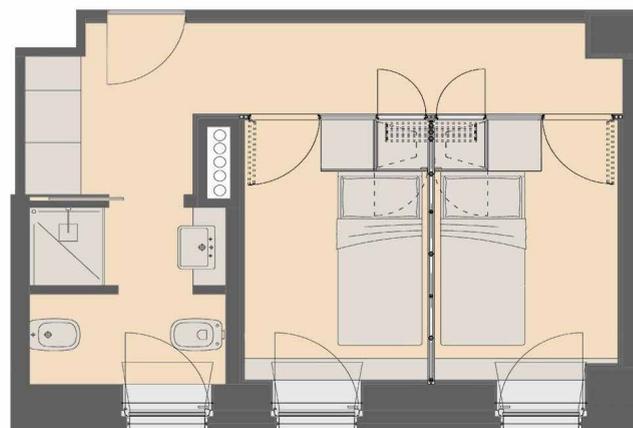
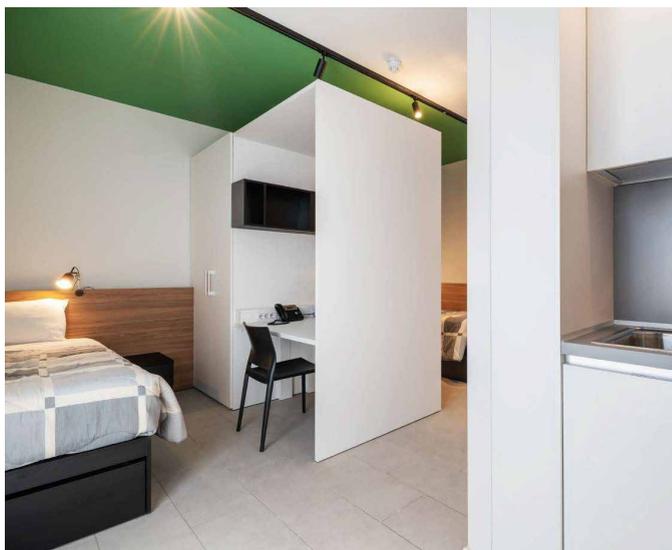
La residenza "Camplus Santa Marta" a Venezia propone alloggi concepiti come una ibridazione fra la camera ad albergo e il monolocale, costituiti da un unico spazio in cui sono disposte le diverse unità ambientali: l'angolo cottura, ben attrezzato e dotato di zona per la consumazione dei pasti/zona studio, risulta separato dalla zona notte da un corridoio di distribuzione centrale ricavato fra le armadiature e la partizione del bagno; la zona notte delle camere singole e doppie risulta così indipendente, in modo da garantire la necessaria intimità (Figg. 37-38).

La residenza "Camplus Firenze" costituisce un interessante caso di sperimentazione progettuale sugli spazi abitativi e di servizio: una galleria a doppio volume, con copertura vetrata, permette di realizzare al piano terra un'area baricentrica aggregativa di socializzazione, mentre al piano primo consente di ricavare cinque camere doppie. Il tema progettuale principale è la flessibilità e l'adattabilità degli spazi alle esigenze di un'utenza differenziata: gli spazi a uso collettivo al piano terra (sale gioco, relax, conferenze) sono dotate di partizioni mobili che consentono di variare la capienza delle unità spaziali in relazione a specifiche esigenze e alcune camere doppie si trasformano in singole (o viceversa) grazie a un pannello divisorio mobile interposto fra i due letti. Secondo una concezione inconsueta rispetto alla tradizionale camera ad albergo, la zona di ingresso è separata dalla zona dei letti mediante una parete attrezzata in cui sono ricavati armadi al centro e due varchi laterali per l'accesso ai letti, la cui testata è costituita dalla parete attrezzata (Figg. 39-40).

La residenza "Camplus San Pietro" a Roma propone un'articolazione della camera a albergo su due livelli, con la zona letto superiore affacciata sul doppio volume che al piano inferiore accoglie la zona studio attrezzata con piccolo angolo cottura e bagno in comune tra due utenti, la cui qualità architettonica è valorizzata da un arredo semplice e moderno (Fig. 44).

Anche la residenza "Cascina Moncucco" a Milano, recupero di un manufatto di origine rurale tipico della campagna milanese, propone un minialloggio su due livelli con zona living al livello inferiore e zona letto al livello superiore (Fig. 45). Nella residenza "Cercenasco" a Torino il minialloggio da due posti letto è organizzato su un unico livello con la zona notte separata dalla zona living da una parete attrezzata.

La tipologia a nucleo integrato trova nella residenza "Ai Crociferi" a Venezia un'espressione di elevato livello architettonico per la qualità dell'organizzazione spaziale e dell'arredo e per la valorizzazione delle finiture che abbinano i materiali tradizionali delle murature in mattoni esistenti con le più recenti resine cementizie della pavimentazione (Figg. 42-43). Una versione su due livelli dell'alloggio a nucleo integrato viene proposta dalla residenza "Camplus Bovisa" a Milano con le due camere sovrapposte e la zona living e il bagno in comune (Fig. 41).



↑
Figg. 37-38 - Residenza
 "Camplus Santa Marta", Venezia
 (III bando), Università Ca'
 Foscari. Intervento di recupero.
 Sinistra, vista di una camera
 doppia con angolo cottura.
 Destra, pianta dell'alloggio.

Figg. 39-40 - Sotto, residenza
 "Camplus Romito", Firenze
 (III bando), Fondazione CEUR.
 Intervento di recupero. Sinistra,
 foto della sala conferenze.
 Destra, pianta dell'alloggio.

Fig. 41 - A fianco, residenza
 "Camplus Bovisa", Milano (V
 bando), Politecnico di Milano.
 Intervento di nuova costruzi-
 one. Pianta di un alloggio a
 nuclei integrati su due livelli.



Fig. 42 - Residenza "Ai Crociferi", Venezia (II e III bando), Fondazione IUAV. Intervento di recupero. Bar caffetteria: accostamento di materiali moderni ai materiali tradizionali del complesso esistente.

La tipologia insediativa

Il modello di relazione funzionale e spaziale con il contesto urbano è determinato da fattori oggettivi, tra i quali principalmente la vicinanza alle sedi didattiche, ma anche da opportunità e obiettivi strategici di pianificazione, come la disponibilità di aree e di un patrimonio architettonico da recuperare, la rivitalizzazione di aree urbane, centrali o periferiche, soprattutto dal punto di vista delle funzioni residenziali, la riqualificazione architettonica e degli spazi urbani. Dal punto di vista architettonico, funzionale e sociale, esiste una stretta relazione tra il microcosmo che si genera alla scala edilizia e il macrocosmo sviluppato alla scala urbana.

Il rapporto tra residenza e sede universitaria, servizi urbani dedicati e non, struttura organizzativa della città (in termini di polarità, zone funzionali, sistema dei percorsi ecc.) determina i diversi modelli insediativi. A tal proposito si possono distinguere sedi universitarie localizzate nei centri storici; in zone semi-periferiche, ma consolidate nel tessuto urbano; in periferie ben collegate e caratterizzate dalla presenza di efficienti servizi; in zone di espansione e quindi non ancora ben servite e, infine, all'interno di campus.

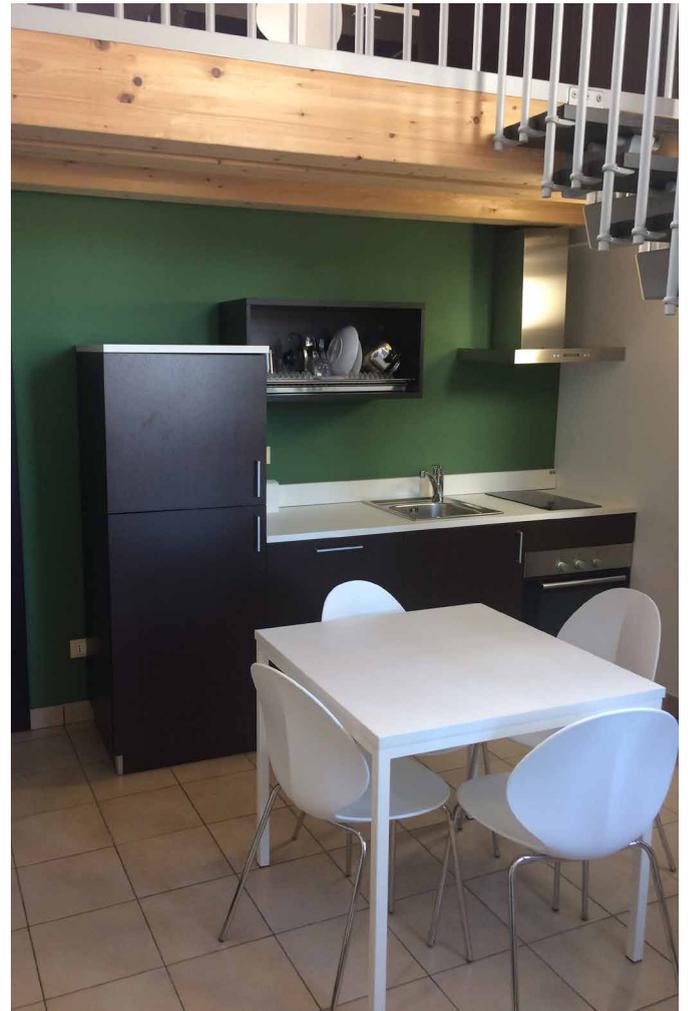
In base alla classificazione normativa, il modello integrato città-università in cui la residenza può essere in stretta vicinanza o in prossimità della sede universitaria risulta la modalità insediativa prevalente per sfruttare al meglio le possibilità di recupero di edifici esistenti presenti nel tessuto urbano consolidato e per garantire una migliore fruibilità e accessibilità dei servizi cittadini. Se in maggioranza gli interventi hanno corrisposto alle aspettative quali-quantitative della norma, in alcuni casi si rilevano alcune criticità ricorrenti nel processo insediativo, tra cui la lontananza dalle sedi universitarie e dai servizi urbani che, in assenza di trasporti pubblici a tutte le fasce orarie, ha generato isolamento degli studenti, scarsa integrazione con la vita cittadina e la mancata realizzazione dei plessi didattici programmati per i quali si rendeva necessaria la dotazione di posti alloggio in quel contesto (Bologna, 2022).

pagina a fronte

Fig. 43 - Sopra, residenza "Ai Crociferi", Venezia.

Fig. 44 - Sotto a destra, residenza "Campus San Pietro", Roma.

Fig. 45 - Sotto a sinistra, residenza "Cascina Moncucco", Milano.



2.5 I risultati del processo esecutivo

Come già ampiamente descritto nei capitoli e paragrafi precedenti, le procedure legate alla legge 338/2000 per la richiesta di cofinanziamento ai fini della realizzazione di nuovi posti alloggio e residenze per studenti universitari, sono state piuttosto articolate.

Negli anni tali procedure sono state modificate con l'obiettivo di raggiungere un'ottimizzazione del processo, soprattutto in termini temporali. La durata dell'intera procedura, infatti, indipendentemente dalla durata dei lavori, ha rappresentato un'apparente criticità del processo. Apparente in quanto se si valuta soltanto l'arco temporale intercorso dall'emanazione dei bandi alla messa in esercizio delle residenze, questo appare decisamente troppo lungo (superiore anche alla durata media dei lavori): se a tale tempistica, però, abbiniamo tutte quelle operazioni di controllo e monitoraggio che hanno garantito negli anni il corretto funzionamento della legge e la conseguente rapida emissione dei finanziamenti concessi, possiamo comprendere come buona parte di questa tempistica fosse necessaria per il buon esito della procedura. Se ci si limita a confrontare il numero di posti alloggio messi a norma e di nuova realizzazione realizzati a partire dal 2005, con i venti anni di attuazione della legge, infatti, si nota come buona parte del tempo non sia stato impiegato per l'appalto, la costruzione e la messa in funzione delle residenze, quanto per la definizione di una serie di aspetti procedurali e formali.

Oltre alla verifica puntuale della durata dei lavori, descritta nei paragrafi successivi, occorre soffermarsi brevemente, infatti, proprio su quelle tempistiche che hanno rallentato il processo, ma che, come già detto, sono state spesso necessarie per garantire la qualità e la correttezza del risultato finale.

Proprio perché la gestione di tali tempi è apparsa critica fin dall'emanazione del primo bando, negli anni sono state messe in atto delle procedure finalizzate a ridurre al minimo questi periodi che di fatto comportano un ritardo nella messa a disposizione dei posti alloggio, la cui assegnazione da parte dei soggetti preposti, come le aziende regionali per il diritto allo studio universitario, avviene in tempi definiti, spesso tra settembre e ottobre, prima dell'inizio dell'anno accademico.

Prima di ripercorrere le tempistiche dei vari bandi occorre ricordare sinteticamente il funzionamento della legge: dapprima vengono emanati i bandi che definiscono i soggetti che possono partecipare, le modalità di presentazione della richiesta di finanziamento, gli standard minimi quali-quantitativi da rispettare, ecc. Allo scadere della tempistica prevista dai bandi (tra i 90 e i 120 giorni), la Commissione paritetica appositamente istituita dal Ministero dell'Università e della Ricerca, composta per metà da rappresentanti individuati dallo stesso Ministero e per metà dalla Conferenza permanente per i rapporti tra Stato e Regioni (attualmente 14 componenti, in precedenza 12), ha il compito di istruire le richieste pervenute al fine di individuare gli interventi ammissibili al finanziamento statale. Una volta terminata la fase istruttoria e definiti gli interventi finanziabili, il Ministero pubblica il Decreto di Piano che, oltre a definire gli interventi finanziabili, definisce anche le modalità di presentazione della richiesta di finanziamento e di erogazione dello stesso.

Fino al quarto bando di emanazione della legge i Decreti di Piano, di fatto, non garantiscono l'erogazione del finanziamento. L'effettivo ottenimento di quanto richiesto è certificato dalla stipula di una convenzione tra soggetto beneficiario e Ministero: tale convenzione, un vero e proprio contratto, riporta gli obblighi di entrambi i soggetti, definisce l'effettivo importo del finanziamento concesso, almeno a quel momento, stabilisce i tempi di esecuzione, il numero effettivo dei posti alloggio, ecc. Per arrivare alla stipula della convenzione, però, l'intervento deve essere "immediatamente realizzabile"; poiché i bandi (fino al quarto) permettono ai soggetti di presentare anche progetti di livello definitivo, prima di poter chiamare un soggetto alla stipula della convenzione occorre che lo stesso soggetto trasmetta il progetto esecutivo, tutte le autorizzazioni necessarie (concessione edilizia, SCIA, parere ASL, Sovrintendenza, Conferenza dei servizi, ecc.), ed eventuale ulteriore documentazione integrativa necessaria a garantire la fattibilità dell'intervento (ad esempio l'effettiva disponibilità dell'immobile e la copertura della quota finanziaria a proprio carico). La commissione è chiamata a istruire questa documentazione integrativa trasmessa prima di rilasciare il nullaosta alla stipula della convenzione.

Il passaggio tra decreto di piano e firma della convenzione è stato normato in modo diverso a seconda dei diversi bandi: in parte con una tempistica definita, ad esempio per la trasmissione della documentazione integrativa, in parte invece senza vincoli temporali di legge.

Per la trasmissione del progetto esecutivo e della documentazione integrativa è stato messo a disposizione dei soggetti un altro strumento informatizzato: nel primo bando il modello IST, molto simile al modello ARSU, utilizzato per la richiesta di finanziamento, per la trasmissione del quale i soggetti hanno avuto a disposizione una tempistica definita. A partire dal secondo bando e fino al quarto tale modello, in parte ripetitivo dell'ARSU e non del tutto indispensabile ai fini della verifica della documentazione trasmessa, è stato sostituito da un modello informatizzato più snello. Una volta ricevuta, la documentazione integrativa viene istruita dalla commissione ministeriale che, alla fine della fase istruttoria, delibera l'effettiva ammissibilità alla firma della convenzione e la comunica al Ministero il quale, prima avvisa i soggetti dell'avvenuta ammissione e poi definisce con gli stessi i tempi per la stipula.

Dalla data di stipula della convenzione partono i giorni entro i quali il soggetto deve obbligatoriamente dare inizio ai lavori, pena la revoca del finanziamento concesso. Questa tempistica è variata a seconda dei bandi e di eventuali proroghe concesse dallo stesso Ministero.

Quindi, per i primi quattro bandi di emanazione della legge 338/2000, le tempistiche normate sono:

- Tempistica per la presentazione delle richieste;
- Tempistica per la presentazione della documentazione integrativa;
- Tempistica per l'inizio dei lavori.

Non sono invece normate:

- Tempistica per l'istruttoria dei progetti;
- Tempistica per la trasmissione della proposta di piano da parte della Commissione al Ministro;
- Tempistica tra la trasmissione della proposta di Piano e la sua pubblicazione;
- Tempistica per l'istruttoria della documentazione integrativa;
- Tempistica tra l'ammissione alla stipula della convenzione e la stipula della stessa;
- Tempistica tra la fine dei lavori e la messa in esercizio della residenza.

Come è intuibile, sono proprio questi ultimi, i periodi che hanno condizionato sensibilmente la durata del processo.

Se non consideriamo le tempistiche per ogni singolo bando, ma proviamo a elaborare un valore medio, notiamo che dalla pubblicazione dei Decreti alla scadenza dei termini per la richiesta del cofinanziamento sono stati necessari 100 giorni: da tale scadenza alla pubblicazione dei Decreti di Piano ne sono trascorsi mediamente altri 630 (quasi 2 anni).

Il tempo intercorso tra la pubblicazione dei decreti e il termine ultimo per la trasmissione della documentazione integrativa è stato mediamente pari a 245 giorni (oltre 8 mesi). Un tempo decisamente alto se confrontato con la tempistica necessaria per la richiesta del finanziamento (100 giorni). Da qui alla stipula delle convenzioni sono stati necessari mediamente altri 410 gg. (un anno e due mesi circa). Per dare l'avvio ai lavori la media è stata decisamente più bassa rispetto a quanto concesso (mediamente 45 giorni). Questo perché, coerentemente con quanto previsto dalla norma, quasi il 20% degli interventi ha iniziato i lavori prima dell'ammissione ai Piani e il 39% prima della stipula della convenzione.

Infine, il tempo necessario per mettere in funzione le residenze dalla data di fine lavori è stato pari a 225 giorni (circa 7 mesi e mezzo).

Operando semplicemente una somma algebrica tra le tempistiche sopra riportate risulta che ai tempi necessari per la costruzione dell'opera, vanno sommati almeno altri 1.650 giorni (oltre 4 anni e mezzo) indipendentemente dalle dimensioni dell'opera, dal numero di posti alloggio, dalla collocazione geografica, ecc.

Se confrontiamo tali passaggi per ogni bando è evidente come alcune fasi temporali restino praticamente costanti negli anni, mentre altre subiscono considerevoli variazioni.

La tempistica necessaria per la messa in funzione delle residenze, ad esempio, con il trascorrere dei bandi si è sensibilmente ridotta: questo perché nei bandi sono stati inseriti specifici commi finalizzati proprio a questo obiettivo che introducono termini temporali perentori per bandire la gara per gli arredi e per l'individuazione del gestore. I soggetti beneficiari, infatti, devono provvedere a tali obblighi almeno 90 gg. prima del termine dei lavori.

È altresì evidente come nel terzo bando si sia considerevolmente dilatata la tempistica intercorsa dalla stipula della convenzione all'inizio dei lavori: questo è dovuto allo scostamento elevato tra risorse

disponibili e richieste pervenute, che ha di fatto ridotto il numero di interventi che hanno deciso di iniziare i lavori prima della stipula della convenzione.

Altra tempistica da osservare con attenzione è quella trascorsa dalla scadenza del termine per le richieste di cofinanziamento e la pubblicazione dei Piani. Se per il primo bando l'elevato numero di giorni è giustificabile dal fatto che si trattava della prima applicazione della legge e da procedure ancora sconosciute, per i bandi successivi le motivazioni vanno ricercate in concause principalmente di carattere burocratico indipendenti dal tempo impiegato dalla Commissione per l'istruttoria delle richieste.

Le diverse Commissioni che negli anni si sono succedute, infatti, hanno impiegato mediamente 6 mesi per istruire le richieste presentate e trasmettere al Ministro la proposta di Piano e circa 3 mesi per l'istruttoria della documentazione integrativa.

Con l'emanazione del quinto bando, sia nel tentativo di ridurre sensibilmente i tempi, sia perché originariamente le risorse gravavano parzialmente su fondi PNRR e erano quindi vincolate a specifiche tempistiche di utilizzo, sono stati inseriti ulteriori vincoli temporali e importanti modifiche procedurali. Innanzitutto, sono stati imposti alla Commissione vincoli temporali per l'istruttoria delle richieste e per la formulazione della proposta di piano: rispettivamente, dalla ricezione completa della documentazione 60 giorni per gli interventi di efficientamento energetico e 120 giorni per tutte le altre tipologie di intervento. L'estrapolazione dei 300 milioni su fondi PNRR dalla legge 338/2000 per il loro riutilizzo nei bandi specifici D.M. 1046/2022 e D.M. 1252/2022 ha di fatto abolito questi obblighi temporali originariamente previsti (art. 19, D.M. 1046/2022).

Aspetto decisamente più importante del quinto bando è l'abolizione dell'obbligo della trasmissione della documentazione integrativa e dell'obbligo della stipula della convenzione tra soggetto beneficiario e Ministero. Il Piano Triennale diviene lo strumento (il contratto) che regola i rapporti tra Ministero e soggetti beneficiari e la data della sua pubblicazione definisce il termine dal quale far decorrere i giorni per l'invio degli atti giuridicamente vincolanti. Altra introduzione significativa che dovrebbe portare a un accorciamento dei tempi, riguarda la possibilità di allegare alla domanda un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, ovvero di un livello inferiore a quello definitivo: questo nell'ottica di poter attivare procedure di gara finalizzate all'affidamento della progettazione ed esecuzione delle opere in grado di garantire tempi di attuazione più celeri.

Ad oggi, in realtà, le tempistiche del quinto bando sono molto simili a quelle del quarto. Dalla ricezione dei progetti la commissione ha impiegato circa due mesi per l'istruttoria delle richieste di tipologia A2, ovvero quelle inerenti all'efficientamento energetico, la proposta del Piano e la predisposizione della lista degli interventi ammessi al Ministro e circa sei mesi per l'istruttoria delle altre tipologie di intervento e per la trasmissione della relativa proposta di piano. Da parte sua, il Ministero ha impiegato circa quattro mesi per la pubblicazione dei decreti di piano (Fig. 46).

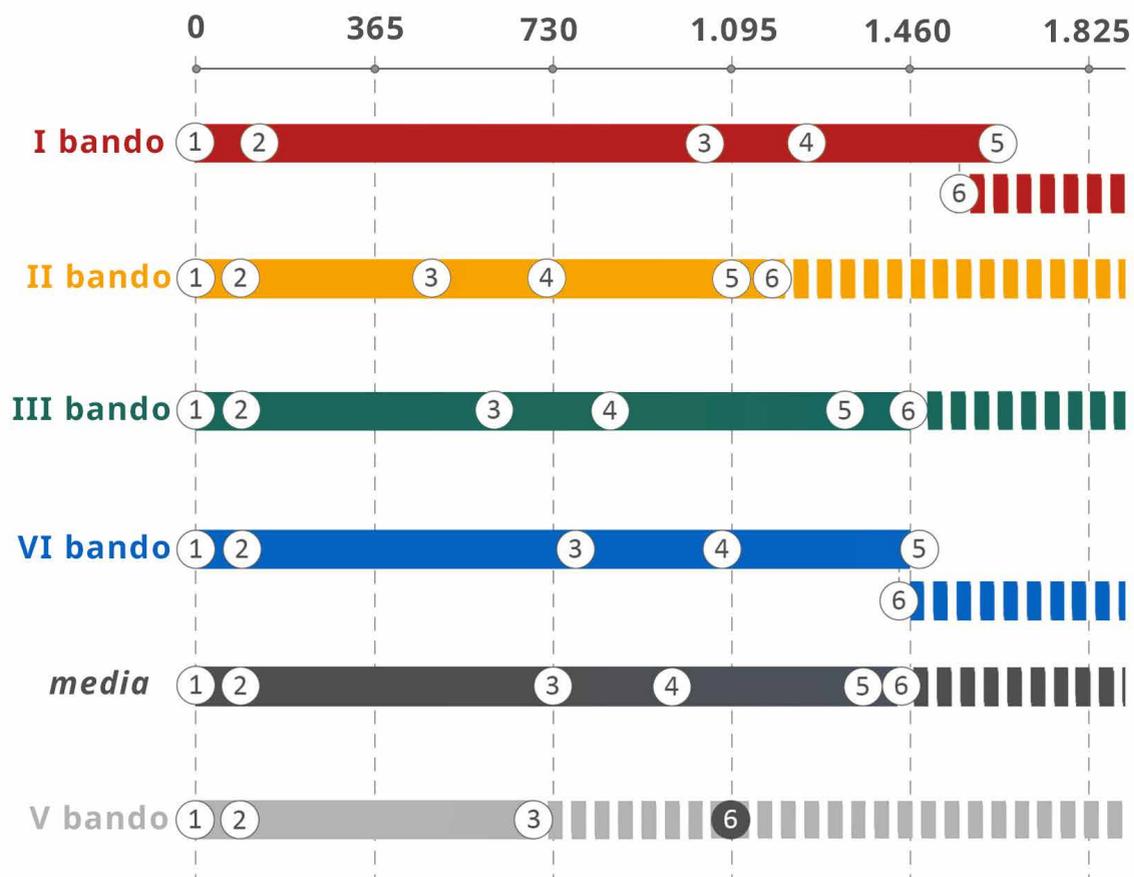


Fig. 46 - Fasi temporali del processo.

Legenda

- ① Pubblicazione bando
- ② Termine presentazione richieste
- ③ Pubblicazione decreti di piano
- ④ Termine invio documentazione integrativa
- ⑤ Stipula convenzione
- ⑥ Inizio lavori
- ⑥ Inizio lavori stimato

2.6 Dalla gara d'appalto alla fine lavori

L'istruttoria e il monitoraggio di oltre 500 progetti di residenze per studenti universitari, oltre ad aver permesso di indagare aspetti prettamente architettonici quali le tipologie abitative, gli standard quali quantitativi, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione urbana, ecc. ha permesso la raccolta di un quantitativo di informazioni rilevanti circa la programmazione e l'esecuzione delle opere.

Nello specifico appare interessante indagare gli aspetti economici e temporali che nelle diverse fasi hanno riguardato l'attuazione del Piano Nazionale per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.

La disponibilità di un numero così rilevante di dati inerente le gare di appalto ai contratti di aggiudicazione, alle perizie suppletive di variante, agli stati di avanzamento lavori, ai collaudi tecnico amministrativi ecc. ha permesso, per un numero consistente di interventi, una radiografia e una ricostruzione esatta dei parametri economici e temporali che hanno contraddistinto l'intero processo, dalla programmazione alla messa in funzione delle residenze.

Proprio la numerosità dei casi studio ha permesso l'individuazione e l'estrapolazione di indicatori di costi e tempi standard di realizzazione delle residenze universitarie in Italia come quantità parametrica, ovvero come termini di confronto anche per tipologie edilizie similari che per configurazione planimetrica, distributiva e dimensionale potrebbero essere assimilabili (ad esempio strutture alberghiere, residenze per anziani autosufficienti, ma anche strutture a uso collettivo come biblioteche e spazi polifunzionali).

Per rendere i dati estrapolati interpretabili con maggiore dettaglio e precisione, gli indicatori economici e temporali sono stati classificati e sistematizzati secondo criteri oggettivi e condivisibili.

Nello specifico, così come previsto dalla legge 338/2000 e dai successivi decreti attuativi, una prima classificazione ha riguardato la tipologia di intervento, ovvero una differenziazione tra gli interventi finalizzati al recupero di edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione; è stata inoltre elaborata un'ulteriore classificazione in base alla tipologia distributiva progettata, ovvero di tipo alberghiero, a mini alloggio, a nucleo integrato o mista.

Per gli interventi di recupero e per quelli di nuova costruzione, sono stati estrapolati i dati riferiti alla specifica macroarea di intervento (nord, centro, sud e isole) e per tipologia di soggetto proponente, ovvero soggetti statali (le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, gli organismi regionali e delle Province autonome di Trento e Bolzano di gestione per il diritto allo studio universitari, gli organismi e le aziende regionali e delle Province autonome di Trento e Bolzano per l'edilizia residenziale pubblica, le università statali e i loro enti strumentali) e soggetti non statali (le università non statali e i loro enti strumentali, i collegi legalmente riconosciuti, le cooperative di studenti, le organizzazioni non lucrative, le fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro). Per la classificazione secondo la tipologia distributiva, invece, non sono stati riportati dati specifici suddivisi per classe di soggetto proponente e per area geografica, in quanto poco significativi per il tipo di indagine.

Gli indicatori economici estrapolati riguardano i costi a posto alloggio e i costi a metro quadrato: per quanto riguarda i primi sono stati analizzati sia i costi relativi ai soli lavori sia i costi complessivi dell'intervento: la legge 338/2000, infatti permette di finanziare, oltre a parte del costo dei lavori, anche parte delle spese sostenute per l'acquisto di arredi e attrezzature didattiche fino a un importo massimo a posto alloggio pari a 2.500 €/p.a. ed eventualmente le spese sostenute per esproprio e/o acquisto dell'area e il valore dell'immobile.

Il costo complessivo dell'intervento a posto alloggio è un dato utile per i soggetti pubblici e privati che devono investire nella realizzazione di una residenza universitaria: poter stimare con maggior certezza possibile il costo complessivo della realizzazione di un possibile intervento (al quale poi sommare il presunto costo di gestione) permette agli investitori una programmazione economica più precisa. I costi a metro quadro riportati sono stati calcolati mettendo a rapporto il costo complessivo dei lavori (escludendo quindi le altre variabili) con la somma delle superfici nette delle aree funzionali residenziali, di servizio e del connettivo. L'assenza di informazioni corrette e univoche in merito al dimensionamento degli spazi aperti e dei locali tecnici hanno, tuttavia, impedito una parametrizzazione dell'effettivo costo a metro quadro dell'intervento nella sua completezza.

Infine, si precisa che i costi presi in considerazione fanno sempre riferimento a prezzi comprensivi di IVA e che il confronto tra costi programmati, appaltati e reali riguarda esclusivamente il costo dei soli lavori.

Per le tempistiche, vista l'eterogeneità e la dimensione degli interventi realizzati, oltre ai valori medi, è apparso utile confrontare le durate dei lavori con l'importo delle opere, individuando quattro fasce: gli interventi con importo dei lavori compreso tra uno e cinque milioni di euro, quelli con importo tra i cinque e i dieci milioni di euro, quelli tra i dieci e i quindici milioni e quelli superiori ai quindici milioni di euro. Anche in questo caso gli importi si considerano comprensivi di IVA.

Con l'obiettivo di individuare eventuali criticità ricorrenti, oltre ai tempi e ai costi effettivi di realizzazione sono stati estrapolati e sistematizzati, per le stesse tipologie di intervento e di soggetti, anche i costi e i tempi programmati e appaltati in modo da poterli confrontare e analizzare, mettendo in evidenza le variazioni intervenute tra quanto programmato dalle stazioni appaltanti, quanto appaltato e quanto effettivamente realizzato.

2.6.1 Interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio

Indicatori di costo

Per estrapolare indicatori di costo significativi in merito ai progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla realizzazione di residenze e posti alloggio per studenti universitari sono stati confrontati un totale di 88 interventi. Di questi, 54 sono localizzati nel nord Italia, 21 nel centro e 13 nel sud e nelle isole; 58 sono stati promossi da soggetti statali e 30 da soggetti non statali (Fig. 47).

Prima di analizzare i numeri, è opportuno ricordare che la legge 338/2000 incentiva fortemente gli interventi finalizzati al recupero degli edifici dismessi. La norma, infatti, premia i soggetti che decidono di investire in tale tipologia di intervento potendo inserire il valore dell'immobile all'interno del costo complessivo finanziabile dell'operazione. Attraverso tale procedura, quindi, soprattutto per interventi su immobili caratterizzati da un elevato valore economico (o perché di pregio o perché di dimensioni elevate) i soggetti promotori hanno ottenuto un finanziamento in grado di coprire il 100% del costo dei lavori. Questo ha fatto sì che molti degli interventi finanziati siano relativi proprio al recupero di fabbricati esistenti. Inoltre il V bando, tranne rare eccezioni, non consente il finanziamento di interventi di nuova edificazione su green field, incrementando ulteriormente il numero di interventi sul patrimonio edilizio esistente. A livello nazionale emerge che i lavori hanno avuto un costo medio pari a 59.850 €/p.a. e 1.670 €/m²: se consideriamo il costo complessivo dell'intervento (come detto comprensivo di arredi, valore dell'immobile, ecc.) il costo a posto alloggio è incrementato fino a circa 87.650 €/p.a. Se analizziamo gli stessi costi suddivisi tra le differenti macroaree geografiche notiamo alcune differenze significative. Gli interventi di recupero localizzati nel nord Italia sono caratterizzati da un costo medio di 54.500 €/p.a., solo lavori, e di 85.450 €/p.a. complessivi, mentre, al metro quadrato, la spesa media è stata di € 1.400. Nel centro Italia, invece, i costi sono stati decisamente superiori a quelli medi e del nord Italia: sono stati spesi, infatti, circa 70.750 €/p.a. e circa 2.300 €/m² per i soli lavori e oltre 95.500 €/p.a. complessivi. I valori del sud Italia e isole sono più vicini a quelli medi: se nello specifico 64.450 €/p.a. e 1.826 €/m² sono valori più alti della media nazionale e del nord Italia, il costo a posto alloggio complessivo, € 84.000, risulta invece inferiore alla media nazionale del nord e centro Italia.

Il confronto tra interventi promossi da soggetti statali e non statali evidenzia ulteriori differenziazioni. Le residenze realizzate dai primi, infatti, hanno avuto un costo pari a 57.900 €/p.a. (solo lavori) e 1.550 €/m² e un costo complessivo dell'intervento a posto alloggio pari a € 91.350. Per i secondi il costo medio a posto alloggio dei lavori è stato pari a circa € 63.600 e quello al metro quadro di circa € 1.950, mentre il costo complessivo dell'intervento è stato di circa 80.500 €/p.a. (Figg. 48-49).

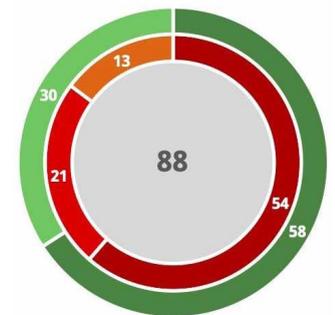
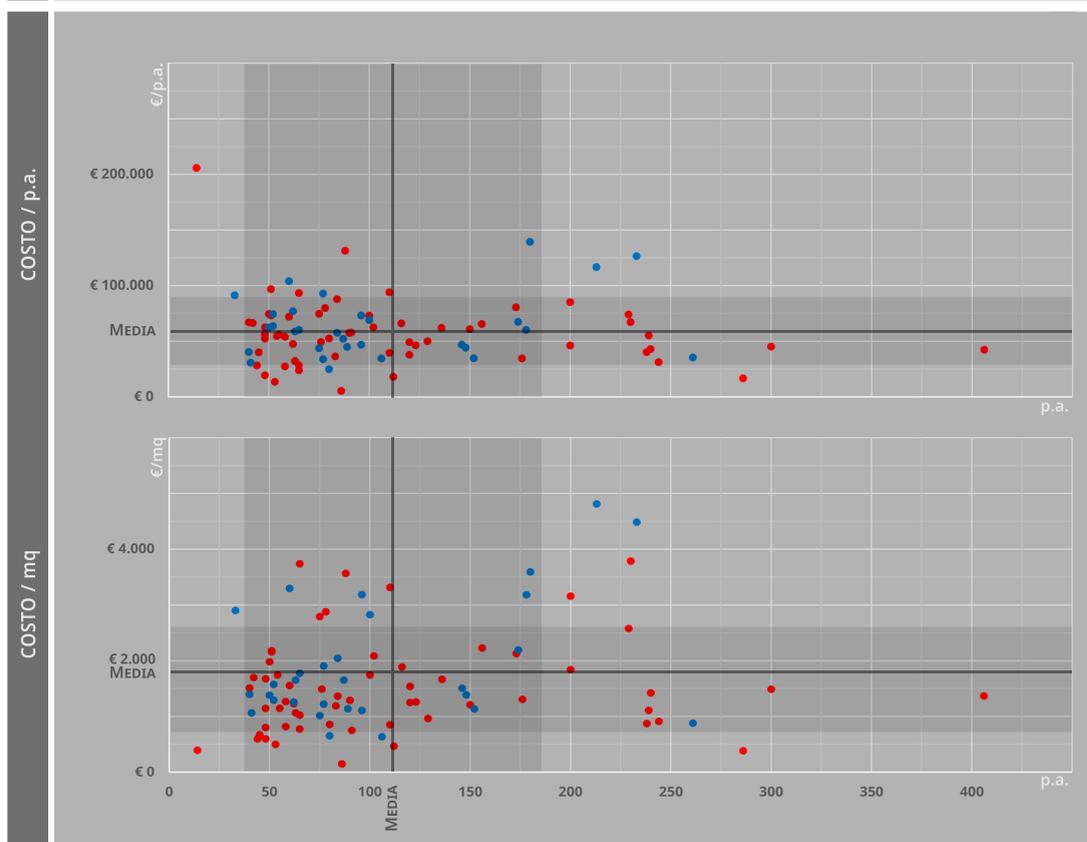
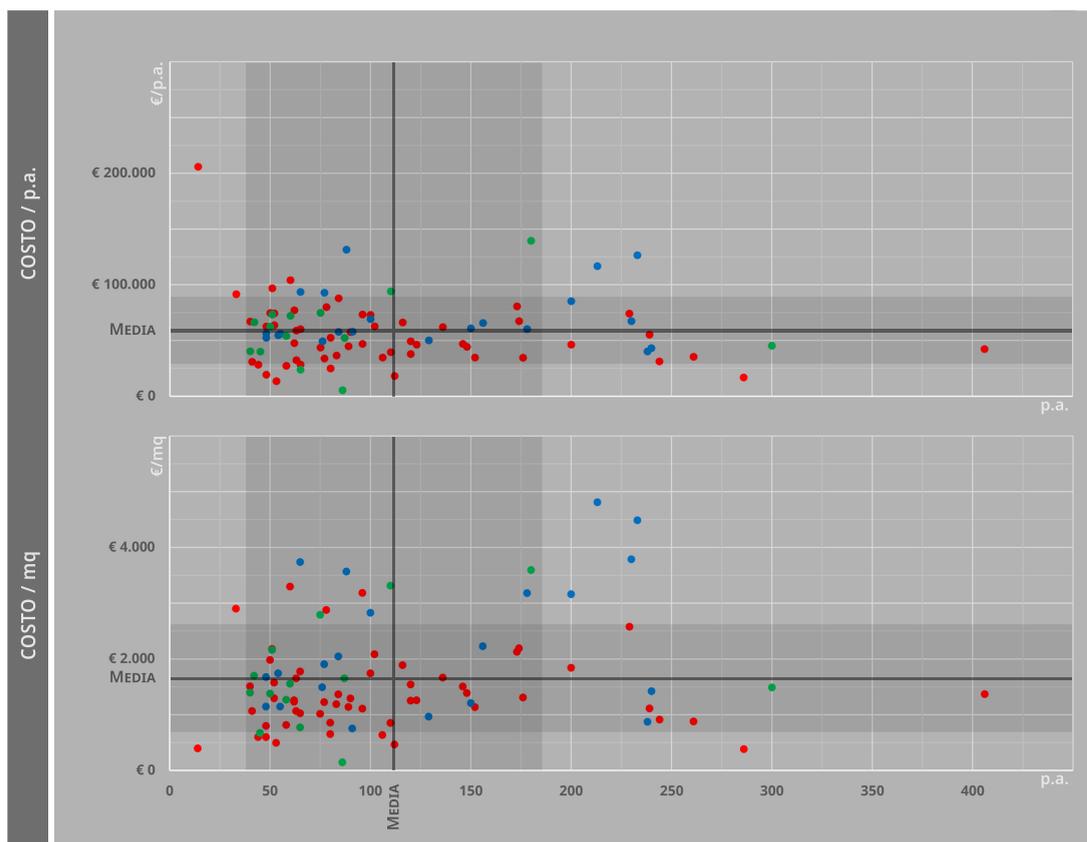


Fig. 47 - Indicatori di costo negli interventi di recupero. Ripartizione dei casi analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali



Figg. 48-49 - Interventi su edifici esistenti. Sopra, costi per area geografica. Sotto, costi per soggetto beneficiario.

Legenda, figura sopra

- Nord
- Centro
- Sud e Isole

Legenda, figura sotto

- Statali
- Non statali

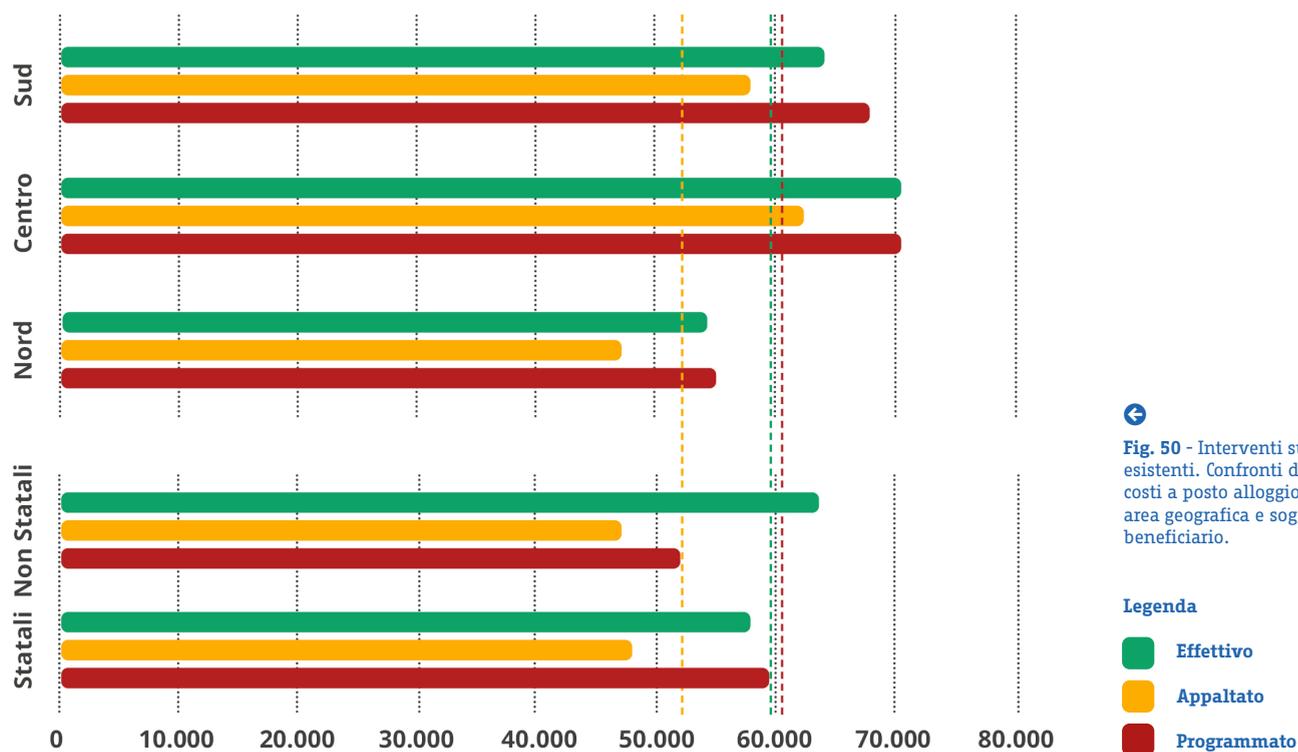


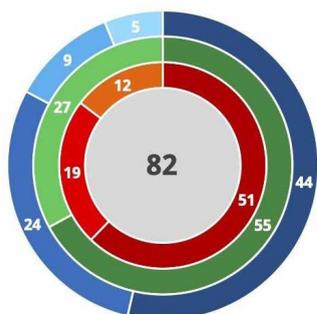
Fig. 50 - Interventi su edifici esistenti. Confronti dei costi a posto alloggio per area geografica e soggetto beneficiario.

È interessante e utile, come detto, confrontare tali dati con quelli derivanti dalla sistematizzazione dei costi programmati dalle stazioni appaltanti e quelli appaltati a seguito dei bandi di gara.

Il confronto tra costi programmati e realizzati evidenzia come mediamente i lavori siano costati tra l'1% e il 3% in meno rispetto a quanto previsto (60.850 €/p.a. e 1.700 €/m²), con picchi di oltre il 5% per la macro area del sud Italia (68.070 €/p.a. e 1.920 €/m²); nel centro Italia il risparmio è stato praticamente nullo (70.920 €/p.a. e 2.330 €/m²) e al nord di poco superiore all'1% (55.180 €/p.a. e 1.390 €/m²).

Mediamente i lavori per la realizzazione delle residenze sono stati appaltati con ribassi intorno al 13% (circa 52.570 €/p.a. e 1.460 €/m²) con una suddivisione regionale praticamente costante: circa 14% al nord (47.400 €/p.a. e 1.200 €/m²) e al sud (58.280 /p.a. e 1.640 €/m²) e circa l'11% (62.770 €/p.a. e 2.070 €/m²) al centro.

Le residenze promosse dai soggetti statali hanno avuto un costo di realizzazione inferiore di circa il 3% rispetto a quanto programmato (59.600 €/p.a. e 1.500 €/m²) mentre i soggetti non statali hanno avuto un costo finale superiore di oltre il 20% rispetto a quanto stimato (52.230 €/p.a. e 1.460 €/m²). In fase di aggiudicazione i primi hanno registrato ribassi d'asta medi pari al 19% (48.200 €/p.a. e 1.200 €/m²) e i secondi di circa il 10% (47.200 €/p.a. e circa 1.330 €/m²) (Fig. 50).



↑
Fig. 51 - Indicatori temporali.
Ripartizione degli interventi
analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali
- Tra 1 M e 5M
- Tra 5M e 10M
- Tra 10M e 15M
- Oltre 15M

Indicatori temporali

Per l'individuazione di tempi medi di realizzazione delle residenze universitarie a seguito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono stati confrontati un totale di 82 interventi, 51 dei quali sono localizzati nel nord Italia, 19 nel centro e 12 nel sud e nelle isole; 44 hanno avuto un costo compreso tra 1 e 5 milioni di euro, 24 sono costati dai 5 ai 10 milioni di euro, 9 dai 10 ai 15 milioni e 5 oltre i 15 milioni. Inoltre, 55 sono stati promossi da soggetti statali e 27 da soggetti non statali (Fig. 51).

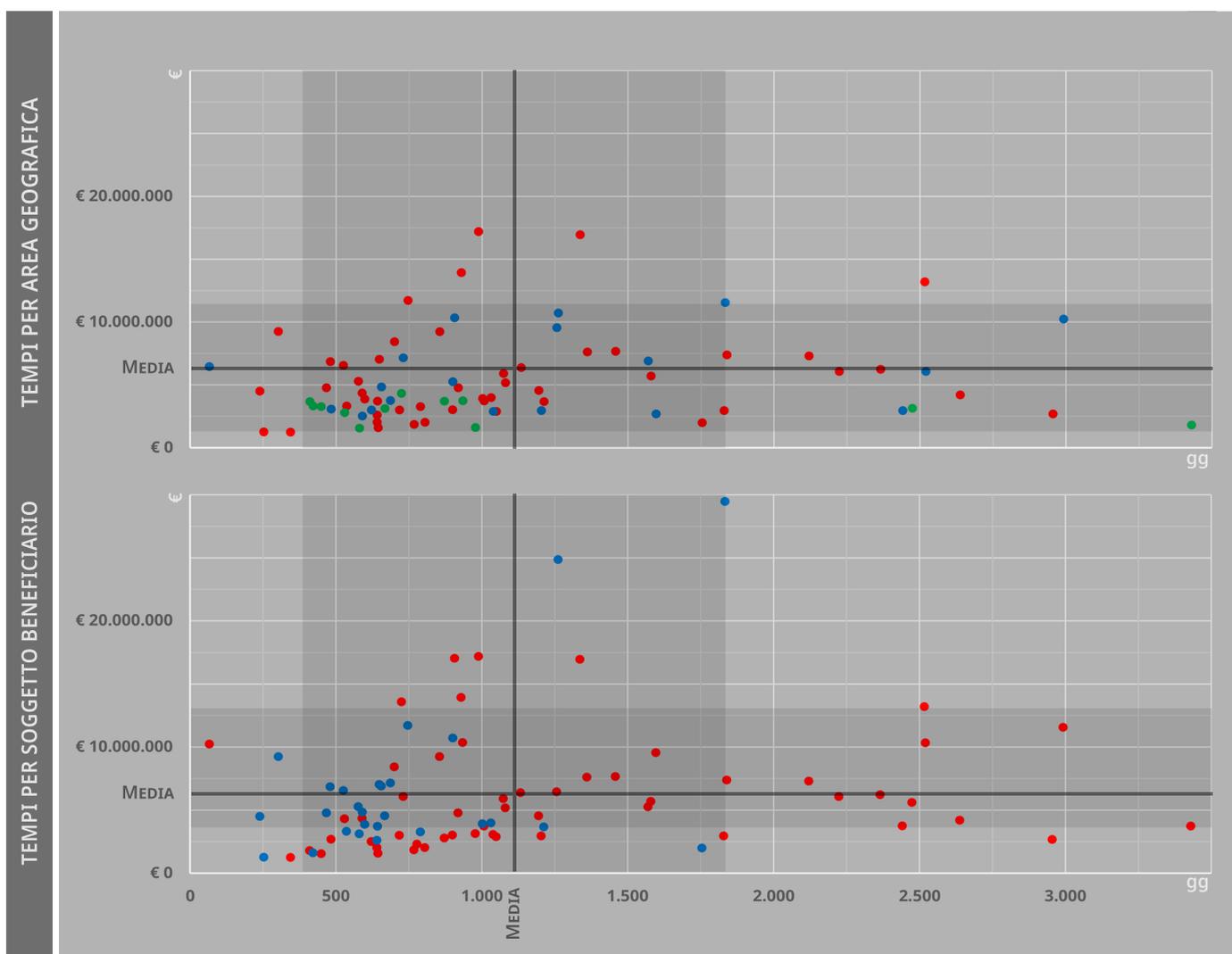
Se non consideriamo una differenziazione degli importi delle opere notiamo che i lavori mediamente hanno avuto una durata di circa 1.110 giorni. Se invece confrontiamo le tempistiche in relazione alle differenti fasce di importi notiamo come la durata dei lavori aumenti, almeno fino a 10 milioni di euro, proporzionalmente con l'incremento dei costi. Gli interventi da 1 a 5 milioni di euro hanno avuto una durata media di quasi 970 giorni, quelli tra i 5 e i 10 milioni una durata media di 1.260 giorni, quelli da 10 a 15 milioni di 1.530 giorni, quelli oltre i 15 milioni di 1.190 giorni. Come per i costi, il confronto della tempistica in relazione alla localizzazione geografica e alla tipologia di soggetto attuatore evidenzia alcune differenze significative.

Gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro al nord e al sud hanno avuto una durata media simile: rispettivamente 970 giorni e 930 giorni. Al centro Italia, invece, la durata media è stata decisamente superiore e pari a 1.060 giorni. Per importi compresi tra 5 e 10 milioni di euro gli interventi localizzati nel nord hanno avuto una durata media di 1.250 giorni e al centro di 1.080 giorni. Non viene riportato il dato dell'area geografica sud e isole in quanto solo un intervento analizzato in tale contesto geografico ha un importo di lavori compreso nella fascia di riferimento. Analizzando gli interventi che sono costati tra 10 e 15 milioni di euro notiamo che al nord la durata media è stata pari a 1.400 giorni, al centro 2.140 giorni e al sud 830 giorni. Infine, gli interventi oltre i 15 milioni di euro presi in esame hanno avuto al nord una durata media di 1.160 giorni. Non vengono riportati i dati delle aree geografiche centro e sud e isole in quanto il numero degli interventi, per tali aree, non è tale da poter fornire un dato significativo.

Infine, se confrontiamo le tempistiche degli interventi promossi da soggetti statali con quelle degli interventi promossi da soggetti non statali, vediamo come i primi abbiano impiegato circa 1.300 giorni per realizzare l'opera, mentre i secondi circa la metà del tempo (700 giorni) (Figg. 52-53). Anche in questo caso è utile confrontare le tempistiche previste dai cronogrammi allegati ai contratti di appalto con quelle effettive.

Il confronto tra tempistica prevista e reale evidenzia che i lavori di recupero finalizzati alla realizzazione di residenze universitarie mediamente sono durati il 65% in più rispetto a quanto originariamente programmato (circa +440 giorni).

La suddivisione per fasce di costi evidenzia, per alcuni ambiti, differenze ancora superiori.



In termini percentuali gli interventi che hanno avuto un incremento temporale maggiore (+146%, +30 mesi) sono stati quelli con costi compresi tra i 10 e i 15 milioni di euro. Per le costruzioni costate tra 5 e 10 milioni di euro la variazione è stata del 72% (+17 mesi), per quelle tra 1 e 5 milioni del 54% (+12 mesi) e per quelle oltre i 15 milioni del 18% (+8 mesi).

Scorpendo il dato per aree geografiche e soggetti proponenti abbiamo le seguenti specifiche.

Al nord gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 38% in più (+23 mesi), quelli tra i 5 e i 10 milioni di euro il 62% in più (+25 mesi), quelli tra i 10 e i 15 milioni di euro il 211% in più (+33 mesi) e quelli oltre i 15 milioni di euro il 19% in più (+6 mesi).

Al centro gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 125% in più (+20 mesi), quelli tra i 5 e i 10 il 75% in più (+8 mesi) e quelli costati tra i 10 e i 15 milioni di euro il 150% in più (circa 43 mesi in più). Al sud gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 90% in più (+15 mesi) e quelli tra 10 e 15 milioni circa il 55% in più (circa 13 mesi).



Figg. 52-53 - Interventi su edifici esistenti. Sopra, tempistica in relazione al contesto geografico. Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

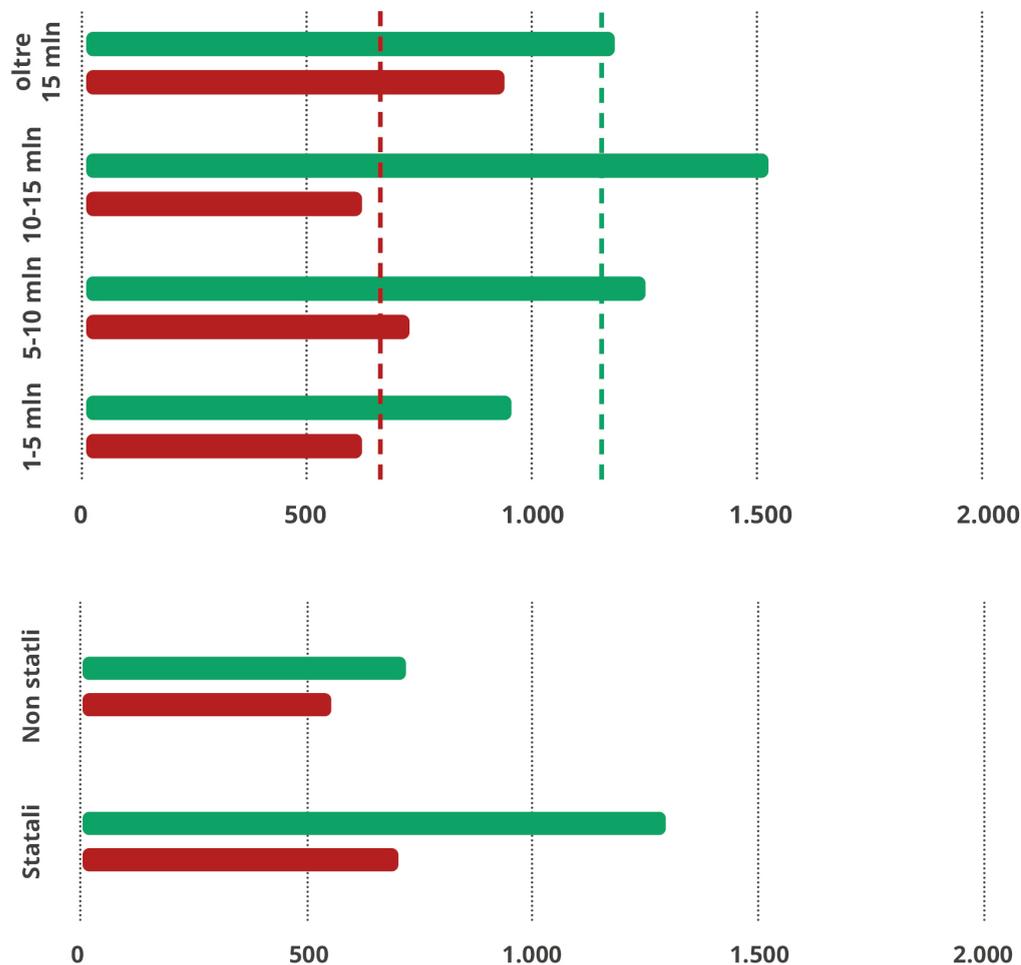
Legenda, figura sopra

- Nord
- Centro
- Sud e Isole

Legenda, figura sotto

- Statali
- Non statali

La forbice tra tempi programmati ed effettivi per gli interventi di riqualificazione promossi da soggetti statali è stata pari all'83% (+20 mesi), mentre per quelli promossi da soggetti non statali al 30% circa (+ 6 mesi) (Figg. 54-58).



Figg. 54-55 - Interventi su edifici esistenti. Sopra, tempistica in relazione all'importo dei lavori. Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

Legenda

- Tempi effettivi
- Tempi programmati

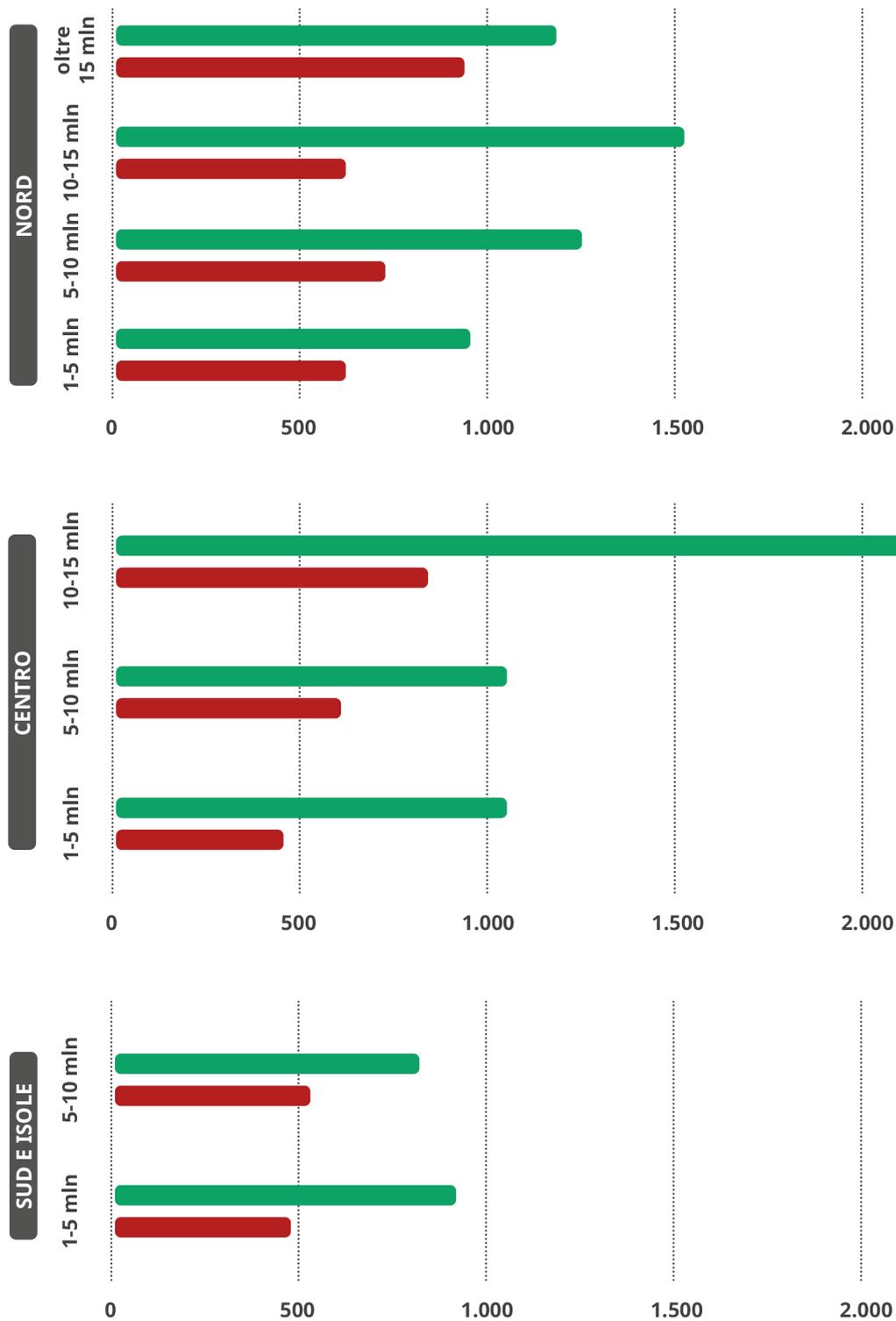


Fig. 56-58 - Interventi edifici esistenti, temporizzazione dei lavori suddivisi per aree geografiche e importo dei lavori.

Legenda

- Tempi effettivi
- Tempi programmati

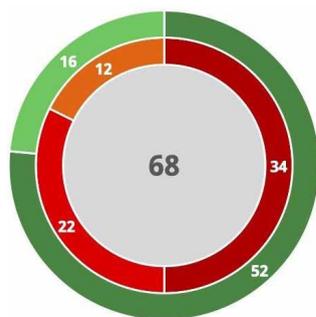


Fig. 59 - Indicatori di costo negli interventi di nuova edificazione. Ripartizione dei casi analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali

2.6.2 Interventi di nuova costruzione

Indicatori di costo

Per quanto riguarda le nuove costruzioni finalizzate alla realizzazione di posti alloggio e residenze per studenti universitari, sono stati confrontati un totale di 68 interventi, dei quali 34 sono localizzati nel nord Italia, 22 nel centro e 12 nel sud e nelle isole. Di questi interventi, 52 sono stati promossi da soggetti statali e 16 da soggetti non statali (Fig. 59).

I dati che emergono a livello nazionale evidenziano che gli interventi di nuova costruzione hanno avuto costi medi dei lavori pari a 68.250 €/p.a. e 1.800 €/m². Se consideriamo l'importo complessivo dell'intervento, come già specificato, il costo raggiunge gli 81.500 €/p.a.

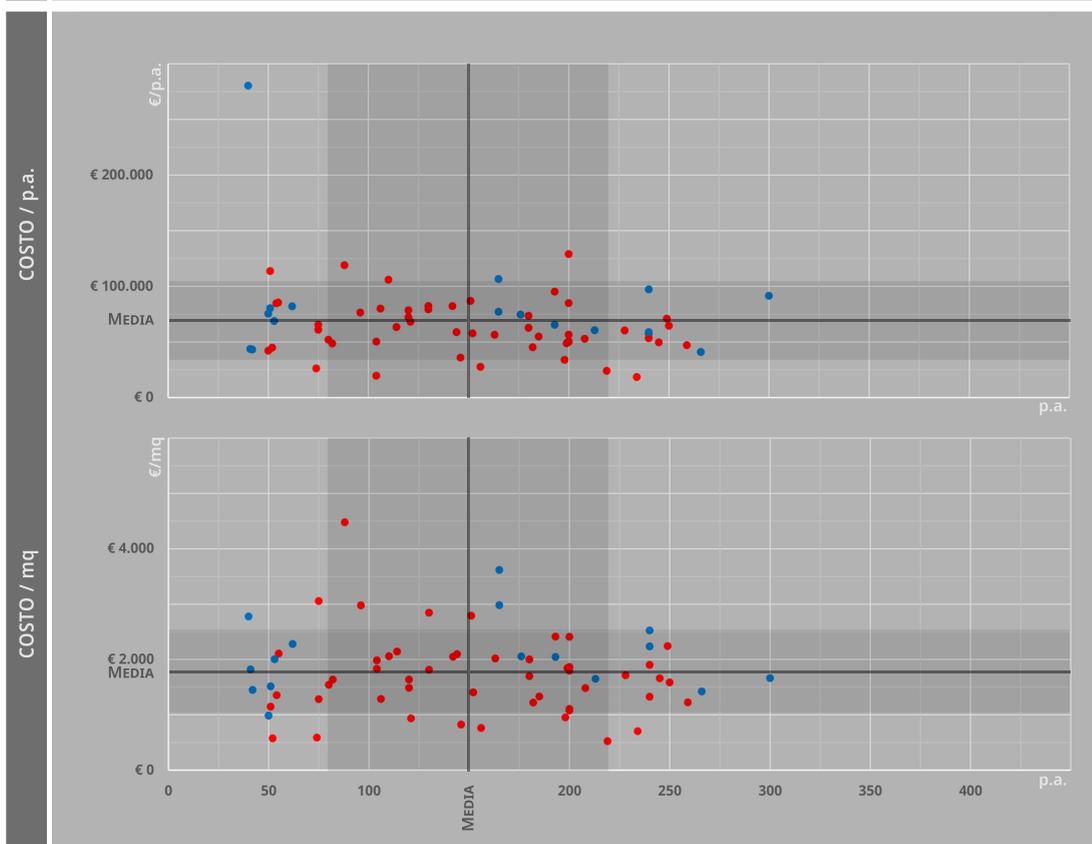
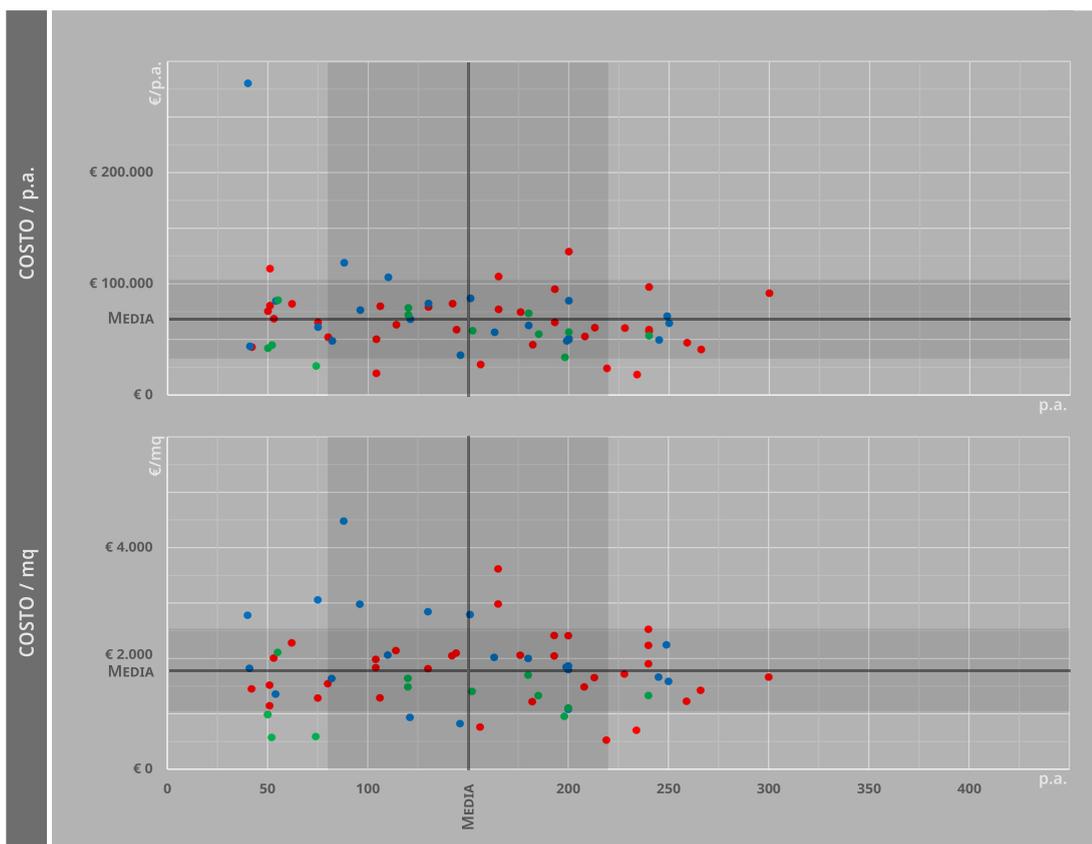
Anche in questo caso la distinzione geografica evidenzia delle differenziazioni.

Gli interventi di nuova realizzazione localizzati nel nord Italia sono caratterizzati da valori prossimi a quelli nazionali, ovvero circa 66.000 €/p.a. e 1.770 €/m². Complessivamente gli interventi sono costati mediamente 86.000 €/p.a.

Come per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche per le nuove realizzazioni le residenze localizzate nel centro Italia hanno avuto costi dei lavori superiori alla media nazionale. Il costo dei lavori è stato di circa 78.100 €/p.a. e 2.100 €/m². L'importo complessivo dell'intervento, in questo caso è di poco superiore a quello dei lavori (80.100 €/p.a.).

Il sud e le isole presentano dei valori decisamente inferiori alla media: circa 56.600 €/p.a. e 1.270 €/m² per i lavori e circa 66.000 €/p.a. di costo complessivo.

I nuovi interventi promossi dai soggetti statali hanno avuto un costo medio dei lavori di 63.350 €/p.a. e di circa 1.700 €/m². Considerando gli arredi e le altre variabili finanziabili, il costo complessivo è stato pari a 77.300 €/p.a. I soggetti non statali hanno avuto dei costi decisamente superiori: per i lavori oltre 84.000 €/p.a. e oltre 2.000 €/m², con un costo complessivo di circa 95.000 €/p.a. (Figg. 60-61). Il confronto tra costi programmati e realizzati evidenzia come mediamente i lavori siano costati circa il 3% in meno rispetto a quanto previsto (70.480 €/p.a. e 1.830 €/m²), con picchi dell'8% per la macro area del sud Italia (61.500 €/p.a. e 1.380 €/m²) e dell'1% per l'area del centro (79.000 €/p.a. e 2.120 €/m²). I ribassi d'asta, mediamente intorno al 14% (61.800 €/p.a. e 1.635 €/m²), hanno avuto picchi del 28% al sud (73.570 €/p.a. e 2.000 €/m²), valori prossimi alla media al nord (15%) e valori più contenuti, intorno al 7%, al centro (73.570 €/p.a. e 2.000 €/m²). Le residenze promosse dai soggetti statali e quelle promosse dai soggetti non statali hanno avuto un costo di realizzazione praticamente identico a quello programmato: +1% per i primi (62.650 €/p.a. e 1.500 €/m²) e -2% per i secondi (85.800 €/p.a. e 1.900 €/m²). Sono, tuttavia, contraddistinte da ribassi d'asta decisamente diversi: -25% per i lavori appaltati da soggetti statali (50.200 €/p.a. e 1.220 €/m²) e -14% per i lavori appaltati da soggetti non statali (75.000 €/p.a. e 1.650 €/m²) (Fig. 62).



Figg. 60-61 - Interventi di nuova realizzazione. Sopra, costi per area geografica. Sotto, costi per soggetto beneficiario.

Legenda, figura sopra

- Nord
- Centro
- Sud e Isole

Legenda, figura sotto

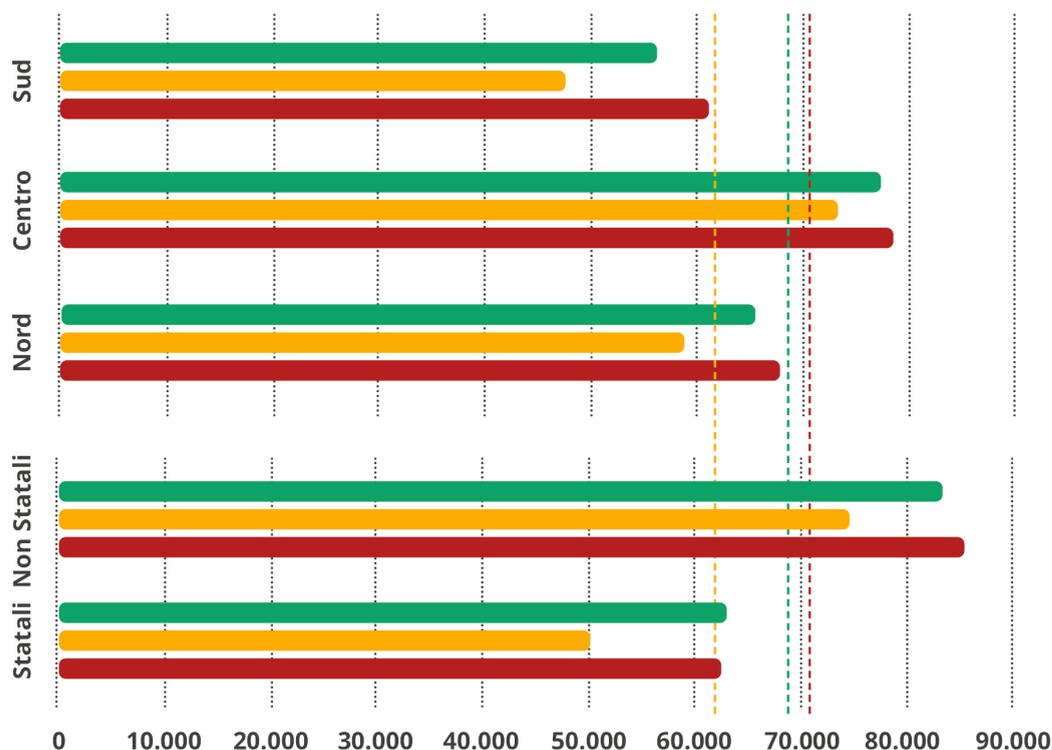
- Statali
- Non statali



Fig. 62 - Interventi di nuova edificazione. Confronti dei costi a posto alloggio per area geografica e soggetto beneficiario.

Legenda

- Effettivo
- Appaltato
- Programmato



La differenza così netta è in parte da addebitare al fatto che molti soggetti non statali hanno potuto appaltare i lavori in deroga alla normativa sui lavori pubblici a fronte di una richiesta di finanziamento pubblico inferiore al 50% del costo complessivo dell'opera.

I numeri mostrano una netta differenziazione tra le diverse macroaree, con il centro Italia che presenta un costo di costruzione di oltre diecimila euro a posto alloggio in più rispetto al nord e oltre ventimila euro a posto alloggio in più rispetto al sud. È importante sottolineare però che la stessa differenziazione è presente anche nei costi programmati a ribadire che il maggior costo delle opere era comunque già preventivato e “assimilato” nelle specifiche macroaree di riferimento.

Indicatori temporali

Per quanto riguarda le nuove costruzioni sono stati analizzate le tempistiche di 57 interventi dei quali 29 sono localizzati nel nord Italia, 17 nel centro e 11 nel sud e nelle isole: 15 hanno avuto un costo dei lavori compreso tra 1 e 5 milioni di euro, 16 tra 5 e 10 milioni, 21 tra i 10 e i 15 milioni e 5 oltre i 15 milioni. Inoltre 45 interventi sono stati promossi da soggetti statali e 12 da soggetti non statali (Fig. 63). Per le nuove realizzazioni i tempi medi di realizzazione si aggirano intorno ai 1.340 giorni: il confronto tra le tempistiche in relazione alle fasce di costo evidenzia che gli interventi fino a 5 milioni di euro hanno avuto una durata media di 1.090 giorni, quelli tra 5 e 10 milioni una durata media di 1.240 giorni, quelli da 10 a 15 milioni di 1.550 giorni e quelli oltre i 15 milioni di 1.540 giorni. Come per gli interventi di recupero edilizio, la durata dei lavori cresce proporzionalmente all'aumentare dell'importo dei lavori fino ai 15 milioni di euro.

Il confronto delle tempistiche per macroaree geografiche e per tipologia di soggetto proponente evidenzia che le nuove residenze costate tra 1 e 5 milioni di euro al nord hanno avuto una durata media di 1.340 giorni, al centro di 550 giorni e al sud di 980 giorni. Quelle con un costo tra 5 e 10 milioni al nord hanno avuto una durata media di 1.050 giorni e al sud e isole di 1.750. Non viene riportato il dato dell'area geografica del centro in quanto solo un intervento analizzato in tale contesto geografico ha un importo di lavori compreso nella fascia di riferimento. Gli interventi costati tra i 10 e i 15 milioni di euro hanno avuto, invece, una durata media dei lavori pari a 1.580 giorni al nord, 1.550 giorni al centro e 1.460 giorni al sud e isole. Infine, 1.670 al nord e 1.340 al centro sono stati i giorni medi necessari per eseguire lavori di opere con importi superiori ai 15 milioni di euro. Anche in questo caso non viene riportato il dato dell'area geografica sud e isole in quanto per tale area non sono stati presi in considerazione interventi di tale importo dei lavori.

I soggetti statali hanno impiegato mediamente 1.420 giorni (3 anni e 11 mesi) per terminare i lavori, mentre i soggetti non statali circa un anno in meno (1.080 giorni) (Figg. 64-65).

Il confronto tra tempistica prevista e reale evidenzia che i lavori mediamente sono durati il 70% in più rispetto a quanto originariamente programmato (circa +550 giorni).

La suddivisione per fasce di costi evidenzia, per alcuni ambiti, differenze ancora superiori.

In termini percentuali, gli interventi che hanno avuto un incremento temporale maggiore (+94%, +16 mesi) sono stati quelli meno costosi (tra 1 e 5 milioni di euro). Per le costruzioni costate tra 5 e 10 milioni di euro la variazione è stata del 67% (+17 mesi), per quelle tra 10 e 15 milioni del 55% (18 mesi) e per quelle oltre i 15 milioni dell'87% (+24 mesi).

Scorpendo il dato per aree geografiche e soggetti proponenti abbiamo le seguenti specifiche.

Al nord gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 139% in più (+780 giorni), quelli tra i 5 e i 10 milioni di euro il 30% in più (8 mesi), quelli tra i 10 e i 15 milioni di euro il 28% in più (12 mesi) e quelli oltre i 15 milioni di euro il 94% in più (+810 giorni).

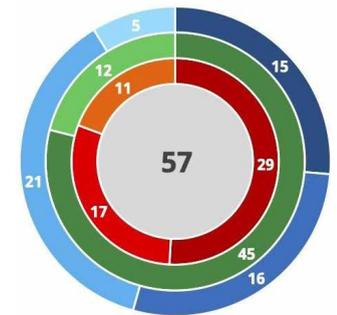


Fig. 63 - Indicatori temporali degli interventi di nuova realizzazione. Ripartizione dei casi analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali
- Tra 1 M e 5M
- Tra 5M e 10M
- Tra 10M e 15M
- Oltre 15M

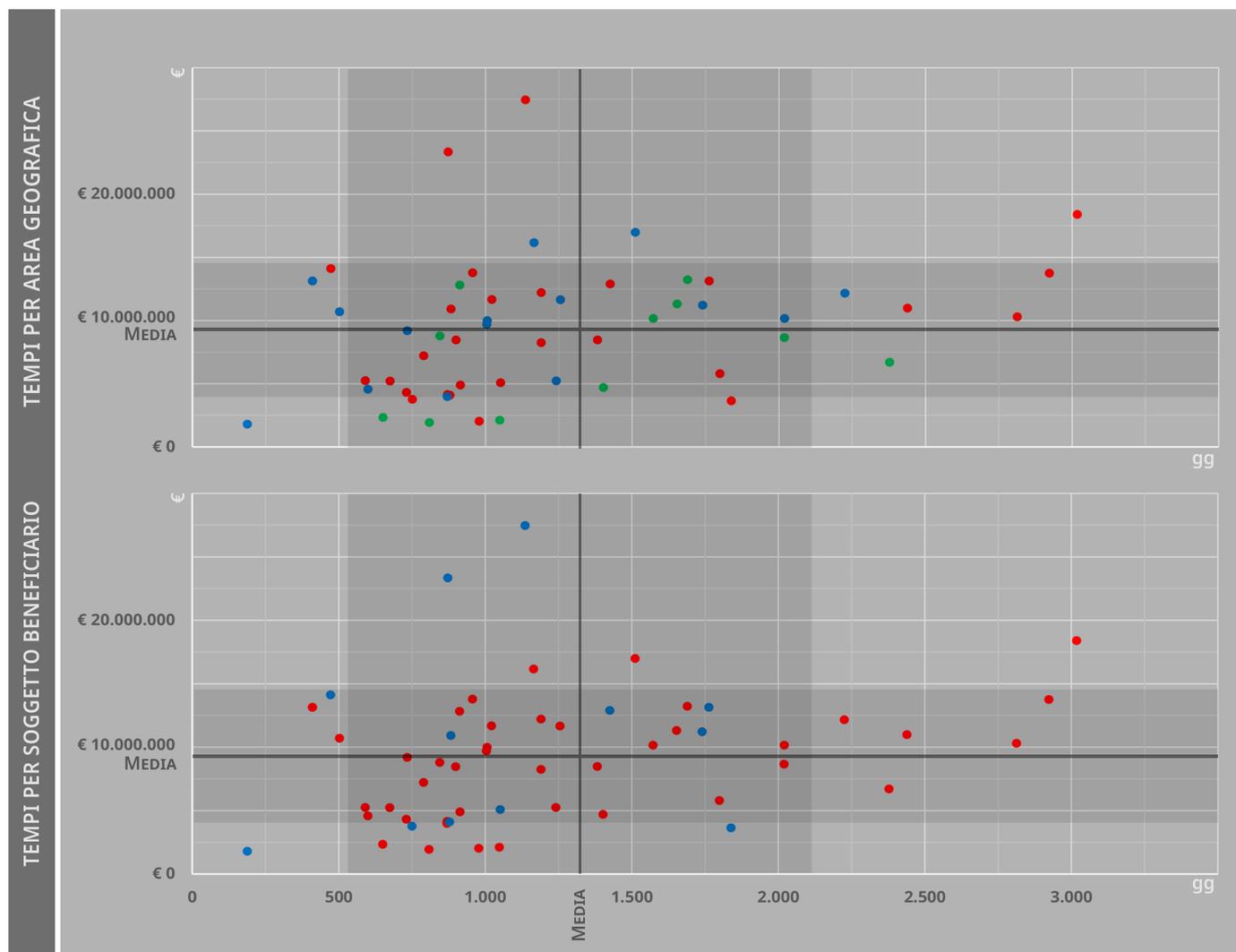


Fig. 64-65 - Interventi di nuova realizzazione. Tempi di realizzazione per area geografica e tipologia di soggetto beneficiario.

Legenda, figura sopra

- Nord
- Centro
- Sud e Isole

Legenda, figura sotto

- Statali
- Non statali

Al centro gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 20% in più (+90 giorni), e quelli tra i 10 e i 15 milioni il 120% in più (+840 giorni) e quelli costati oltre i 15 milioni di euro il 78% in più (circa 590 giorni). Al sud gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro sono durati in media il 15% in più (+120 giorni), quelli tra i 5 e i 10 milioni di euro oltre il 150% in più (quasi 3 anni) e quelli tra 10 e 15 milioni l'80% in più (circa 1 anno e 10 mesi).

La forbice tra programmato e realizzato per gli interventi di nuova realizzazione promossi da soggetti statali è stata pari a 600 giorni (+73%), mentre per quelli promossi da soggetti non statali circa un anno in più (+54%) (Figg. 66-70).

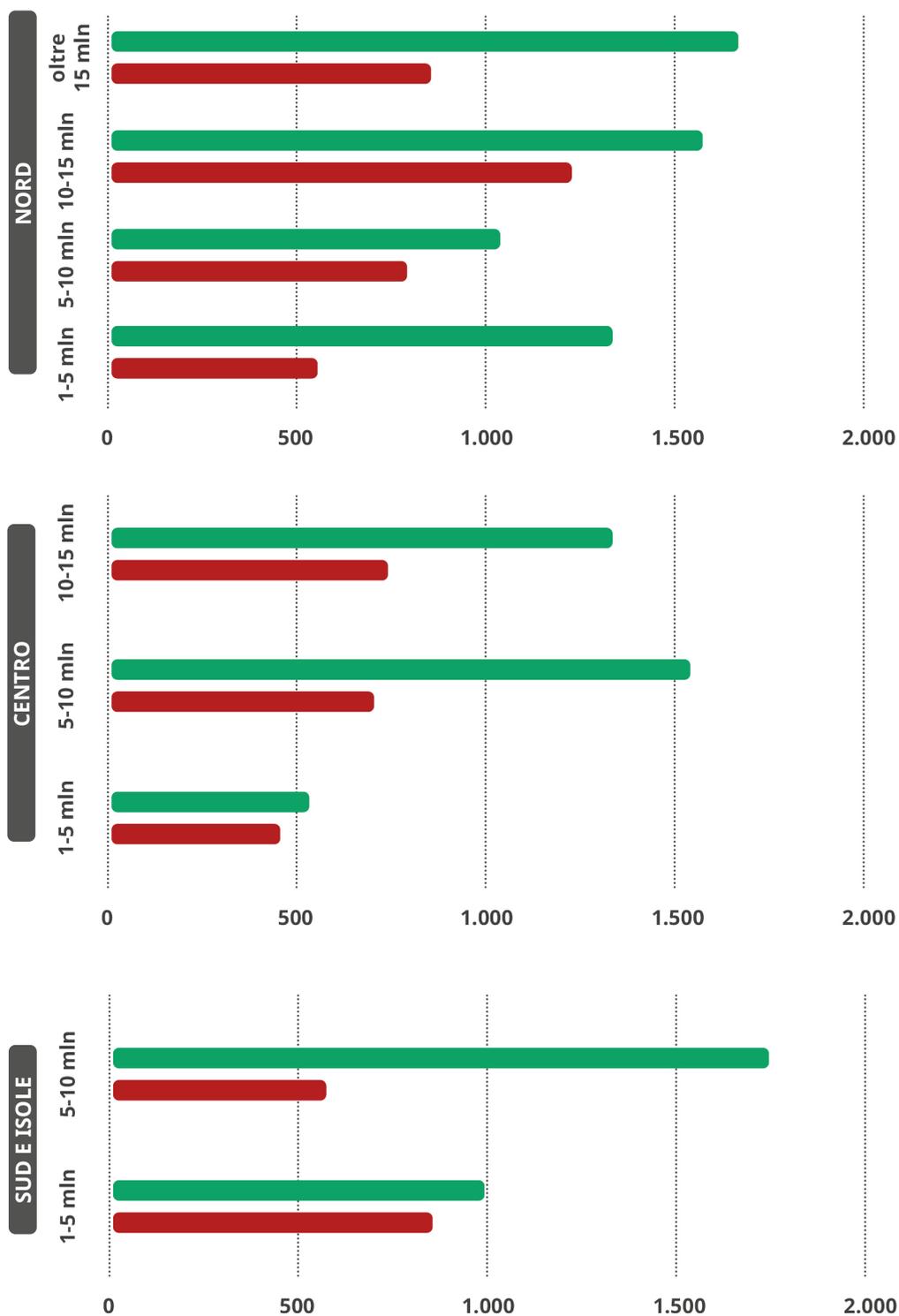


Fig. 66-68 - Interventi di nuova realizzazione, temporizzazione dei lavori suddivisi per aree geografiche e importo dei lavori.

Legenda

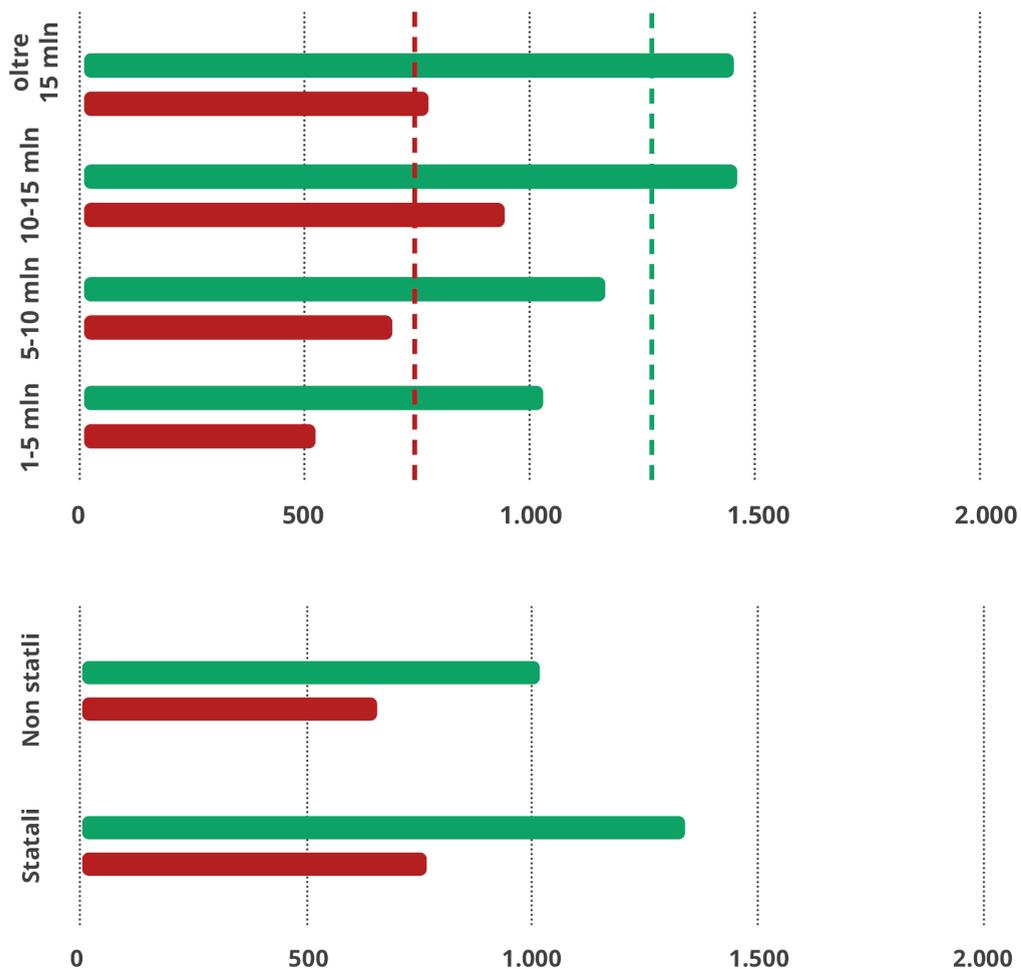
- Tempi effettivi
- Tempi programmati



Figg. 69-70 - Interventi di nuova realizzazione. Sopra, tempistica in relazione all'importo dei lavori. Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

Legenda

- Tempi effettivi
- Tempi programmati



2.6.3 Tipologie distributive

Indicatori di costo

La raccolta di un quantitativo così significativo di informazioni ha permesso anche di analizzare e sistematizzare i costi degli interventi in relazione alla specifica tipologia distributiva. Spesso, infatti, la scelta di realizzare una residenza universitaria secondo una determinata tipologia distributiva (ad albergo, a nucleo integrato, a mini alloggio o mista) sembra dipendere principalmente da fattori economici piuttosto che qualitativi e architettonici. La tipologia distributiva individuata, quindi, potrebbe sembrare determinante per il maggiore o minore costo dell'intervento, non solo in fase di gestione (più semplice da poter comprendere), ma anche in fase di costruzione.

Nel dettaglio sono state strutturate le informazioni derivanti dall'analisi di 156 interventi di cui 84 caratterizzati da una tipologia distributiva di tipo alberghiero, 15 a minialloggio, 10 nuclei integrati e 47 miste, ovvero che contengono al loro interno due o più soluzioni distributive (Fig. 71).

Mediamente gli interventi con tipologia distributiva ad albergo hanno avuto un costo dei lavori pari a 61.200 €/p.a. e a poco più di 1.700 €/m². Se consideriamo il costo a posto alloggio complessivo notiamo come questo arrivi fino a 79.600 €/p.a. Gli interventi caratterizzati dalla tipologia distributiva a minialloggio, invece, hanno avuto un costo dei lavori pari a 64.400 €/p.a. e di quasi 1.500 €/m². Anche in questo caso l'incremento tra costo a posto alloggio dei lavori, rispetto a quello complessivo dell'intervento è stato di circa 20.000 euro arrivando a 84.250 €/p.a. Per i nuclei integrati il costo è stato di 76.650 €/p.a. e di 2.170 €/m², con un costo complessivo dell'intervento di poco inferiore ai 94.550 €/p.a. Infine, gli interventi che hanno previsto più tipologie distributive hanno avuto un costo medio dei lavori di circa 64.500 €/p.a. (che raggiunge i 92.750 €/p.a. per quanto riguarda l'importo complessivo dell'intervento) e di 1.750 €/m².

La registrazione degli importi relativi ai costi programmati e appaltati, e il confronto con quelli effettivi evidenzia, anche in questo caso, una certa uniformità tra costi programmati e reali a fronte di una sensibile riduzione di quelli appaltati.

Gli edifici realizzati con tipologia distributiva ad albergo registrano costi programmati medi pari a 62.830 €/p.a. e a 1.760 €/m², a fronte di costi appaltati medi pari a 55.850 €/p.a. e a 1.570 €/m². Per quelli con tipologia distributiva a minialloggio i costi medi programmati sono stati pari a 66.250 €/p.a. e 1.500 €/m², mentre quelli appaltati pari a 54.670 €/p.a. e 1.240 €/m². Le residenze a nuclei integrati hanno avuto invece una media di costi programmati pari a 74.780 €/p.a. e 2.000 €/m² contro 62.730 €/p.a. e 1.800 €/m² di costi appaltati. Infine, le residenze che hanno previsto al loro interno più tipologie distributive hanno avuto costi programmati medi di 66.950 €/p.a. e 1.780 €/m² che, in fase di appalto, si sono ridotti a 58.670 €/p.a. e a 1.580 €/m² (Fig. 72).

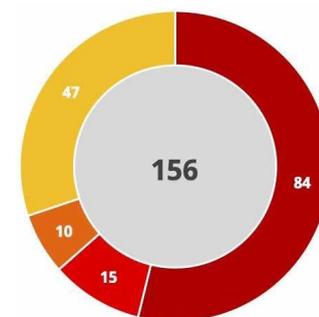


Fig. 71 - Tipologia distributiva. Ripartizione degli interventi analizzati.

Legenda

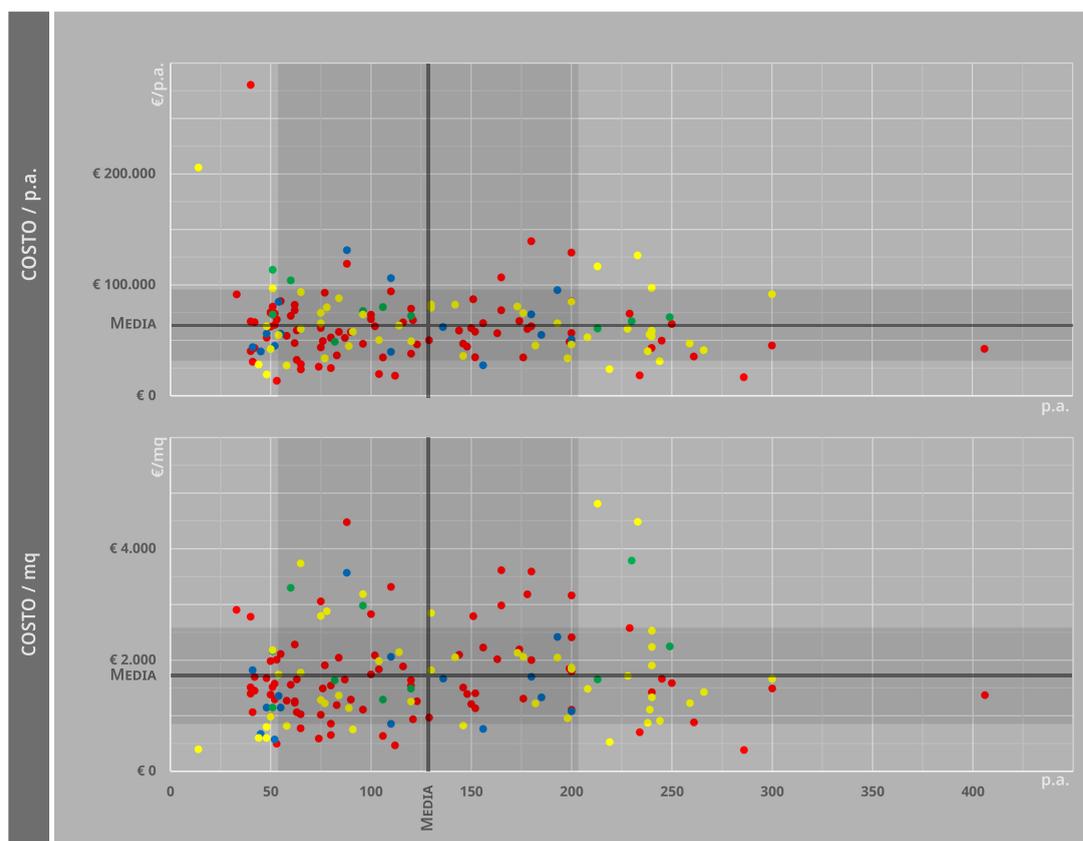
- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti



Fig. 72 - Tipologia distributiva. Costo a posto alloggio e a m².

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti



A livello nazionale, quindi, gli edifici con tipologia distributiva a nuclei integrati sono stati quelli che hanno avuto un costo maggiore sia a posto alloggio, sia a metro quadro. Confrontando solo i costi a posto alloggio, infatti, tale tipologia è costata circa il 20% in più rispetto alle tipologie a minialloggio e miste, e oltre il 25% in più rispetto alla tipologia ad albergo. La motivazione va sicuramente ricercata nella complessità della specifica tipologia, non ancora adeguatamente codificata all'interno del panorama delle residenze universitarie italiane e dall'obbligo, soprattutto nella seconda emanazione della legge, di un quantitativo di standard decisamente superiore alle altre tipologie distributive.

Il confronto tra costi programmati e realizzati conferma, in parte, quanto già evidenziato nei paragrafi precedenti: le tipologie alberghiera, mini alloggio e mista hanno avuto un risparmio variabile dal 2 al 4% rispetto a quanto programmato, mentre la tipologia a mini alloggio ha avuto un incremento di oltre il 2%. I ribassi d'asta hanno avuto una forbice tra il 12% (alberghiera e mista) e il 17% (minialloggio e nuclei integrati). Anche in questo caso, probabilmente, la non esatta conoscenza della tipologia a nuclei integrati e gli standard sopracitati potrebbero aver influito su un incremento dei costi programmati e su una non corretta valutazione dei costi effettivi in sede di gara d'appalto (Fig. 73).

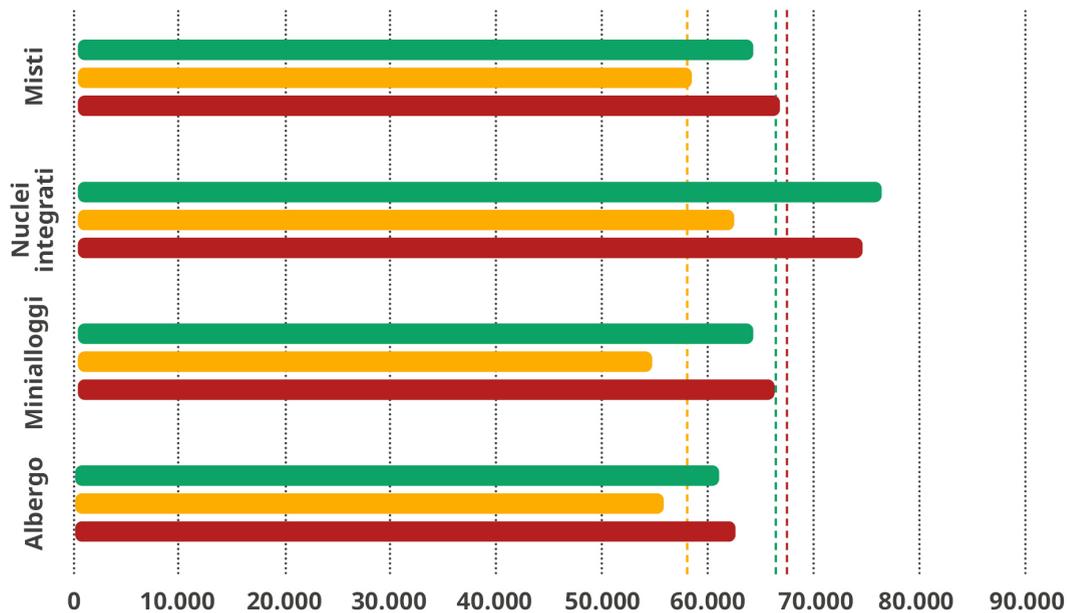


Fig. 73 - Tipologia distributiva. Confronti tra costi programmati, appaltati ed effettivi.

Legenda



Indicatori di tempo

Per quanto riguarda le tempistiche analizzate in relazione alle specifiche tipologie distributive, sono stati analizzati e sistematizzati 139 interventi di cui 76 con tipologia alberghiera, 15 con tipologia a mini alloggio, 7 con tipologia a nuclei integrati e 41 con tipologia mista (Fig. 74).

La costruzione degli edifici di tipologia alberghiera sono caratterizzati da una tempistica media pari a 1.090 giorni. Se, come fatto per la classificazione in base alla tipologia di intervento, consideriamo i tempi in relazione alle 4 fasce di importi notiamo che gli interventi costati tra 1 e 5 milioni di euro hanno avuto una durata pari a 990 giorni, quelli tra 5 a 10 milioni di euro 1.130 giorni, quelli tra 10 e 15 milioni di euro 1.430 giorni e quelli con costi superiori ai 15 milioni di euro 1.160 giorni. Per la realizzazione di edifici con tipologia distributiva a minialloggio è stata necessaria una tempistica media pari a 1.400 giorni, così distribuita: 965 giorni per gli interventi con lavori costati tra 1 e 5 milioni di euro e 1.900 giorni per interventi costati tra i 10 e i 15 milioni di euro. Non vengono riportati i valori medi per importi compresi tra 5 e 10 milioni e superiori ai 15 milioni di euro in quanto soltanto uno degli interventi analizzati rientra in ognuna delle due fasce di costo di riferimento. I nuclei integrati hanno avuto una tempistica di realizzazione media di poco superiore ai 1.700 giorni, ovvero 1.770 giorni per gli interventi tra 1 e 5 milioni e 1.700 giorni per importi di lavoro compresi tra 5 e 10 milioni. Anche in questo caso non vengono riportati i valori medi per lavori con importi compresi tra 10 e 15 milioni e superiori ai 15 milioni di euro in quanto solo uno degli interventi analizzati rientra in queste due fasce di riferimento.

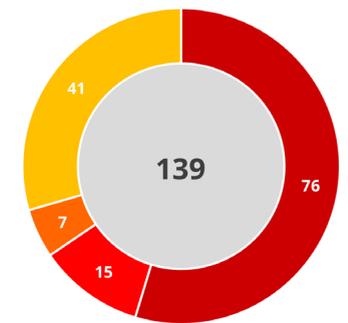


Fig. 74 - Tipologia distributiva. Ripartizione degli interventi analizzati.

Legenda



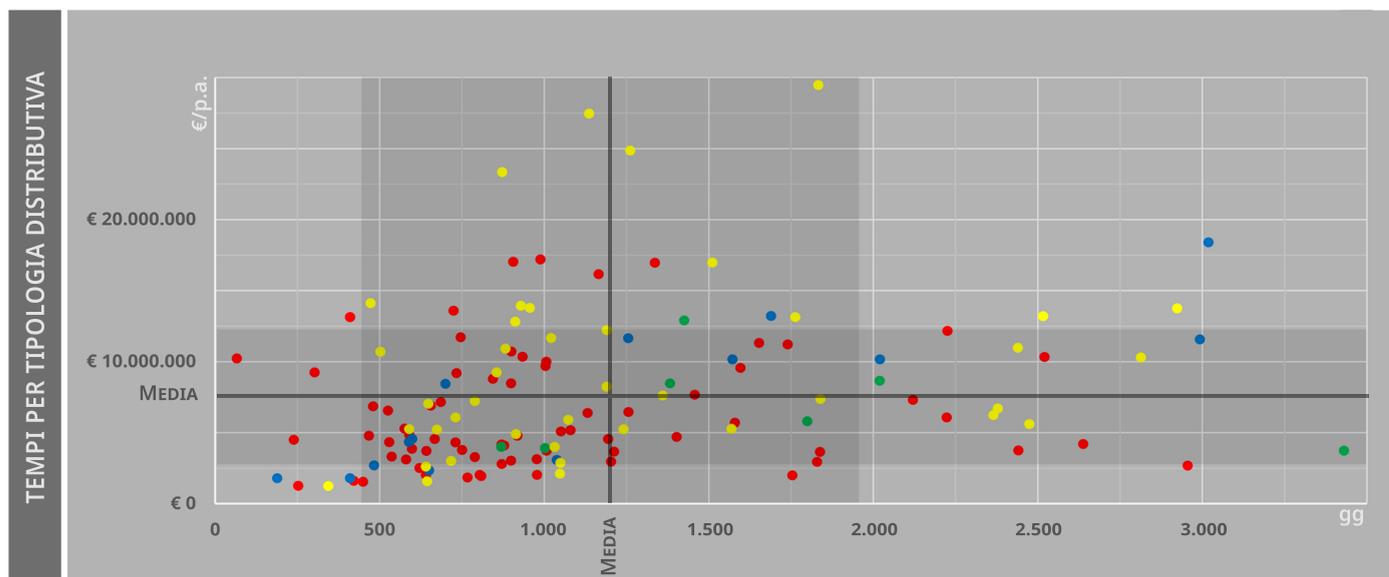


Fig. 75 - Tipologia distributiva. Temporizzazione per area geografica e per importo dei lavori.

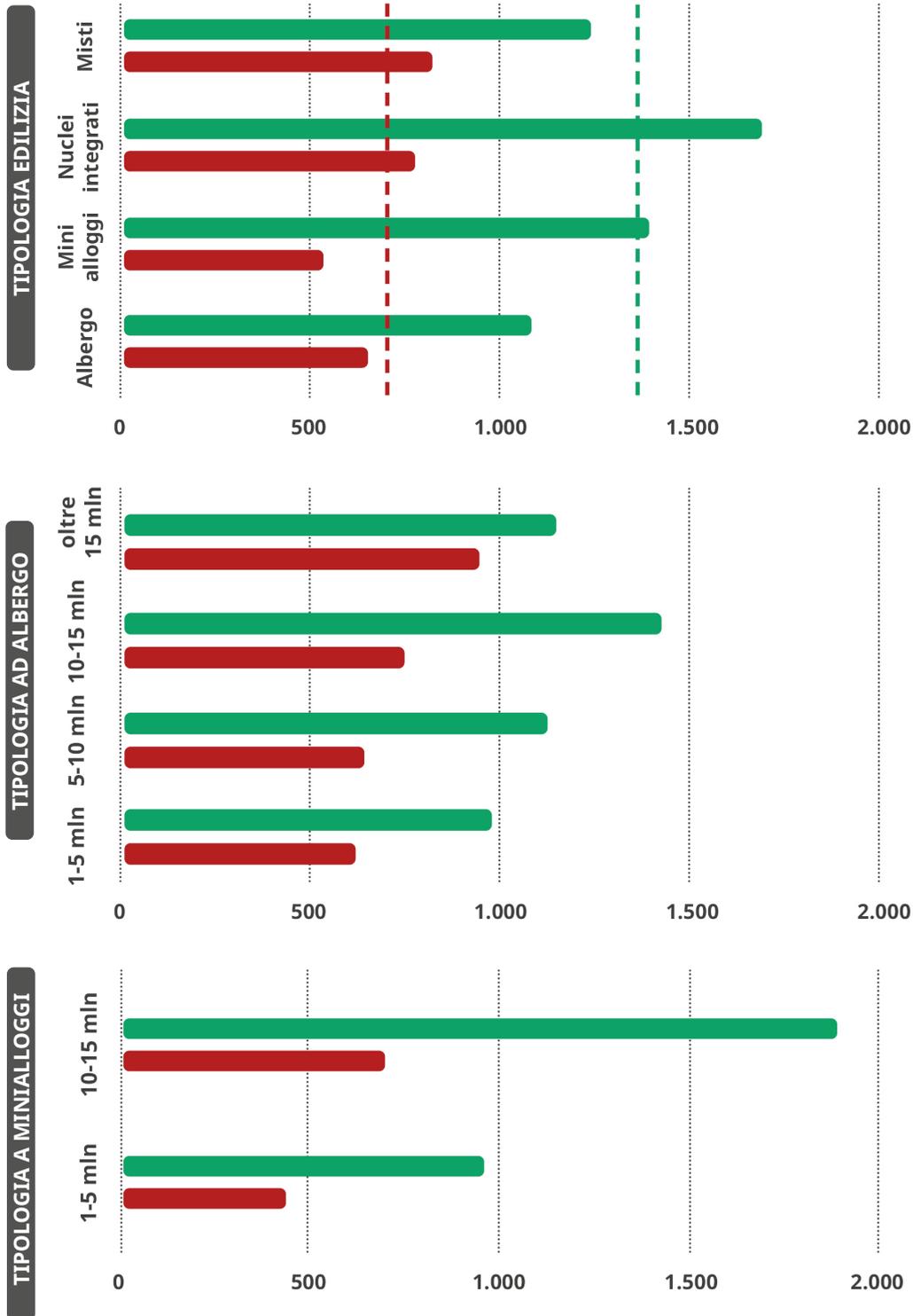
Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti

Infine, 1.250 giorni è stata la durata media per la costruzione di residenze caratterizzate dalla tipologia distributiva mista: gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro hanno avuto una durata di 800 giorni, quelli da 5 a 10 milioni di 1.320 giorni, quelli da 10 a 15 milioni di 1.490 giorni e quelli oltre i 15 milioni di 1.190 giorni (Fig. 75). Anche in relazione alle differenti tipologie distributive è utile confrontare le tempistiche previste con quelle effettive. Per quanto riguarda la tipologia alberghiera i lavori sono durati il 65% in più rispetto a quanto programmato (+14 mesi), per la tipologia a minialloggio circa il 160% in più (28 mesi), per la tipologia a nucleo integrato circa il 115% in più (+30 mesi) e per la tipologia mista circa il 50% in più (+6 mesi).

La suddivisione per fasce di importi evidenzia che per interventi con lavori compresi tra 1 e 5 milioni di euro la costruzione di edifici con tipologia distributiva ad albergo ha impiegato quasi il 60% in più di quanto previsto (12 mesi), la realizzazione di edifici con tipologia a minialloggio, il 120% in più (17 mesi), quelle a nuclei integrati il 115% in più (oltre 30 mesi più) e con tipologia mista il 30% in più (+6 mesi). Per l'edificazione di edifici con tipologia alberghiera con costi tra 5 a 10 milioni di euro è stato necessario il 76% di tempo in più rispetto alle previsioni (+17 mesi), per gli edifici con tipologia distributiva a nuclei integrati il 160% in più (oltre 33 mesi in più) e per quelli con distruzione mista oltre l'80% in più (+20 mesi).

Infine, il 90% (+23 mesi) per la tipologia ad albergo, quasi il 170% (+40 mesi) per la tipologia a minialloggio e il 40% (+14 mesi) per la tipologia mista sono gli incrementi temporali avuti per lavori con importi compresi tra 10 e 15 milioni di euro. Poco più del 20% (+8 mesi) e circa il 45% (+12 mesi) sono stati gli incrementi temporali per la costruzione di edifici con tipologia distributiva rispettivamente ad albergo e mista con importi superiori ai 15 milioni di euro (Fig. 76-80).



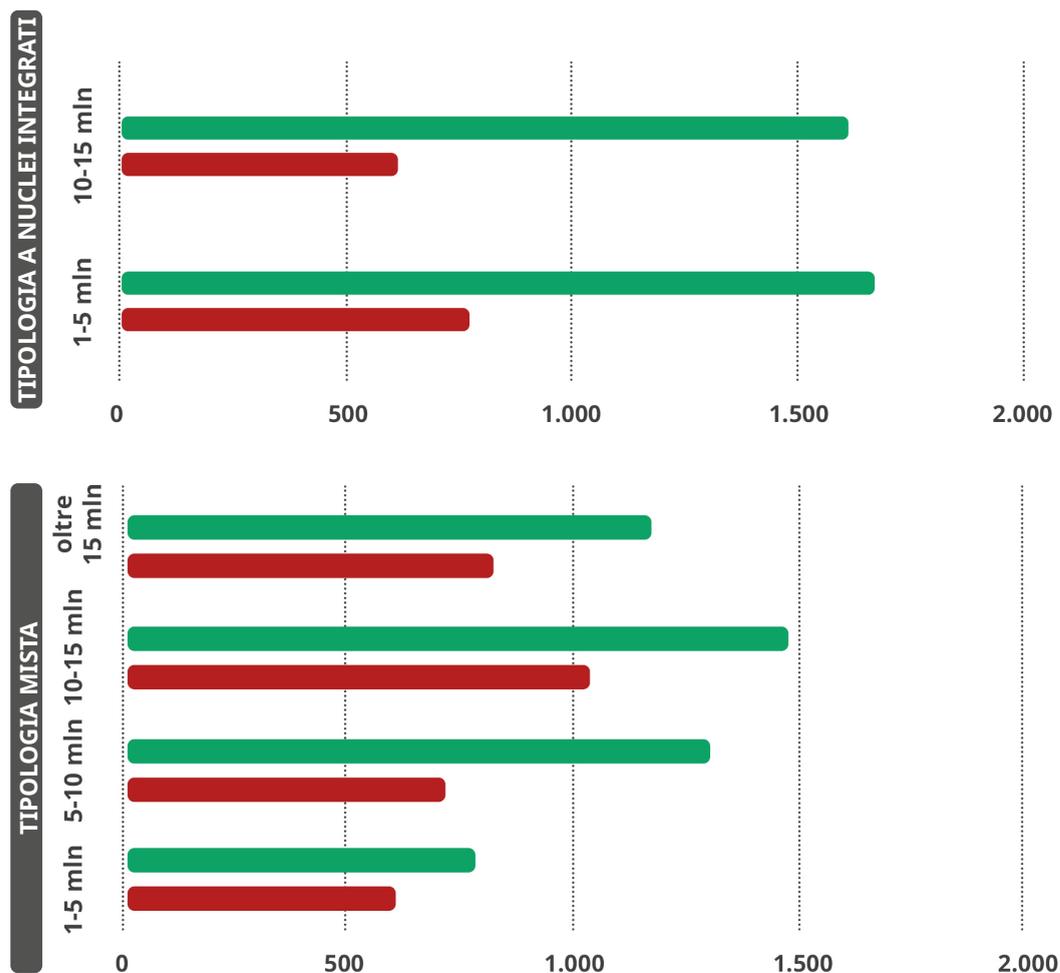
Figg. 76-78 - Tipologia distributiva. Sopra, temporizzazione dei lavori per tipologia distributiva. Al centro, tempi della tipologia ad albergo per fasce di importi. Sotto, tempi della tipologia a minialloggi per fasce di importi.



Figg. 79-80 - Tipologia distributiva.
Sopra, tempi della tipologia a nuclei integrati per fasce di importi.
Sotto, tempi della tipologia mista per fasce di importi.

Legenda

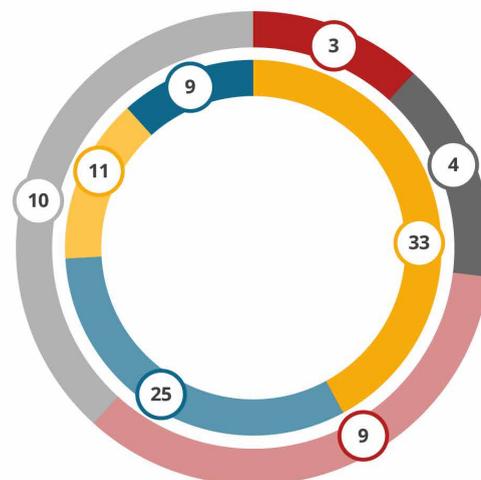
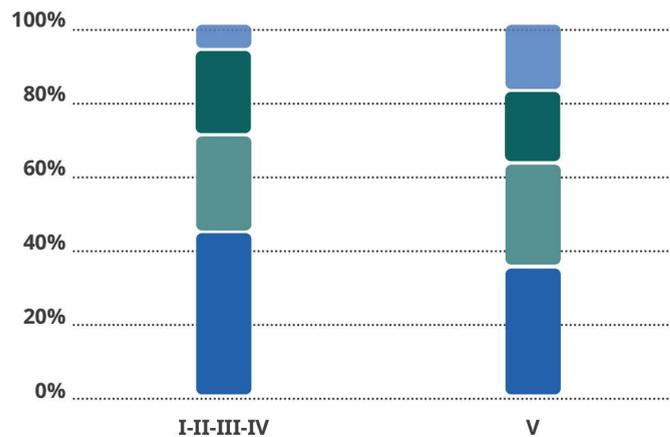
-  Tempi effettivi
-  Tempi programmati



2.6.4 Previsioni economiche e temporali ai sensi del D.M. 1257/2021 (V bando)

Sebbene quasi tutti gli interventi finanziati con il quinto bando della legge 338/2000 non siano ancora iniziati e tantomeno conclusi, appare utile riportare i dati temporali ed economici di previsione. Questo perché probabilmente le modifiche introdotte dalla legge, in abbinamento con le contingenze sociali, politiche ed economiche del periodo, hanno fatto variare sensibilmente questi dati rispetto alle medie precedentemente riportate.

Per quanto concerne i costi è opportuno precisare che, rispetto ai bandi precedenti, il quinto si caratterizza per un numero considerevole di interventi con costi dei lavori superiori ai 15 milioni di euro (circa il 18% contro meno del 6% dei precedenti), e per un numero inferiore in percentuale di interventi con costi compresi tra 1 e 5 milioni di euro (35% contro il 45%). Per le altre fasce di costo le percentuali di intervento sono simili: tra il 19 e il 23% per interventi con importo tra 10 e 15 milioni e tra il 26 e il 28% per quelli tra 5 e 10 milioni (Figg. 81-82).



Figg. 81-82 - Sopra, importo delle opere. Confronto tra V e bandi precedenti. Sotto, ripartizione degli interventi analizzati.

Legenda, figura sopra

- tra 1 e 5 milioni
- tra 5 e 10 milioni
- tra 10 e 15 milioni
- oltre 15 milioni

Legenda, figura sotto

- Interventi di recupero
 - tra 1 e 5 milioni
 - tra 5 e 10 milioni
 - tra 10 e 15 milioni
 - oltre 15 milioni
- Interventi di nuova costruzione
 - tra 1 e 5 milioni
 - tra 5 e 10 milioni
 - tra 10 e 15 milioni
 - oltre 15 milioni

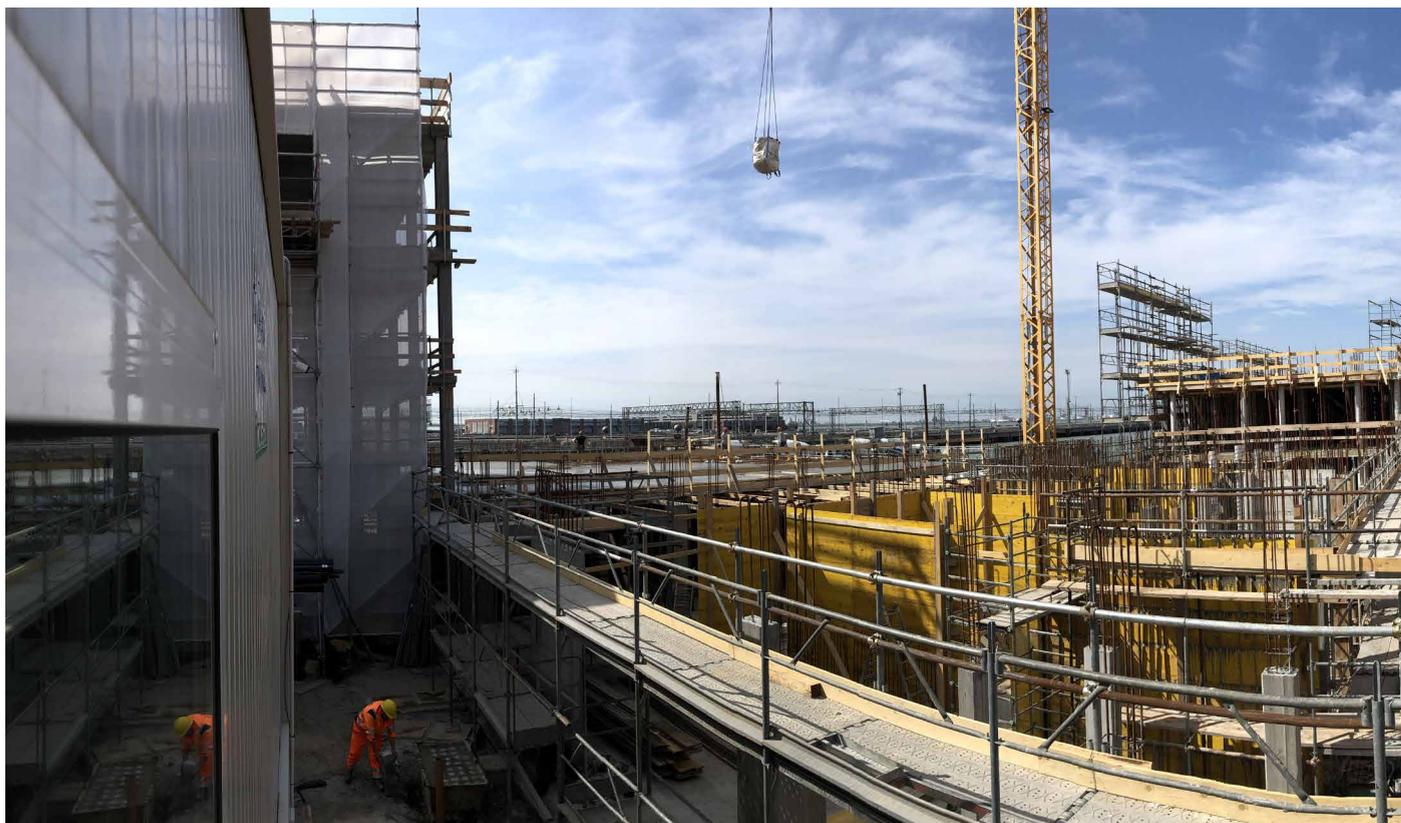


Fig. 83 - Foto di cantiere della Residenza "San Giobbe", Venezia.

Mediamente gli interventi hanno una previsione di costo di 76.820 €/p.a., 2.480 €/m² e 119.720 €/p.a. complessivi, mentre quelli analizzati per i quattro bandi precedenti complessivamente hanno avuto un costo medio pari a circa 65.000 €/p.a., 1.750 €/m² e 85.000 €/p.a. complessivo.

La differenza, intorno al +40%, del costo complessivo dell'intervento e del costo al metro quadrato (mentre l'incremento del costo a posto alloggio è di poco superiore al 15%) è probabilmente legata, oltre agli incrementi dei costi delle materie prime e alle contingenze economiche e politiche che hanno caratterizzato gli anni successivi alla pandemia da Covid-19, al fatto che molti interventi hanno apportato un valore dell'immobile particolarmente alto per edifici caratterizzati probabilmente da distribuzioni planimetriche difficili da modificare e quindi, probabilmente, da uno standard di superficie a posto alloggio decisamente inferiore.

Per quanto riguarda le tempistiche, invece, occorre precisare che la previsione iniziale di fondi PNRR appositamente destinati al finanziamento delle residenze per studenti (300 milioni di euro), ha di fatto obbligato i soggetti richiedenti a programmare la fine dei lavori entro lo scadere del 2026, prevedendo, quindi, durate dei lavori piuttosto compresse.

Interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente

Programmazione dei costi

Mediamente le richieste di finanziamento presentate ai sensi del quinto bando della legge 338/2000, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari (sono stati analizzati 78 interventi, 41 al nord, 17 al centro, 20 al sud) hanno avuto una previsione economica pari a 73.820 €/p.a. e 2.340 €/m², con un costo complessivo che mediamente si attesta intorno a 119.570 €/p.a. (Fig. 84).

Gli interventi nel nord hanno previsto costi superiori alla media: 79.950 €/p.a., 2.550 €/m² e 130.800 €/p.a. complessivi. Al centro si registrano valori pari a 58.500 €/p.a., 2.300 €/m² e 92.430 €/p.a. complessivi e al sud 66.200 €/p.a., 1.920 €/m² e 119.600 €/p.a. complessivi.

Le residenze promosse da soggetti statali (65) hanno una previsione di 72.750 €/p.a., di 2.350 €/m² e di 120.730 €/p.a. comprensivi di arredi, valore immobile, ecc. mentre quelle non statali (13) hanno previsioni di costo pari a 75.060 €/p.a., 2.170 €/m² e 108.460 €/p.a. complessivi (Figg. 85-87).

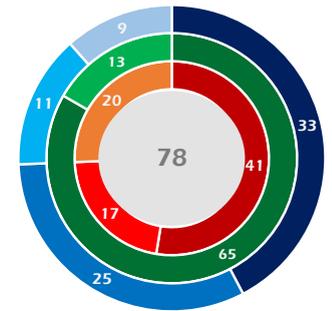


Fig. 84 - Indicatori di costi e tempi negli interventi di recupero. Ripartizione dei casi analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali
- Tra 1 M e 5M
- Tra 5M e 10M
- Tra 10M e 15M
- Oltre 15M

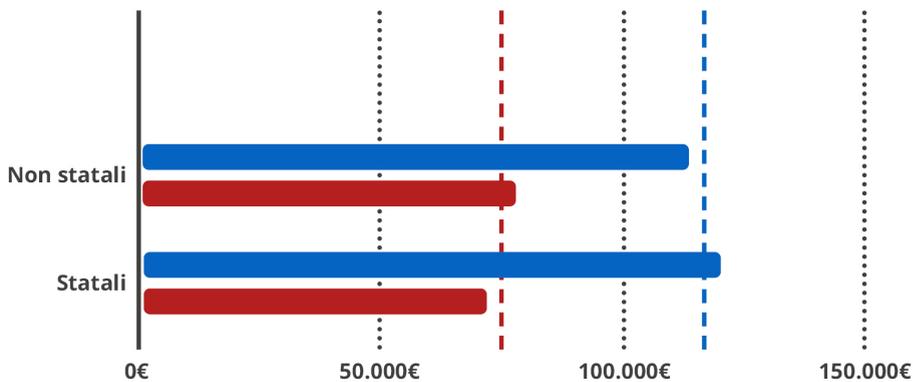
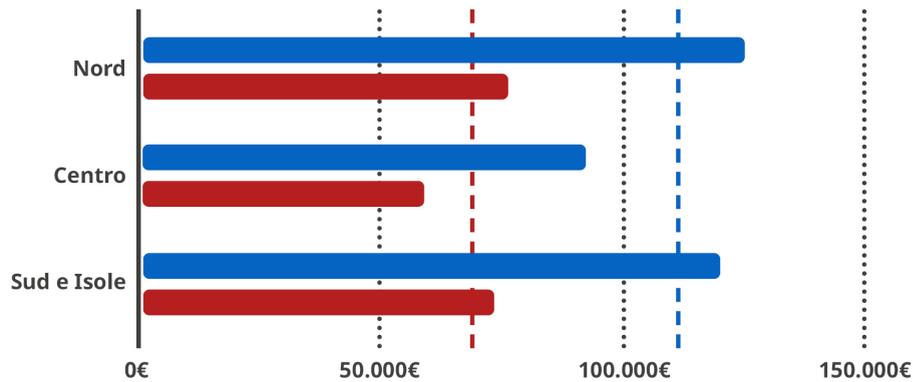
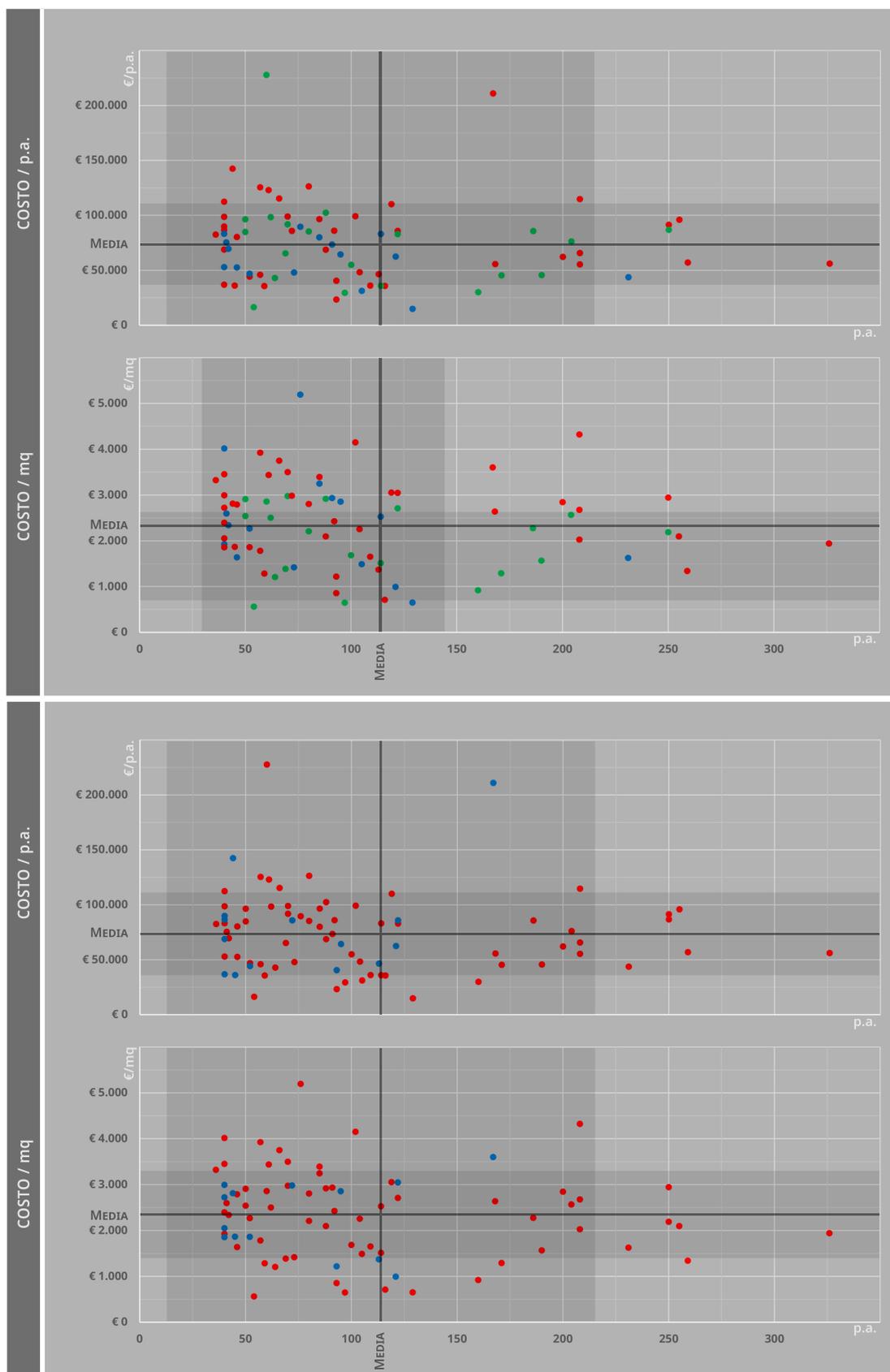


Fig. 85 - Interventi su edifici esistenti. Sopra, costi per area geografica. Sotto, costi per soggetto beneficiario.

Legenda

- Costo/p.a. lavori
- Costo/p.a. complessivo



Programmazione dei tempi

Come già accennato, la previsione iniziale di fondi PNRR appositamente destinati, ha obbligato i soggetti richiedenti a programmare la fine dei lavori entro lo scadere del 2026, contraendo sensibilmente le tempistiche necessarie. L'analisi dei dati è stata effettuata sugli stessi interventi utilizzati per l'individuazione dei costi medi.

Per gli interventi di recupero sono stati previsti mediamente 620 giorni (quasi 21 mesi) un dato decisamente basso non solo rispetto alle medie dei bandi precedenti, ma anche in relazione agli importi economici previsti.

La divisione per fasce di costo, infatti, evidenzia che per gli interventi con importi compresi tra 1 e 5 milioni di euro la tempistica prevista è stata pari a circa 495 giorni, per quelli con costi compresi tra 5 e 10 milioni di euro circa 695 giorni, per quelli con costi tra 10 e 15 milioni 765 giorni e per quelli con costi superiori ai 15 milioni di euro circa 700 giorni.

La distinzione per macroaree geografiche evidenzia che al nord sono stati stimati 530 giorni per opere comprese tra 1 e 5 milioni di euro, 717 giorni per opere tra 5 e 10 milioni, 720 giorni per quelle tra 10 e 15 milioni e 795 giorni per opere oltre i 15 milioni euro; al centro 442 giorni per interventi da 1 a 5 milioni e 763 giorni per importi tra i 5 e i 10 milioni di euro; al sud e isole 465 giorni per importi tra 1 e 5 milioni di euro, 720 giorni per importi tra 5 e 10 milioni, 550 giorni per importi tra 10 e 15 milioni.

Il confronto tra interventi promossi da soggetti statali e non statali mostra una sostanziale equivalenza tra le due tipologie: i primi hanno previsto tempistiche intorno ai 615 giorni e i secondi di circa 640 giorni (Figg. 88-90).

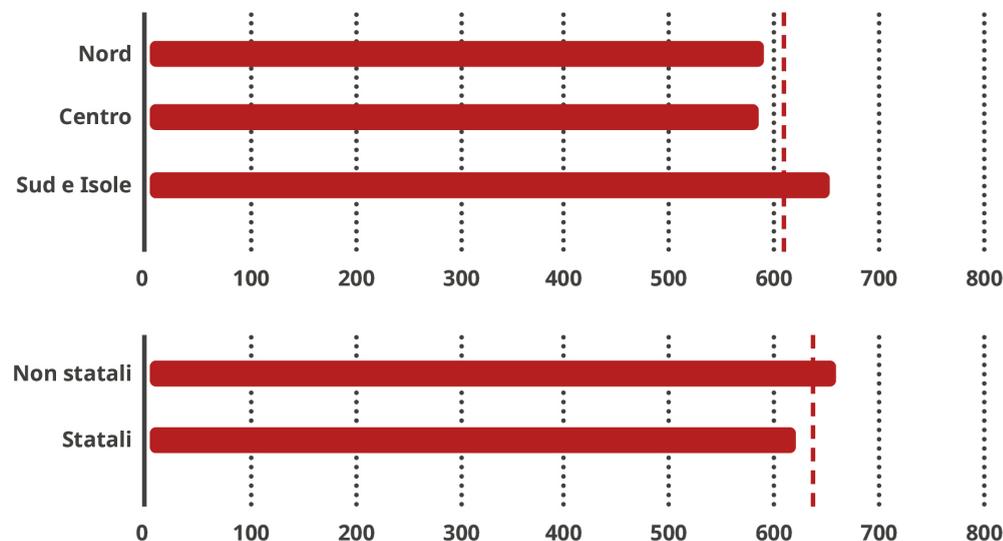


Fig. 88 - Interventi su edifici esistenti (valore espresso in numero dei giorni).
Sopra, tempistica in relazione al contesto geografico.
Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

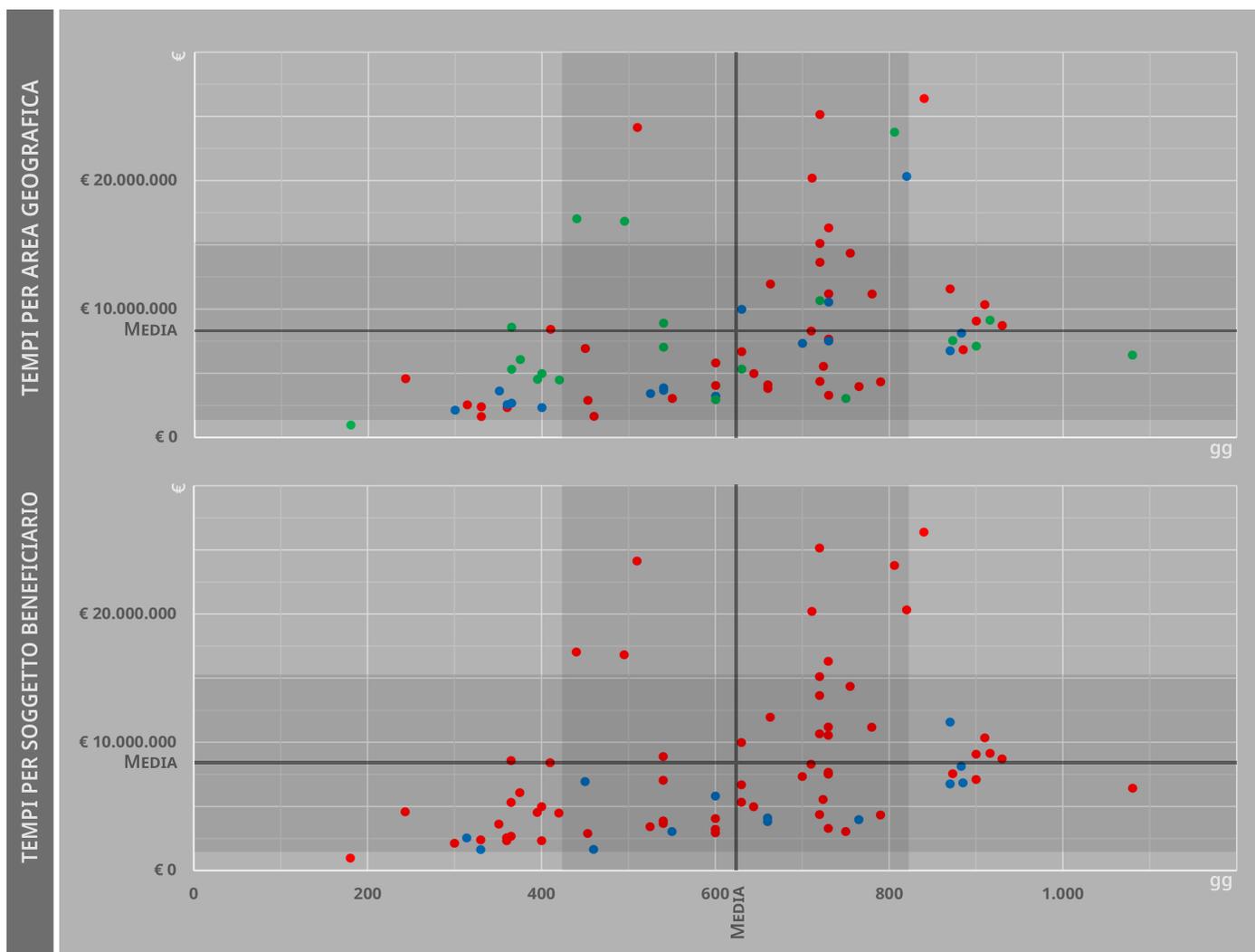


Fig. 89-90 - Interventi su edifici esistenti. Sopra, tempistica in relazione al contesto geografico. Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

Legenda, figura sopra

- Sud e Isole
- Centro
- Nord

Legenda, figura sotto

- Statali
- Non statali

Interventi di nuova costruzione

Programmazione dei costi

Mediamente le richieste di finanziamento presentate ai sensi del quinto bando della legge 338/2000, per gli interventi di nuova edificazione (sono stati analizzati 26 interventi, 18 al nord, 3 al centro, 5 al sud), hanno avuto una previsione economica pari a 85.830 €/p.a. e 2.920 €/m², con un costo medio complessivo che si attesta intorno a 120.150 €/p.a. (Fig. 91).

Gli interventi nel nord hanno previsto costi superiori alla media: 86.000 €/p.a., 3.000 €/m² e 123.100 €/p.a. complessivi. Al centro si registrano valori pari a 103.000 €/p.a., 4.100 €/m² e 141.480 €/p.a. complessivi e al sud 75.120 €/p.a., 1.940 €/m² e 96.730 €/p.a. complessivi.

Le residenze promosse da soggetti statali (19) hanno una previsione di 89.360 €/p.a., 3.020 €/m² e 129.500 €/p.a. comprensivi di arredi, valore area e immobile, ecc., mentre quelle promosse da soggetti non statali (7) hanno previsioni di costo decisamente più basse, ovvero 76.230 €/p.a., 2.630 €/m² e 94.780 €/p.a. complessivi (Figg. 92-94).

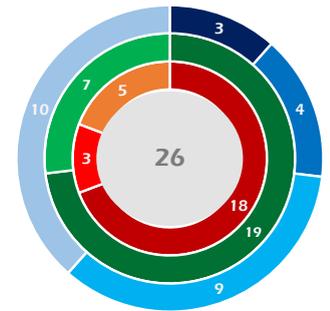


Fig. 91 - Indicatori di costi e tempi negli interventi di nuova edificazione. Ripartizione degli interventi analizzati.

Legenda

- Nord
- Centro
- Sud e isole
- Statali
- Non statali
- Tra 1 M e 5M
- Tra 5M e 10M
- Tra 10M e 15M
- Oltre 15M

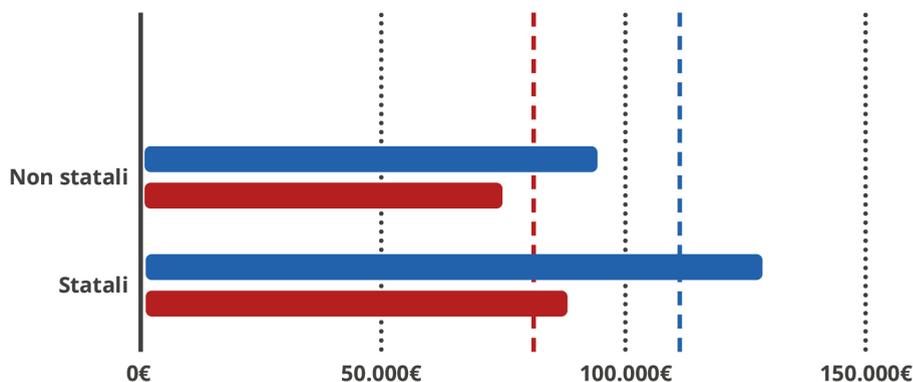
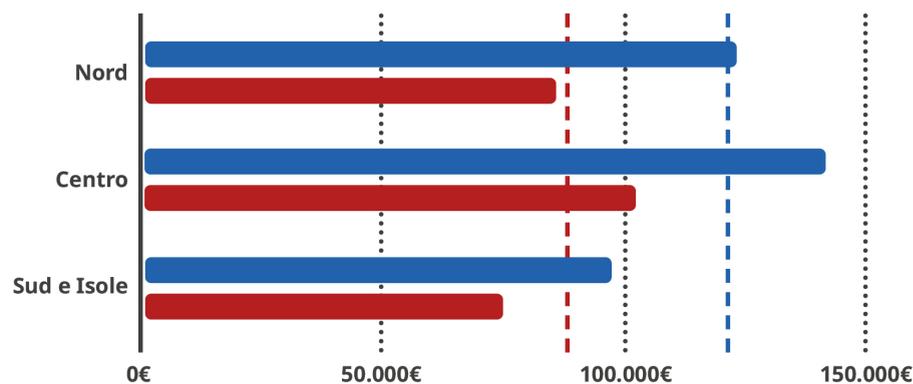
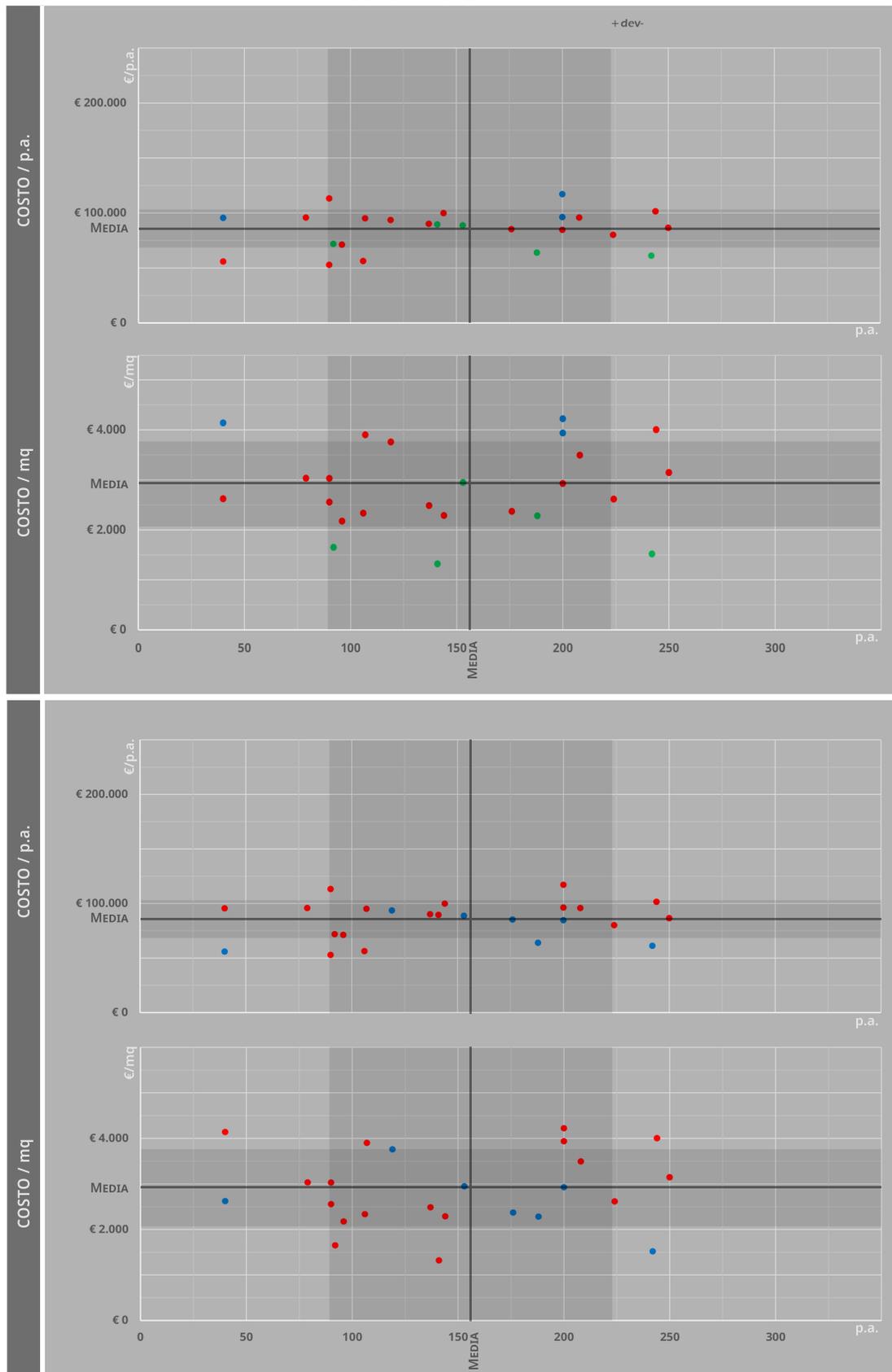


Fig. 92 - Interventi di nuova realizzazione. Sopra, costi per area geografica. Sotto, costi per soggetto beneficiario.

Legenda

- Costo/p.a. lavori
- Costo/p.a. complessivo



Programmazione dei tempi

Come per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'analisi dei dati temporali è stata effettuata sugli stessi interventi utilizzati per l'individuazione dei costi medi.

Per le nuove realizzazioni sono stati previsti mediamente 640 giorni (di poco oltre i 21 mesi): anche per le nuove realizzazioni un dato decisamente basso non solo rispetto alle medie dei bandi precedenti, ma anche in relazione agli importi economici previsti.

La divisione per fasce di costo, infatti, evidenzia che per gli interventi con costi compresi tra 1 e 5 milioni di euro la tempistica prevista è pari a circa 430 giorni, per quelli con costi compresi tra 5 e 10 milioni di euro a circa 580 giorni, per quelli con costi tra 10 e 15 milioni a 630 giorni e per quelli con costi superiori ai 15 milioni di euro circa a 730 giorni.

La distinzione per macroaree geografiche mostra al nord una stima di 400 giorni per opere comprese tra 1 e 5 milioni di euro, 580 giorni per opere tra 5 e 10 milioni, 660 giorni opere tra 10 e 15 milioni e 713 giorni per opere oltre i 15 milioni euro; al centro 815 giorni per importi superiori ai 15 milioni di euro; al sud e isole 580 giorni per importi tra 10 e 15 milioni.

Il confronto tra interventi promossi da soggetti statali e non statali evidenzia che i primi hanno previsto tempistiche leggermente più lunghe (673 giorni) rispetto ai secondi (545 giorni) (Figg. 95-97).

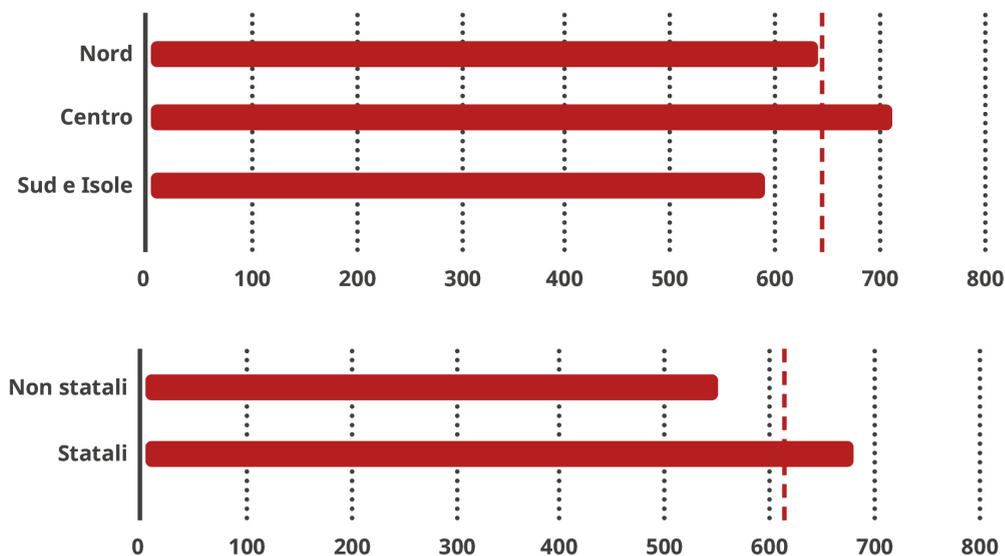
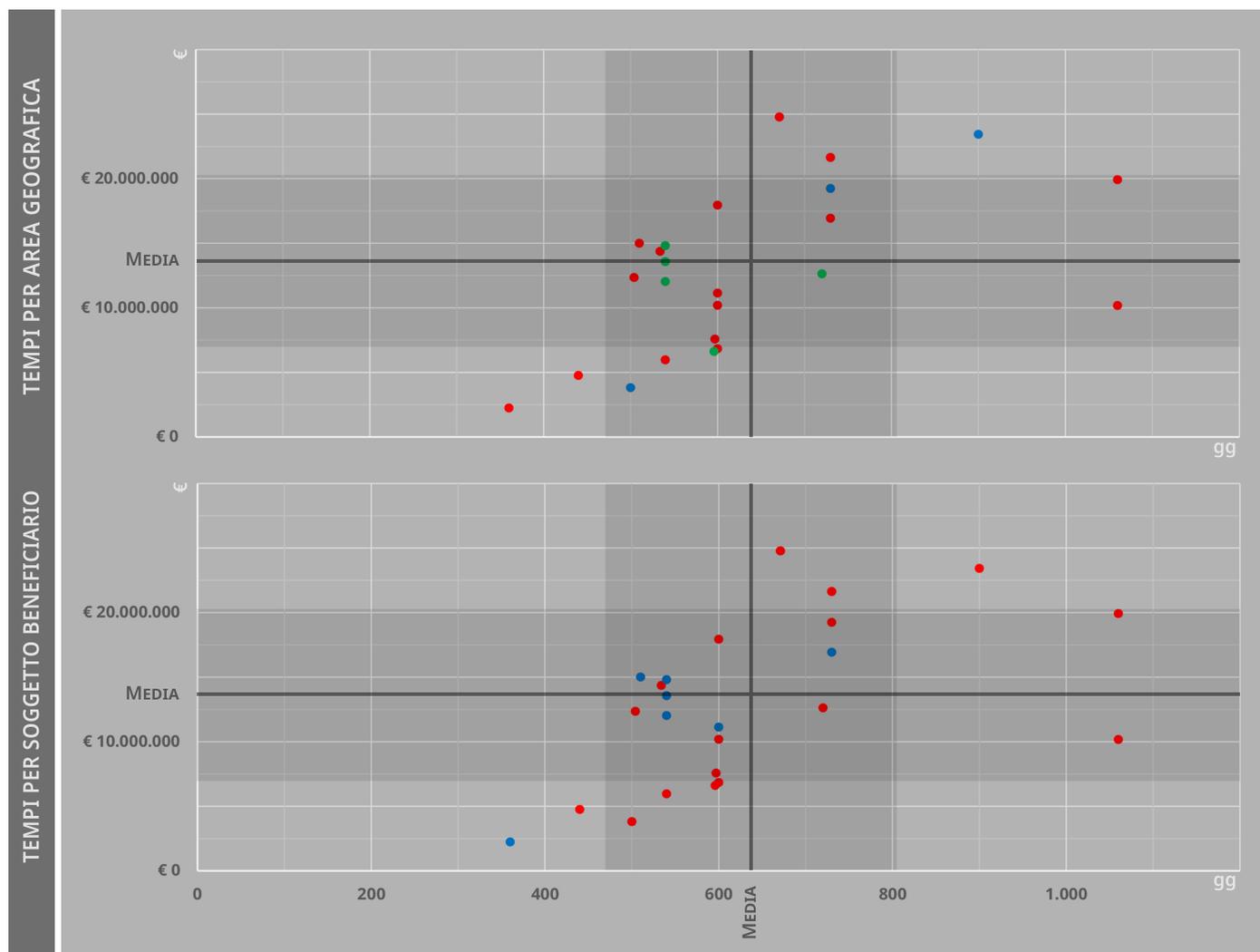


Fig. 95 - Interventi di nuova costruzione (valore espresso in numero dei giorni).
Sopra, tempistica in relazione al contesto geografico.
Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.



Figg. 96-97 - Interventi di nuova costruzione. Sopra, tempistica in relazione al contesto geografico. Sotto, tempistica in relazione alla tipologia di soggetto beneficiario.

Legenda, figura sopra

- Sud e Isole
- Centro
- Nord

Legenda, figura sotto

- Statali
- Non statali

Tipologie distributive

Programmazione dei costi

Nel dettaglio sono state strutturate le informazioni derivanti dall'analisi di 104 interventi di cui 59 caratterizzati da una tipologia distributiva di tipo alberghiero, 7 a minialloggio, 5 a nuclei integrati e 33 miste, ovvero che contengono al loro interno due o più soluzioni distributive (Fig. 98).

Mediamente gli interventi del quinto bando con tipologia distributiva ad albergo presentano un costo dei lavori pari a 77.800 €/p.a. e uno di poco superiore a 2.400 €/m². Se consideriamo il costo a posto alloggio complessivo dell'intervento notiamo come questo arrivi fino a 118.650 €/p.a.

Gli interventi caratterizzati dalla tipologia distributiva a minialloggio, invece, hanno un costo dei lavori pari a 81.860 €/p.a. e di quasi 2.900 €/m². Anche in questo caso l'incremento tra costo a posto alloggio dei lavori e costo complessivo dell'intervento è stato consistente arrivando a 128.800 €/p.a.

Per i nuclei integrati si registrano 66.507 €/p.a., 2.630 €/m² e un costo complessivo dell'intervento di poco inferiore a 100.700 €/p.a.

Infine, gli interventi che hanno previsto più tipologie distributive hanno un costo medio dei lavori di circa 77.380 €/p.a. (che raggiunge i 122.620 €/p.a. per quanto riguarda l'importo complessivo dell'intervento) e di 2.450 €/m² (Figg. 99-101).

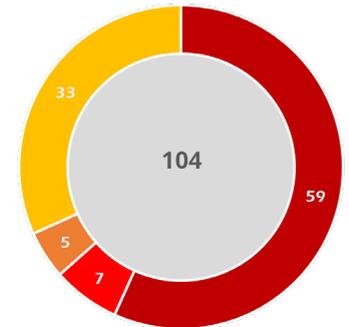


Fig. 98 - Tipologia distributiva. Ripartizione degli interventi analizzati.

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti

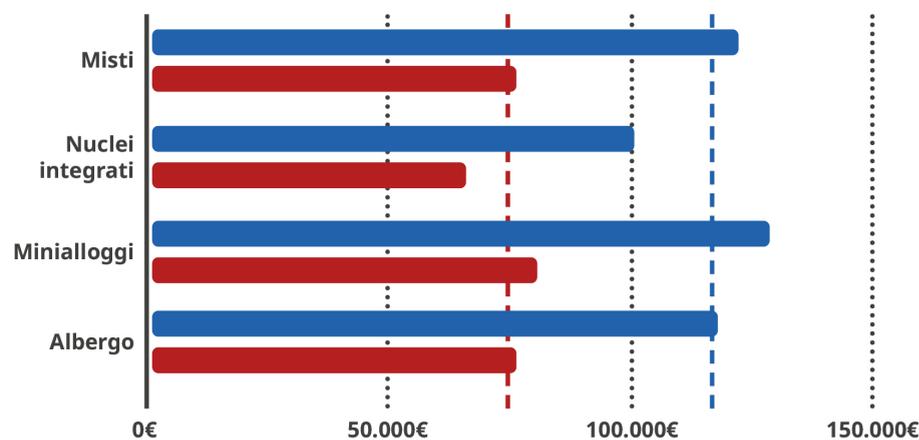


Fig. 99 - Tipologia distributiva. Confronto tra costi complessivi e dei lavori.

Legenda

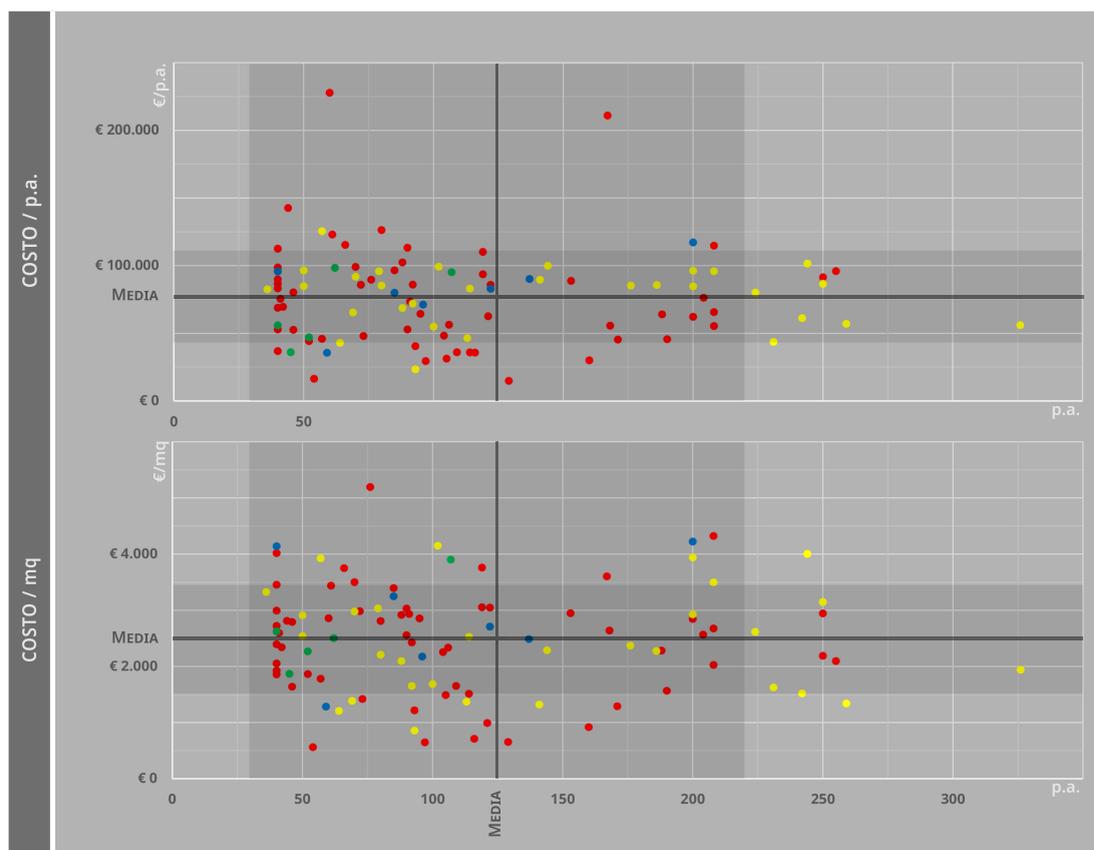
- Costo/p.a. lavori
- Costo/p.a. complessivo



Fig. 100-101 - Tipologia distributiva.
Sopra, costo al posto alloggio.
Sotto, costo al m².

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti



Programmazione dei tempi

La classificazione delle tempistiche in relazione alle tipologie distributive evidenzia, anche per quanto specificato precedentemente, come non ci siano particolari differenze.

Gli edifici di tipologia alberghiera sono caratterizzati da una tempistica media di previsione pari a 610 giorni. Se, come fatto per la classificazione in base alla tipologia di intervento, consideriamo i tempi in relazione alle quattro fasce di importi notiamo che gli interventi compresi tra 1 e 5 milioni di euro prevedono una durata pari a 500 giorni, quelli tra 5 e 10 milioni di euro 661 giorni, quelli tra 10 e 15 milioni di euro 698 giorni e quelli con costi superiori a 15 milioni di euro 700 giorni.

Per la realizzazione di edifici con tipologia distributiva a minialloggio è stata prevista una tempistica media pari a 616 giorni, così distribuita: 430 giorni per gli interventi con lavori tra 1 e 5 milioni di euro, 665 giorni per interventi tra 5 e 10 milioni di euro e 610 giorni per interventi con costi previsti tra 10 e 15 milioni di euro. Non vengono riportati i valori medi per importi superiori ai 15 milioni di euro, in quanto soltanto uno degli interventi analizzati rientra in ognuna delle due fasce di costo di riferimento.

I nuclei integrati hanno avuto una previsione media di poco superiore ai 665 giorni, ovvero 395 giorni per gli interventi tra 1 e 5 milioni, 1.070 giorni per importi di lavoro compresi tra 5 e 10 milioni. Anche in questo caso non vengono riportati i valori medi per lavori con importi compresi tra 5 e 10 milioni, tra 10 e 15 milioni e superiori a 15 milioni di euro in quanto solo uno degli interventi analizzati rientra in queste tre fasce di riferimento.

Infine, 630 giorni è la durata media per la costruzione di residenze caratterizzate dalla tipologia distributiva mista: gli interventi tra 1 e 5 milioni di euro hanno previsto una durata pari a 415 giorni, quelli da 5 a 10 milioni pari a 626 giorni, quelli da 10 a 15 milioni pari a 680 giorni e quelli oltre i 15 milioni pari a 695 giorni (Figg. 102-103).

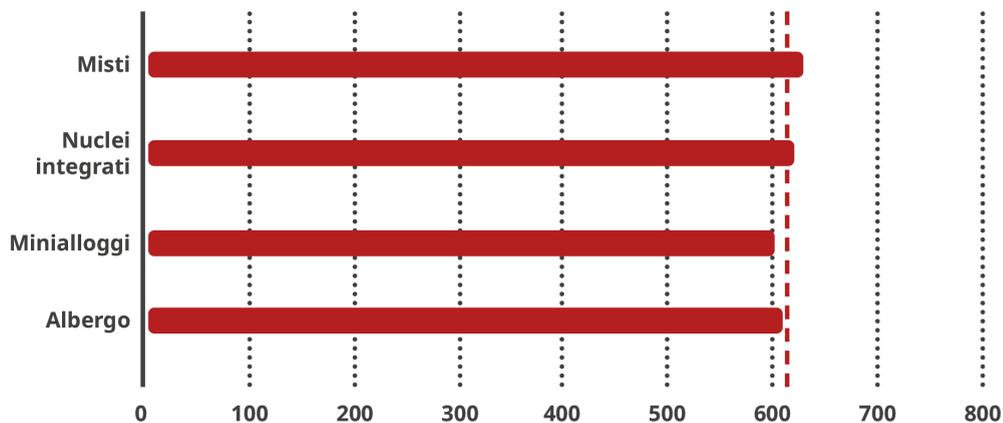


Fig. 102 - Tipologia distributiva (valore espresso in numero dei giorni). Tempistica media.

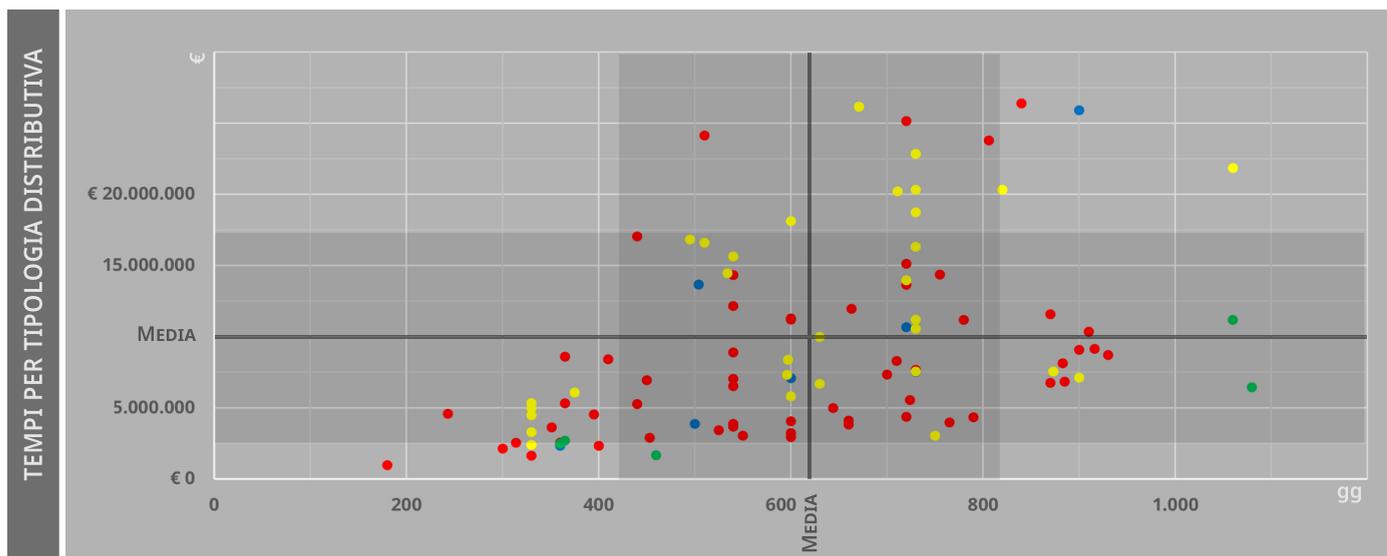


Fig. 103 - Tipologia distributiva.
Temporizzazione per importo dei lavori.

Legenda

- Albergo
- Minialloggi
- Nuclei integrati
- Misti

pagina a fronte

Fig. 104 - Foto del cantiere della
Residenza "Castiglioni", nel
Campus Bocconi, Milano.



2.7 Analisi degli indicatori

Le informazioni fin qui riportate, proprio per la quantità, omogeneità e diffusione sul territorio nazionale, possono essere messe a confronto e ulteriormente commentate.

Per quanto riguarda i costi, la strutturazione dei dati ci dice che le stazioni appaltanti, al momento di programmare l'intervento, sono state in grado di definire in maniera abbastanza precisa i costi di costruzione, eventualmente sovrastimandoli rispetto a quanto effettivamente avvenuto, ma mai sottostimandoli.

La disponibilità di strumentazioni informatiche sempre più precise quali il BIM, così come la periodica pubblicazione di indici di costi di costruzione per differenti tipologie di intervento (ad esempio residenziale, industriale e stradale), hanno permesso, infatti, ai soggetti attuatori di un progetto, anche di media complessità, come molte delle residenze universitarie, di stimare con una certa esattezza il costo finale.

Le differenze sostanziali emergono, invece, se nel confronto inseriamo i costi appaltati.

Senza entrare nel merito delle scelte adottate dalle stazioni appaltanti tra le differenti procedure previste dal codice dei contratti (offerta economicamente più vantaggiosa, appalto integrato, ecc.) è indubbio, però, che quello dell'aggiudicazione appaia come il momento più critico del processo. Spesso le responsabilità di tali scostamenti, in questa fase, vengono riversate quasi esclusivamente sull'impresa: in realtà tutti gli operatori coinvolti nel processo edilizio (stazioni appaltanti, progettisti e imprese appaltatrici) appaiono responsabili in egual misura. Abbiamo visto come i ribassi ottenuti in sede di affidamento dei lavori, sia per gli interventi di recupero sia per le nuove realizzazioni, siano stati quasi completamente riassorbiti dall'incremento dei costi dovuti principalmente alla redazione di perizie di variante o ad atti integrativi e aggiuntivi.

Tale aspetto, se dal punto di vista numerico può apparire ininfluenza per le stazioni appaltanti, le quali comunque dovevano aver stanziato gli importi programmati, dal punto di vista della legge 338/2000, ha rappresentato una forte criticità: occorre ricordare, infatti, che le spese aggiuntive derivanti da perizie di variante, atti integrativi, accordi bonari, ecc. sono sempre a totale carico del soggetto proponente. Ad eccezione, infatti, di una percentuale pari al 10% del costo dei lavori, introdotta a partire dal terzo bando della legge e che deve essere indicata esclusivamente al momento della richiesta, tutti gli incrementi di costo che durante la fase di esecuzione dovessero intervenire non possono essere oggetto di ulteriore finanziamento statale. Inoltre, il risparmio acquisito in sede di aggiudicazione, si riflette sull'importo del finanziamento concesso che viene ridotto in una percentuale corrispondente a quella del ribasso ottenuto.

Ciò vuol dire che i soggetti beneficiari, che hanno subito una riduzione media del finanziamento concesso pari al 10% (in alcuni casi ben oltre il 40%), hanno dovuto successivamente ricorrere a risorse proprie, non preventivamente stanziate e/o accantonate, per poter terminare l'opera.

È evidente come lo strumento della perizia di variante (o dell'atto integrativo o aggiuntivo, quando

possibile) sia stato quello che ha permesso il riequilibrio dei costi reali con quelli programmati e determinato gli incrementi temporali. Anche in questo caso è opportuno ricordare che per il mantenimento del finanziamento concesso per mezzo della legge 338/2000, gli scostamenti temporali rispetto al cronoprogramma sono ammissibili solo se indipendenti dalla volontà del soggetto beneficiario. Uno dei ruoli della Commissione, con il supporto del Gruppo Tecnico del Centro Interuniversitario Tesis del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze è, infatti, proprio quello di monitorare ogni perizia di variante per valutare l'effettiva estraneità del soggetto dalle motivazioni che ne hanno comportato la redazione.

Inoltre, è utile sottolineare che soltanto per la tipologia distributiva a nucleo integrato, la quale per vari motivi rappresenta una novità rispetto alle tradizionali tipologie alberghiere e a minialloggio, i costi effettivi sono stati superiori rispetto a quelli programmati. Mentre le percentuali di ribasso tra programmazione e appalto si attestano sempre intorno al 10-12%, in questo caso emerge come forse i progettisti e le stazioni appaltanti non fossero ancora sufficientemente preparati nel programmare correttamente i costi di questa specifica tipologia distributiva.

Se a livello nazionale e regionale i costi finali degli interventi sono stati praticamente identici a quelli programmati, per le tempistiche, invece, il discorso è profondamente differente: gli scostamenti tra i dati programmati e quelli reali sono stati rilevanti: in alcuni casi il cronoprogramma di progetto ha subito un incremento di oltre il 200%.

Il confronto tra programmazione ed esecuzione, infatti, dimostra come all'interno del processo edilizio il rispetto dei tempi previsti per la realizzazione di un'opera, soprattutto se pubblica, appaia sempre più come una chimera.

Si è, infatti, oramai portati a considerare gli incrementi temporali come degli "inevitabili compromessi" a cui gli operatori coinvolti devono sottostare pur di vedere l'opera completata e messa in esercizio.

Indipendentemente dagli "imprevisti" considerati in fase di programmazione degli interventi, è ritenuto praticamente impossibile (e di questa impossibilità gli operatori appaiono consapevoli fin dalla fase di programmazione) il rispetto del cronoprogramma definito dal contratto di appalto.

Anche in questo caso occorre ricordare che molti interventi hanno riguardato il recupero di edifici esistenti, spesso storici e vincolati, per i quali sono emerse criticità in fase dei lavori non sempre preventivabili. Altre motivazioni che hanno comportato sensibili allungamenti delle tempistiche, ad esempio per gli interventi di nuova realizzazione, sono state propedeutiche alla costruzione delle residenze. Tra queste, la necessità di bonifiche di aree particolarmente inquinate o il rispetto di nuovi e più stringenti regolamenti a livello nazionale e locale introdotti successivamente all'approvazione del progetto. Oltre alle varianti, infatti, ciò che ha inciso sensibilmente sull'allungamento dei tempi e meno sull'incremento dei costi, sono state le sospensioni dei lavori imposte da organismi comunali, sovracomunali e regionali di controllo.

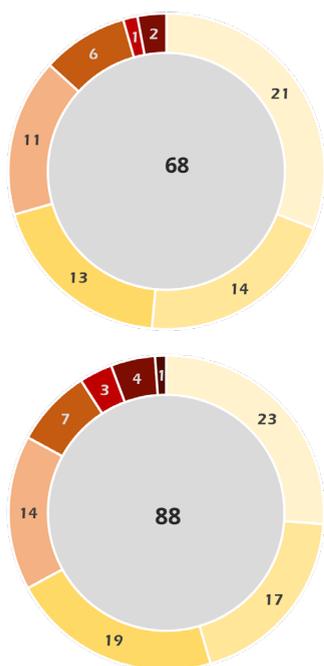


Fig. 105 - Numero di varianti.
Sopra, interventi di recupero.
Sotto, interventi di nuova
costruzione.

Legenda

- Interventi con 0 varianti
- Interventi con 1 varianti
- Interventi con 2 varianti
- Interventi con 3 varianti
- Interventi con 4 varianti
- Interventi con 5 varianti
- Interventi con 6 varianti
- Interventi con 7 varianti

pagina a fronte

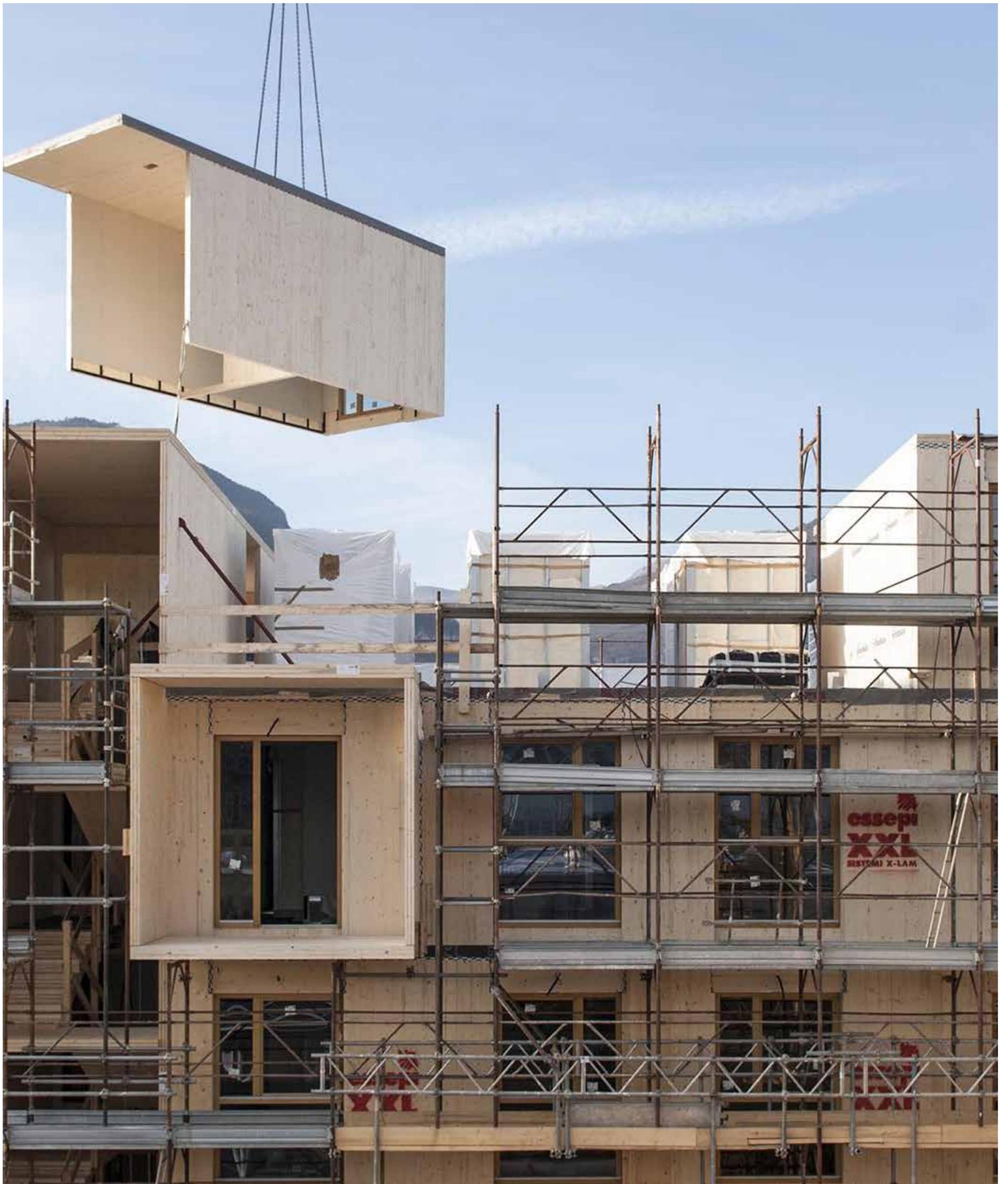
Fig. 106 - Cantiere della
Residenza Mayer a Trento, messa
in opera delle cellule abitative
prefabbricate.

pagina seguente

Fig. 107 - Residenza "Praticelli",
San Giuliano Terme (PI).

Se ci limitiamo soltanto a un'indagine quantitativa, notiamo che il numero medio di perizie di variante approvate per intervento è pari a 2 per quegli di recupero sul patrimonio edilizio esistente, con un range che va da 0 a 7, e di 1,5 per quegli di nuova realizzazione, in questo caso con valori compresi tra 0 e 6 (Fig. 105).

I valori molto vicini tra loro indicano che la tipologia di intervento, di per sé, non implica obbligatoriamente un ricorso più frequente, rispetto ad un altro, allo strumento della perizia di variante, anche se valori leggermente superiori per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dimostrano come, per tale tipologia di lavori, sia più alto il rischio di imprevisti rispetto alla nuova realizzazione. Infine, altro aspetto che emerge è che gli interventi con tipologia ad albergo e a minialloggio hanno avuto in media meno di 2 varianti ad intervento, mentre quelli di tipologia a nuclei integrati e mista quasi 2,5 varianti di media a intervento.





Le realizzazioni



Coffee Break

Qualità architettonica, funzionale e tecnologica nel progetto delle residenze universitarie

Dal 2005, anno nel quale sono entrate in esercizio le prime residenze universitarie finanziate ai sensi della legge 338/2000, gli interventi realizzati, come già detto, sono oltre 260.

Selezionarne meno del 10% per rappresentare alcune eccellenze non è stato semplice: per facilitare la scelta sono stati identificati dei criteri oggettivi che potessero testimoniare la virtuosità e l'alta qualità degli interventi secondo differenti fattori, tra i quali le condizioni al contesto, le soluzioni tipologiche, formali e tecnologiche, ma anche le scelte funzionali, di sostenibilità ambientale, di rigenerazione urbana e sociale, ecc. Nonostante ciò, sarebbero stati comunque molti di più gli interventi realizzati con i fondi stanziati dalla legge 338/2000 che avrebbero meritato una trattazione all'interno del capitolo. Localizzazione geografica, tipologia di intervento, tipologia distributiva e tipologia di soggetto proponente, come per i capitoli precedenti, sono stati i criteri che hanno definito una prima selezione. Si è cercato quindi di mantenere un giusto equilibrio tra progetti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente e progetti di nuova realizzazione, anche se quelli relativi al ripristino di immobili dismessi o fatiscenti, per le motivazioni precedentemente descritte, sono stati decisamente superiori a quelli di nuova costruzione. Altro fattore tenuto in considerazione è stato quello della tipologia distributiva: nonostante le tipologie alberghiera e mista siano state quelle più utilizzate dai soggetti beneficiari, sono state riportate tutte le tipologie previste dalla normativa con particolare attenzione a quegli interventi che hanno sviluppato soluzioni progettuali innovative. Si è cercato, inoltre, di rappresentare un giusto bilanciamento anche tra interventi promossi da soggetti statali e non statali, al fine di dimostrare come anche gli interventi promossi da soggetti pubblici, magari con inferiori disponibilità finanziarie, siano comunque dotati di elevata qualità architettonica, abitativa e funzionale. Per quanto riguarda la localizzazione geografica, invece, si noterà un netto disequilibrio tra numero di progetti realizzati nella macroarea del nord rispetto a quelli realizzati nel centro Italia e, soprattutto, nel sud e nelle isole. Tale disparità è conseguenza diretta del numero di interventi decisamente superiore al nord rispetto a quello delle altre macro aree geografiche, sia in termini di domande presentate, sia in termini di progetti finanziati e realizzati. Si auspica che con il quinto bando della Legge, che ha previsto uno specifico capitolo di finanziamento destinato agli interventi ricadenti nell'area del Mezzogiorno, e il relativo Decreto di Piano, che ne prevede il finanziamento immediato con i fondi già disponibili, per la quale totalità delle richieste presentate, questo divario possa ridursi in breve tempo. Infine, un contributo

pagina a fronte
**Fig. 1 - Aule studio della
Residenza "Castiglioni", Milano.**

sostanziale nella selezione delle schedature è arrivato dal “Premio Romano Del Nord”. Il Ministero dell’Università e della Ricerca, infatti, il 18 febbraio 2018, con il Decreto n. 165, ha istituito il “Premio ‘professor Romano Del Nord’ alla migliore residenza universitaria italiana – legge n. 338/2000”. Il premio nasce con un duplice obiettivo: da un lato affermare le opportunità fornite dall’applicazione della legge in termini di sperimentazioni processuali, tipologiche, tecnologiche e gestionali, dall’altro riconoscere il valore dell’attività svolta dal professor Romano Del Nord nella promozione della legge 338/2000, nella definizione degli standard quali-quantitativi delle residenze universitarie, nella messa a punto delle procedure per le richieste di cofinanziamento statale e nel presiedere la Commissione paritetica per quindici anni. Il Decreto prevede l’istituzione di un Comitato di valutazione, nominato dalla stessa Commissione paritetica, con durata triennale, composto da un architetto di chiara fama, un membro della Commissione, un rappresentante della Società Italiana di Tecnologia dell’Architettura (SITdA), un rappresentante del Dipartimento di Architettura dell’Università degli Studi di Firenze (DIdA) e un componente designato dalla famiglia del professor Del Nord.

Il primo Comitato di valutazione, presieduto dall’architetto Mario Cucinella, ha premiato per l’anno 2018 la residenza “Camplus Palermo” di Palermo, promossa dalla Fondazione CEUR (I bando), per l’edizione del 2019 la residenza “Ai Crociferi” di Venezia, promossa dalla Fondazione IUAV (II bando) e per l’edizione del 2020 la residenza “Castiglioni” promossa dall’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano (III bando). Il secondo Comitato di valutazione, presieduto dall’architetto Giuseppe Cappochin, per l’anno 2021 ha assegnato il premio alla residenza universitaria “Gianfranco e Teresa Mattei (Villa Val di Rose)” di Sesto Fiorentino (FI), promossa dall’Università degli Studi di Firenze (I bando), per il 2022 alla residenza “Mayer” di Trento, promossa dall’Opera universitaria di Trento (II bando), e per il 2023 alla “Residenza San Giobbe” promossa dall’Università Ca’ Foscari di Venezia (III bando).

Ogni intervento scelto è stato raccontato attraverso una scheda che riassume le informazioni e i dati acquisiti e li restituisce sinteticamente privilegiando l’apparato iconografico al testo. Ogni scheda si compone di una prima parte descrittiva che, oltre a riportare alcuni dati identificativi, quali soggetto promotore, localizzazione e progettisti, ne descrive i caratteri distintivi attraverso una lettura interscalare del progetto che analizza l’inserimento nel contesto, il modello insediativo i caratteri tipologici, spaziali, architettonici e tecnologici.

La seconda parte della scheda, oltre all’apparato iconografico, riporta sinteticamente dati tipologici e tecnico-progettuali, costi e tempi, con l’obiettivo di evidenziare gli elementi di efficienza processuale e le qualità progettuali che distinguono l’intervento. Nel primo caso vengono riportati la tipologia d’intervento (nuova realizzazione, recupero, ecc.), la tipologia distributiva (albergo, minialloggio e nucleo integrato), il numero dei posti alloggio (ex-novo e messi a norma) e la suddivisione delle superfici tra area residenziale (AFI), area servizi (AFs), spazi di distribuzione (C) e superficie totale (Stot).



Elenco dei progetti selezionati

I bando

- I.1** Residenza “Ex ospedale militare”, Trieste
- I.2** Residenza “Praticelli”, San Giuliano terme (PI)
- I.3** Residenza “Gianfranco e Teresa Mattei (Villa Val di Rose)”, Sesto Fiorentino (FI)
Vincitore della IV edizione del Premio Romano del Nord (2021)
- I.4** Residenza “Campus Fisciano”, Fisciano (SA)

II bando

- II.1** Residenza “La Presentazione”, Como
- II.2** Residenza “Isonzo”, Milano
- II.3** Residenza “Mayer”, Trento
Vincitore della V edizione del Premio Romano del Nord (2022)
- II.4** Residenza “Ai Crociferi”, Venezia
Vincitore della II edizione del Premio Romano del Nord (2019)
- II.5** Residenza “David Maria Sassoli”, Firenze
- II.6** Residenza “Camplus Palermo”, Palermo
Vincitore della I edizione del Premio Romano del Nord (2018)

III bando

- III.1** Residenza “Collegio San Vincenzo”, Piacenza
- III.2** Residenza “Collegio di Merito Interuniversitario”, Milano
- III.3** Residenza “Castiglioni”, Milano
Vincitore della III edizione del Premio Romano del Nord (2020)
- III.4** Residenza “San Giobbe”, Venezia
Vincitore della VI edizione del Premio Romano del Nord (2023)

IV bando

- IV.1** Residenza “Mario Luzzatto Student House” (Campus Humanitas), Milano
- IV.2** Residenza “via Brunero Paoli”, Lucca
- IV.3** Residenza “Camplus San Pietro”, Roma
- IV.4** Residenza “Monterone”, Napoli



Le superfici vengono rapportate con il numero di studenti, con l'obiettivo di identificare l'effettivo standard quali-quantitativo dell'intervento. I dati economici evidenziano, oltre al cofinanziamento ottenuto, l'importo complessivo dell'intervento e la sua scomposizione (lavori, arredi e attrezzature, immobile, ecc.) e, anch'essi, vengono rapportati con le superfici (costo dei lavori/superficie netta delle aree funzionali) e con il numero di utenti (costo complessivo dell'intervento/numero di posti alloggio). Infine, vengono riportate le tempistiche dei lavori e della messa in esercizio dell'intervento. L'ordine con il quale vengono presentate le schede tiene in considerazione, in primo luogo, il bando di assegnazione del finanziamento, dal I al IV, e, a seguire, la localizzazione geografica, da nord a sud.

Per il primo bando, il primo caso studio descritto è la residenza "Ex ospedale militare" a Trieste realizzato dall'Università degli Studi di Trieste che recupera un edificio dismesso da anni, in una zona centrale della città, con soluzioni distributive e architettoniche interessanti che pongono lo studente, e la qualità della sua formazione, al centro dell'intervento grazie anche a un elevato numero di aree funzionali di servizio offerte.



Fig. 4 - Interno di un alloggio della Residenza "Mayer", Trento.

La seconda è la residenza "Praticelli" a San Giuliano Terme (Pisa), promossa dall'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (DSU), un edificio di nuova costruzione interessante sia per alcune sperimentazioni tecnologico-costruttive, sia per la sperimentazione tipologica, che ha consentito la realizzazione di soluzioni differenziate per un'offerta abitativa adatta ad assecondare le esigenze di un'utenza variegata (studenti, ricercatori, docenti, visiting professor, ecc.).

A seguire la residenza "Gianfranco e Teresa Mattei (Villa Val di Rose)" a Sesto Fiorentino, in provincia di Firenze, promossa dall'Università degli Studi di Firenze, e gestita dalla DSU Toscana, che recupera una storica villa e realizza un ampliamento nel quale la flessibilità progettuale permette la presenza di differenti tipologie distributive e la possibilità di alternarle a seconda delle specifiche esigenze.

L'ultima residenza selezionata è il "Campus Fisciano", all'interno del Campus Universitario di Fisciano, in Provincia di Salerno, promossa dall'Università degli Studi di Salerno, che rappresenta un esempio di particolare interesse nel panorama degli studentati sia perché si trova all'interno di un campus, sia per le innovazioni tipologiche introdotte: tutti gli alloggi sono infatti sviluppati a partire da una cellula residenziale di base, ripetuta e adattata alle diverse esigenze morfologiche e distributive.



Fig. 5 - Interno dell'alloggio della Residenza "Isonzo", Milano.

Per gli interventi finanziati con il secondo bando sono stati selezionati sia interventi di ristrutturazione, sia progetti di nuova costruzione che hanno costituito l'occasione per la sperimentazione di nuovi modelli tipologici di funzioni residenziali e collettive.

La residenza "La Presentazione" a Como, del Politecnico di Milano, in una elegante dimora del XVIII secolo, abbina ampi e moderni spazi comuni a camere che affacciano su un chiostro interno circondate da un grande parco: gli spazi aperti vengono considerati come prioritari per la qualità dell'abitare di studenti e ricercatori italiani ed internazionali.

La residenza "Isonzo" a Milano, realizzata dall'Università Commerciale Luigi Bocconi, rappresenta un interessante caso di commistione tra un intervento di ristrutturazione di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio a torre, integrato fisicamente e funzionalmente con il primo.

La residenza "Mayer" a Trento, realizzata e gestita dall'Opera Universitaria di Trento, utilizza molteplici tipologie distributive e genera un nuovo polo urbano cittadino. Le scelte innovative attuate durante tutto il processo grazie all'uso di materiali riciclabili e rinnovabili e soluzioni costruttive prefabbricate e reimpiegabili hanno garantito elevati standard di sostenibilità ambientale.

La residenza veneziana della fondazione IUAV “ai Crociferi”, che insiste sull’antica fabbrica dei Crociferi del 1150, oggetto nei secoli di molteplici trasformazioni, ha riqualificato, oltre all’edificio, la zona circostante e proposto tipologie di camere su doppio livello caratterizzate da arredamenti progettati ad hoc e aree funzionali aperte e condivise, come il ristorante e il grande chiostro centrale, oramai luoghi di incontro e scambio riconosciuti da tutta la cittadinanza.

La residenza “David Maria Sassoli” a Firenze, realizzata e gestita dalla DSU Toscana, si caratterizza, oltre che per un linguaggio architettonico decisamente contemporaneo in grado di valorizzare la serietà degli ambienti e la semplicità dei materiali utilizzati, per il processo attuativo del project financing che ha visto coinvolti più soggetti pubblici e privati.

A chiudere gli interventi finanziati con il secondo bando, la residenza “Camplus Palermo” nell’omonima città, promossa dalla Fondazione CEUR, che rigenera un brano di città contraddistinto da fabbricati in stile arabo-normanno, recuperando un edificio seicentesco che nei secoli ha avuto molteplici funzioni ma che era stato ormai abbandonato da anni e abusivamente occupato con conseguente degrado del quartiere circostante.

La selezione degli interventi finanziati con il terzo bando parte con il “Collegio San Vincenzo” a Piacenza, del Collegio Universitario Morigi-De Cesaris, che restaura, grazie anche all’impegno delle istituzioni cittadine, un immobile storico adiacente al Duomo, con aree funzionali di servizio ampie e numerose e una parte di camere doppie soppalcate con balconi che richiamano le tradizionali case di ringhiera milanesi e lombarde.

Prosegue con la residenza “Collegio di Merito Interuniversitario” realizzata dalla Fondazione Collegio delle Università Milanesi all’interno del “Campus life” a Milano, in adiacenza allo storico studentato progettato da Marco Zanuso nel 1974. L’intervento si distingue per il linguaggio contemporaneo, per l’uso informale degli spazi di accesso e distribuzione, che divengono luogo di incontro, e per le ampie vetrate che permettono un dialogo costante con il grande parco circostante di oltre 30.000 m² e le attrezzature sportive all’aperto.

La residenza “Castiglioni”, sempre nel capoluogo lombardo, realizzata dall’Università Bocconi di Milano, su masterplan dello studio giapponese di fama internazionale SANAA, in un’area adiacente agli edifici didattici e residenziali della stessa università, di fatto conclude e concretizza, la realizzazione di un vero e proprio campus universitario urbano diffuso, rigenerando un’area produttiva di vaste dimensioni abbandonata da anni e proponendo nuove forme di abitare collettivo che prediligono la condivisione e spazi di socializzazione privi di barriere fisiche.

La residenza “San Giobbe” a Venezia, promossa dall’Università Ca’ Foscari Venezia, ridisegna un’area della città lagunare abbandonata da anni, riprendendo la conformazione urbana della città: grazie a spazi aperti, strette calli e fondamenta, viene ricreato un borgo urbano nel quale i veneziani si incontrano e dialogano con gli studenti, favorendo la rigenerazione urbana e sociale.



Fig. 6 - Cucina collettiva di un nucleo integrato nella residenza "Ai Crociferi" a Venezia.

Infine, per il quarto bando, la residenza "Mario Luzzatto Student House" all'interno del Campus Humanitas a Pieve Emanuele, in provincia di Milano, promossa dall'Humanitas University, è un intervento che, all'interno di un campus, soddisfa, grazie al progetto delle camere, dei miniappartamenti e dei molti spazi comuni, le esigenze di studenti provenienti da diverse parti del mondo.

In Toscana troviamo a Lucca la residenza "via Brunero Paoli" dove un sapiente progetto di recupero di un convento abbandonato abbinato alla realizzazione di un nuovo volume di collegamento, permette agli studenti di usufruire di alloggi e servizi di alta qualità e ai cittadini di poter usufruire dell'ampio giardino interno e alla comunità di riappropriarsi di un brano di città storica oramai in abbandono da anni.

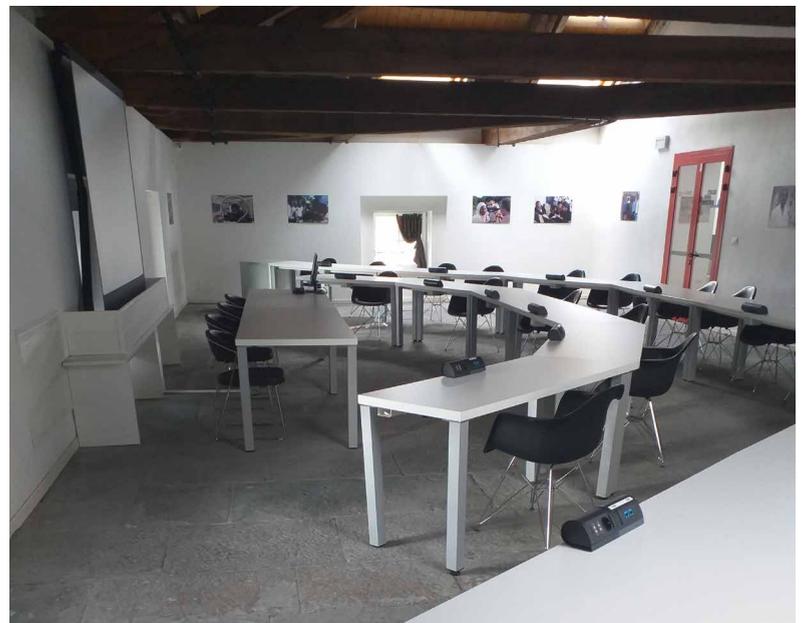
La residenza "Camplus San Pietro", promossa dalla Fondazione CEUR, si contraddistingue per l'elevata qualità progettuale degli ambienti comuni e delle camere e per la progettazione degli arredi che permettono di sfruttare al massimo gli spazi a disposizione che si sviluppano molto in altezza e poco in profondità. Grande importanza viene inoltre data all'uso del verde, sia negli spazi aperti sia in verticale, con un frangisole vegetale rampicante che modifica il prospetto a secondo delle stagioni.

Infine, il Collegio universitario di merito "Monterone" realizzato dall'Istituto per ricerche ed attività educative (IPE) nel centro di Napoli, grazie a un raffinato intervento di recupero e restauro, riesce ad abbinare la necessaria funzionalità contemporanea ad ambienti suggestivi in grado di garantire autonomia e condivisione.

pagina a fronte

Fig. 7 - Cucina della Residenza "Mayer", Trento.





RESIDENZA “EX OSPEDALE MILITARE”, TRIESTE

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Università di Trieste

Localizzazione Via Fabio Severo 40, 34127 Trieste

Coordinate geografiche lat. 41.9303357; long. 12.4734951

Progettisti arch. Claudio Visentini, arch. Pierpaolo Ferrante

Sito web Dove vivo Campus Trieste

<https://campus.dovevivo.com/trieste-ex-ospedale-militare/index.php>



Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord

II edizione 2019

Descrizione

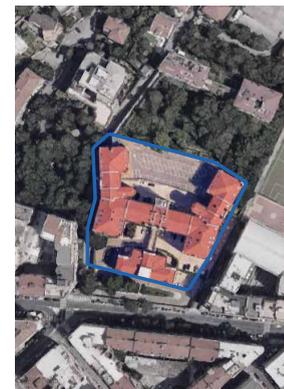
Il progetto prevede il recupero dell'ex ospedale militare di Trieste, un edificio realizzato tra il 1863 e il 1866, abbandonato dagli anni Ottanta del secolo scorso, significativo sotto il profilo storico ed architettonico per la città di Trieste e baricentrico rispetto alla distribuzione degli edifici universitari.

L'intervento permette la realizzazione di una residenza universitaria composta da cellule abitative strutturate secondo differenti tipologie distributive: stanze singole e doppie con servizio igienico e angolo cottura, mini appartamenti e nuclei integrati per un totale di 239 posti alloggio di cui 24 per studenti con disabilità fisiche e/o sensoriali.

Il complesso si struttura in due parti principali: la casa del Comandante e l'edificio intermedio ad “H”: il primo consente l'ingresso alla struttura e ospita parte dei servizi comuni e degli uffici direzionali ed amministrativi, ed è collegato al piano terra e con un percorso in quota all'edificio più grande che ospita principalmente la zona residenziale ma anche molti ambienti a uso collettivo.

Nella parte centrale di ogni piano sono presenti aree comuni destinate ai servizi collettivi aperti anche agli utenti esterni quali sale studio, aule computer, biblioteca, locali per riunioni e proiezioni video e attività ricreative.

Altre ampie aree comuni sono dislocate al piano terra in locali a doppia altezza di particolare pregio architettonico: il progetto, infatti, si caratterizza per l'ampia dotazione di aree funzionali di servizio, ovvero venti sale studio, cinque aule riunioni, dieci sale biblioteca, una palestra, un bar caffetteria, sale informatiche e uffici amministrativi che elevano di molto gli standard minimi richiesti e la qualità complessiva dell'intervento. Il bar-caffetteria e la palestra sono aperti anche alla cittadinanza favorendo l'integrazione tra studenti e abitanti.



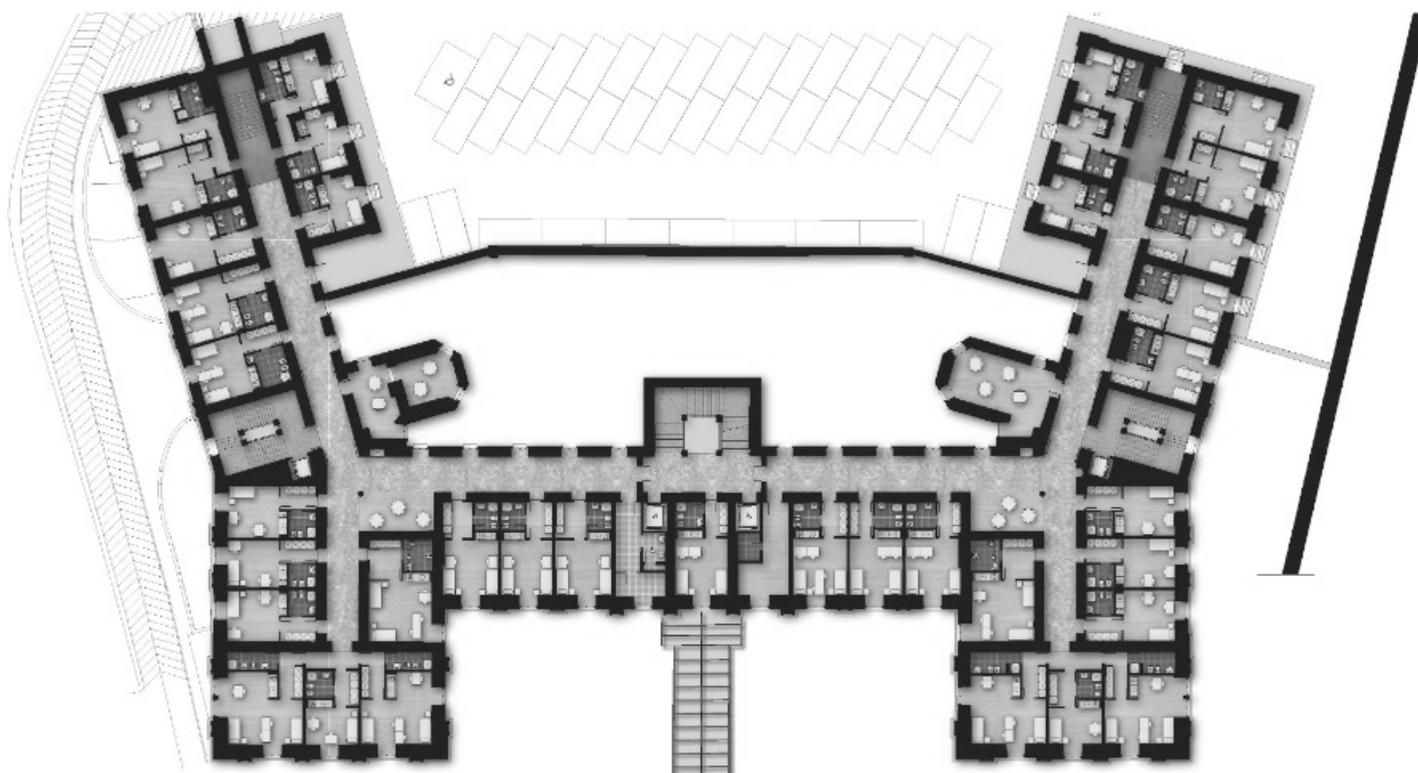
pagina a fronte

Fig. 8 - Esterno del complesso.

Figg. 9 e 10 - Interno dell'alloggio e spazi collettivi.



Figg. 11-13 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, palestra e aula studio.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

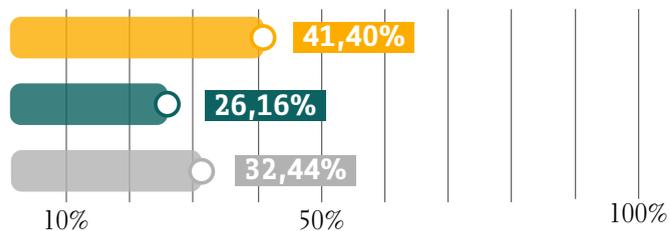


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo, Minialloggi**

Posti alloggio **239 di nuova realizzazione**

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

AF1	Residenziale	4.920,00 m ²
AFs	Servizi	3.109,00 m ²
C	Connettivo	3.855,00 m ²
Stot	Superficie totale	11.884,00 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	20,59 m ² /pa
AFs/pa	13,01 m ² /pa
Stot/pa	49,72 m ² /pa



Fig. 14 - Pianta generale del complesso.

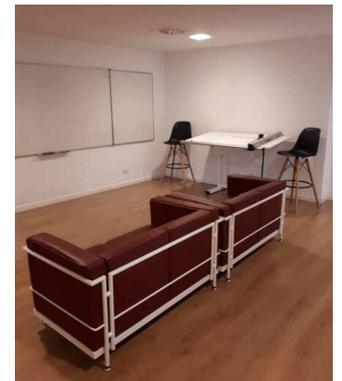


Costi

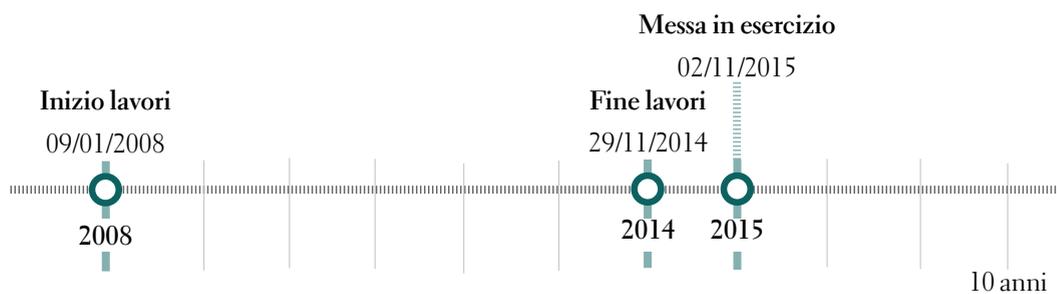
<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	20.666.132,58 €
<i>Importo dei lavori</i>	13.196.132,58 €
<i>Valore dell'immobile</i>	7.470.000,00 €
<i>Cofinanziamento</i>	6.970.823,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	86.469,17 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.110,41 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	29.166,62 €



33,73%
Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
Fig. 15-17 - Spazi collettivi per attività di svago, ristoro e studio.



RESIDENZA “PRATICELLI”, SAN GIULIANO TERME (PI)

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Azienda Regionale per il Diritto allo Studio (DSU) Toscana

Localizzazione Via Giovanni Berchet 40, 56017 San Giuliano Terme (PI)

Coordinate geografiche lat. 43.7217703; long. 10.4298805

Progettisti arch. Salvatore Re RPA S.p.A.

Sito web DSU Toscana

<https://www.dsu.toscana.it/web/ardsu/-/praticelli>

Descrizione

La residenza Praticelli è ubicata nel comune di S. Giuliano Terme, in provincia di Pisa, in un'area di espansione, in relazione con l'università e le attività a supporto del vicino ospedale, in posizione strategica rispetto al territorio comunale e intercomunale. La realizzazione di una residenza per studenti dell'ateneo pisano è d'importanza fondamentale rispetto al grande numero di studenti che lo frequentano; a questi si vanno a sommare gli allievi della Scuola Normale Superiore e della Scuola Superiore Sant'Anna. Obiettivo della realizzazione del nuovo complesso è la creazione di alloggi per studenti e di spazi ricettivi e per il tempo libero non solo per coloro che risiedono nella struttura ma anche a uso degli studenti non residenti e dei cittadini. L'impianto planimetrico manifesta la volontà di integrazione tra il nuovo intervento e il contesto: a fianco dell'area edificata verso la città di Pisa è infatti prevista la realizzazione di un grande parco urbano rivolto verso la zona residenziale del comune di San Giuliano Terme. Alla scala urbana il progetto è articolato in tre elementi: l'edificio principale, che accoglie le funzioni pubbliche, semipubbliche e le aree a carattere ricettivo; il sistema dei blocchi residenziali, attestati sull'edificio principale, che ospitano le funzioni private e residenziali; il parco pubblico come cerniera con il quartiere esistente. L'impianto planimetrico si articola a partire dal lungo corpo di fabbrica che ospita le funzioni d'accesso, sul quale si attestano, ortogonalmente, sei corpi di fabbrica, ognuno su tre piani, che accolgono la maggior parte delle funzioni residenziali. Questi sono collegati, all'estremità opposta rispetto all'edificio principale, con dei “ponti”, anch'essi destinati a ospitare residenze ai primi due piani. I corpi residenziali sono quasi interamente costituiti da camere secondo la tipologia ad albergo, attestate sui due fronti esterni con corridoio centrale. L'articolazione progettuale e distributiva dei blocchi alloggio ha avuto origine dalla definizione della camera tipo e dall'aggregazione lineare dei moduli: la capacità complessiva è di 814 posti alloggio (260 camere doppie, 234 singole e 30 suites). Le testate dei sei blocchi definiscono il prospetto rivolto verso la viabilità principale: qui sono collocate alcune funzioni collettive a uso dei residenti. A ognuna delle stecche residenziali è associato un colore e un numero, elementi di segnaletica a scala urbana e di orientamento.



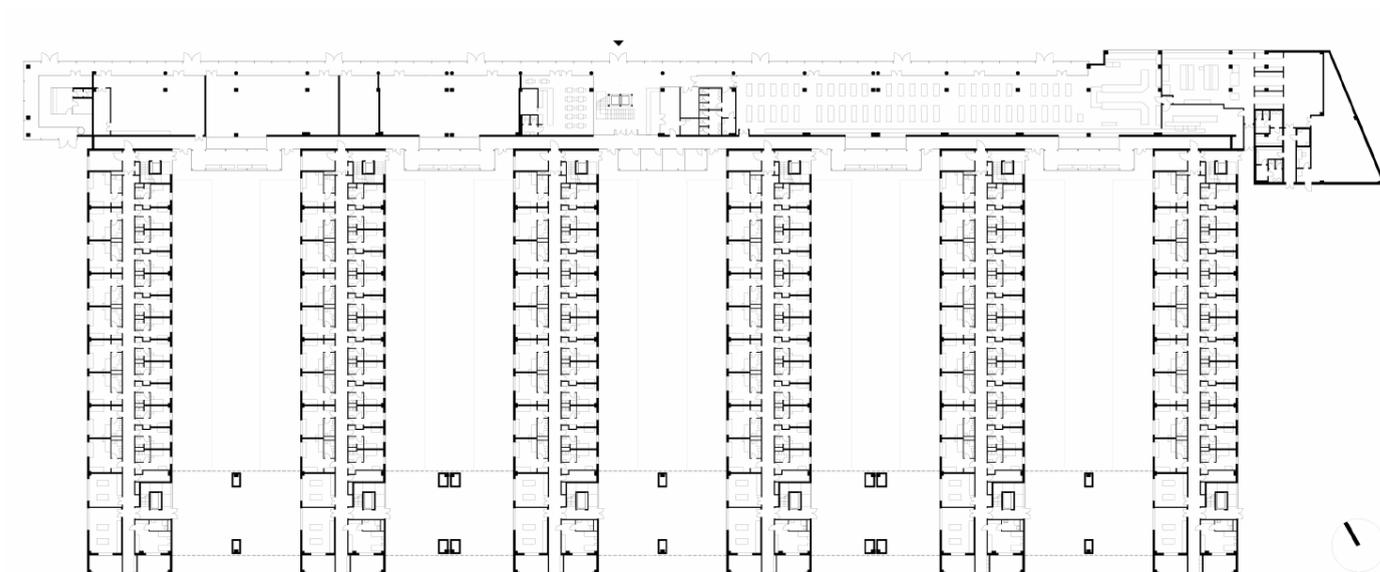
pagina a fronte

Fig. 18 - Vista esterna del complesso.

Fig. 19 - Facciata e cortile.



Figg. 20-22 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, spazi connettivi e mensa.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

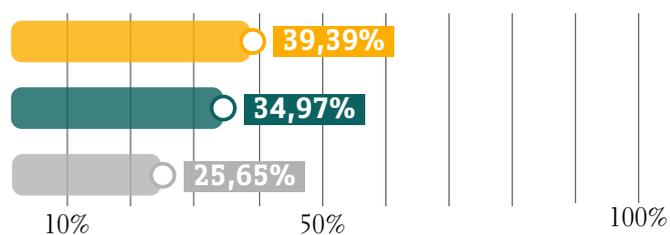


Tipologia di intervento Nuova costruzione

Tipologia distributiva Albergo

Posti alloggio 798 di nuova realizzazione (249 finanziati)

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

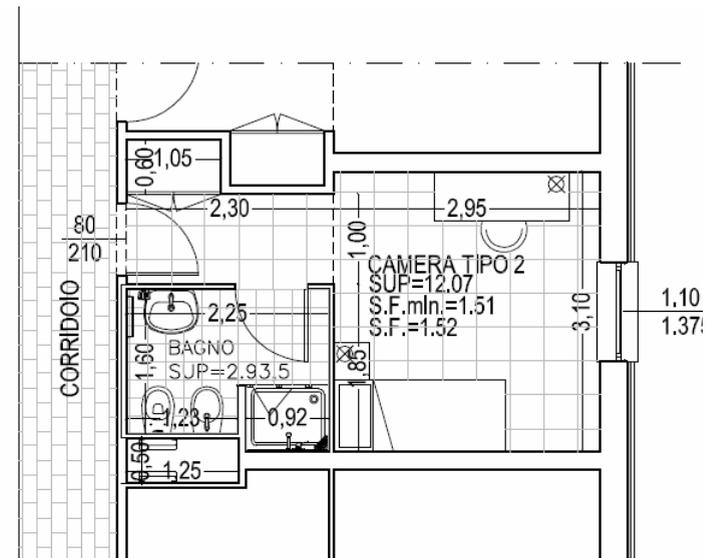
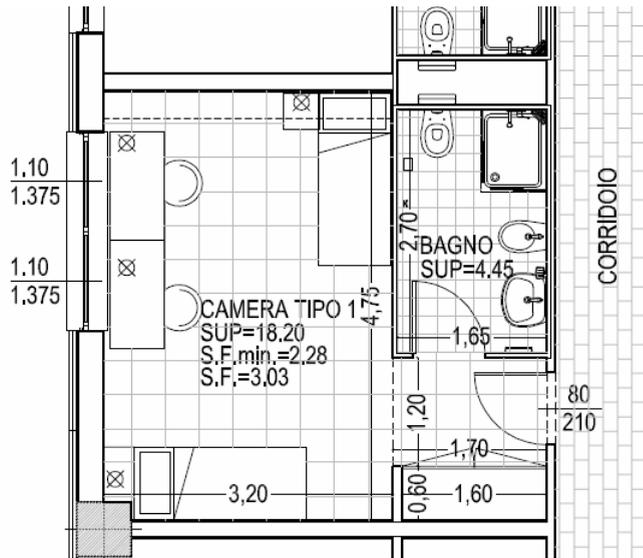
AF1	Residenziale	4.013,00 m ²
AFs	Servizi	3.563,00 m ²
C	Connettivo	2.613,00 m ²
Stot	Superficie totale	10.189,00 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	16,12 m ² /pa
AFs/pa	14,31 m ² /pa
Stot/pa	40,92 m ² /pa



Fig. 23 - Pianta generale del complesso.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	16.582.054,00 €
Importo dei lavori	16.155.800,00 €
Valore dell'immobile	426.254,00 €
Cofinanziamento	6.488.273,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	66.549,59 €
Costo/m ² (importo lavori)	1.585,61 €
Cofinanziamento/pa	26.057,32 €



39,13%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

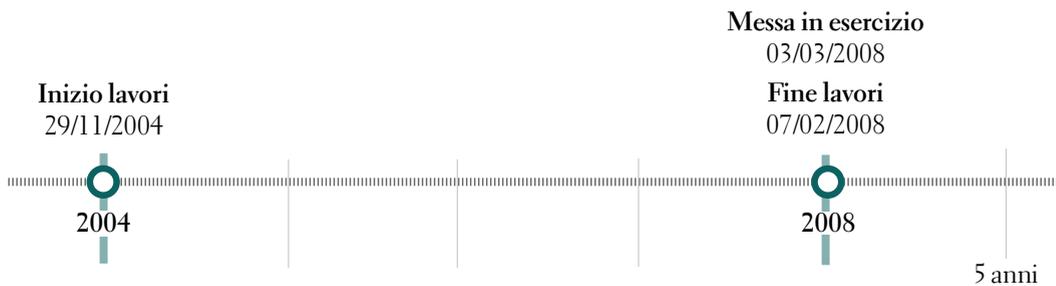


Fig. 24 e 25 - Piante tipo dell'alloggio.

Fig. 26 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “GIANFRANCO E TERESA MATTEI (VILLA VAL DI ROSE)”, SESTO FIORENTINO (FI)

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Università degli Studi di Firenze

Localizzazione Via Marco Lazzerini 210, Sesto Fiorentino 50019 (FI)

Coordinate geografiche lat. 43.821808; long. 11.197729

Progettisti arch. Maurizio Salvi con la consulenza del Dipartimento TAeD Unifi¹

Sito web DSU Toscana

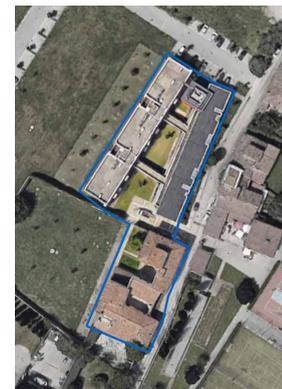
<https://www.dsu.toscana.it/web/ardsu/-/val-di-rose-g.-e-t.-mattei->



Intervento vincitore del Premio Romano del Nord
IV edizione 2021

Descrizione

Il progetto, all'interno del Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, in provincia di Firenze, si articola in due interventi: il risanamento della storica Villa Val di Rose e la costruzione di un ampliamento. Il primo, oltre al recupero dell'edificio, ha previsto la valorizzazione dell'area esterna corrispondente al vecchio orto recintato. Il complesso comprende una parte di servizi al piano terra negli ambienti attorno a una corte centrale e una zona residenziale localizzata in una piccola area del piano terra e nei piani superiori. I servizi comprendono sale studio, sala riunione, sala giochi, sala internet, lavanderia, parcheggio biciclette, ecc. La soluzione residenziale adottata prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti autonomi, dotati di zona cottura, servizio igienico, camera e zona giorno, raggruppati intorno ad aree di distribuzione. L'ampliamento consiste in due corpi edilizi convergenti: uno ospita gli ambienti residenziali, mentre un altro accoglie le funzionali di servizio. Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed è articolato in tre blocchi serviti da due corpi scala. I volumi residenziali esterni sono organizzati secondo la tipologia del nucleo integrato in grado di ospitare fino a sei studenti: tale soluzione, per alcune funzioni, fa riferimento ad ambiti spaziali riservati, stimolanti dal punto di vista della percezione e dell'appropriazione spaziale, che danno luogo a gruppi separati d'utenza. Quello centrale ha un corridoio che serve quattro camere doppie con relativi servizi (cucine e servizi igienici). Il corpo edilizio che ospita i servizi collettivi si sviluppa su un unico piano, anche se il fronte sulla strada è costituito da un muro continuo molto più alto che, ripiegando verso l'interno, offre un riparo alla terrazza. Gli ambienti destinati a servizi (atrio ed emeroteca, sala giochi, sala video, sala musica, sale studio) sono distribuiti longitudinalmente e serviti da un corridoio laterale dal quale si accede anche ai collegamenti con i nuclei residenziali. Nella convergenza tra i due edifici è “incastrata” la biblioteca che ospita il deposito librario e le postazioni di consultazione e studio e conclude formalmente la composizione generale dell'insediamento. Tra i corpi edilizi della residenza e dei servizi è compresa una corte che otticamente si apre verso Villa Val di Rose e che è utilizzabile come espansione all'aperto della zona residenziale e dei servizi.



Nota - Gruppo di progettazione del Dipartimento TAeD Tecnologia dell'Architettura e Design dell'Università degli Studi di Firenze:

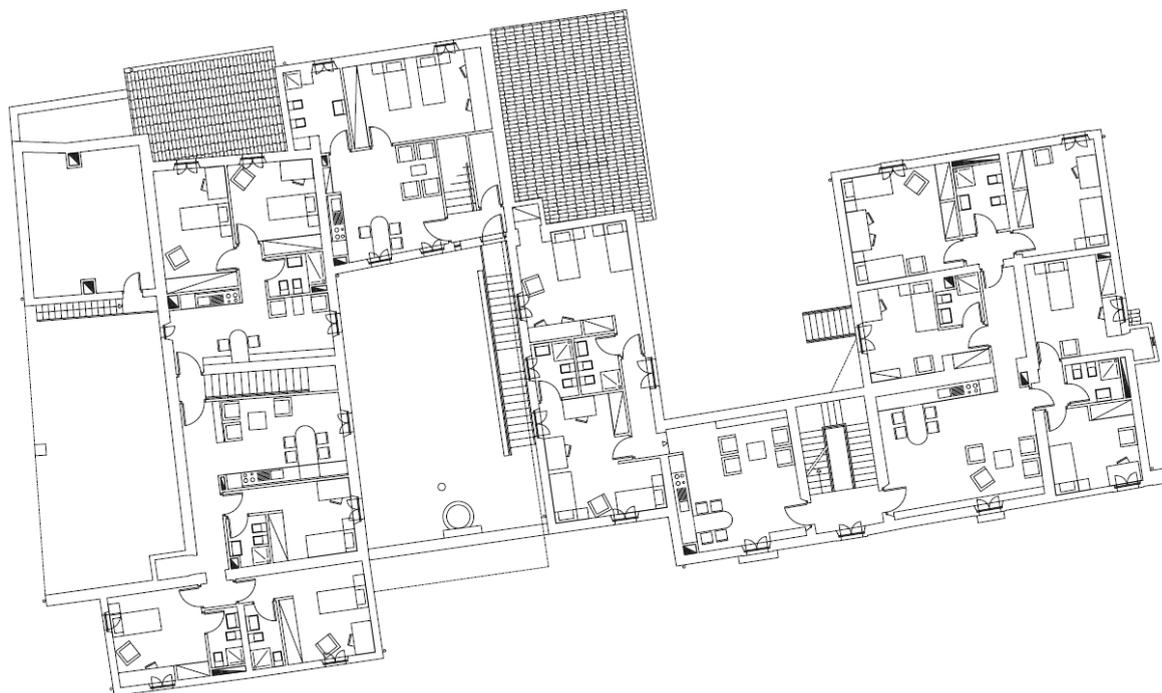
Paolo Felli (responsabile scientifico e coordinatore), Roberto Bologna, Massimo Gennari, Corrado Latina, Carlo Terpolilli, Adolfo Baratta, Shira Brand, Tommaso Chiti, Alba Lamacchia, Claudio Piferi, Chiara Remorini.

pagina a fronte

Fig. 27 - Esterno del complesso.
Fig. 28 e 29 - Collegamento tra i due edifici e cortile interno.



Figg. 30 e 31 - Inquadramento dell'edificio nel contesto e vista del complesso dall'ampliamento.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

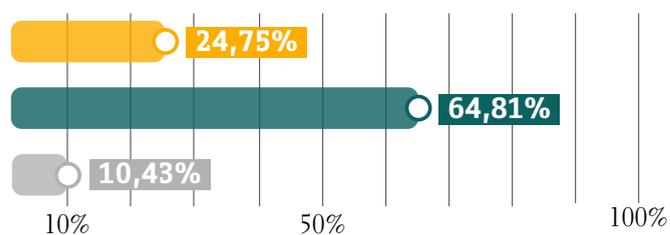


Tipologia di intervento **Recupero (I fase), Ampliamento (II fase)**

Tipologia distributiva **Minialloggi, Nuclei integrati**

Posti alloggio **91 (25 intervento di recupero della villa e 66 intervento di nuova realizzazione)**

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

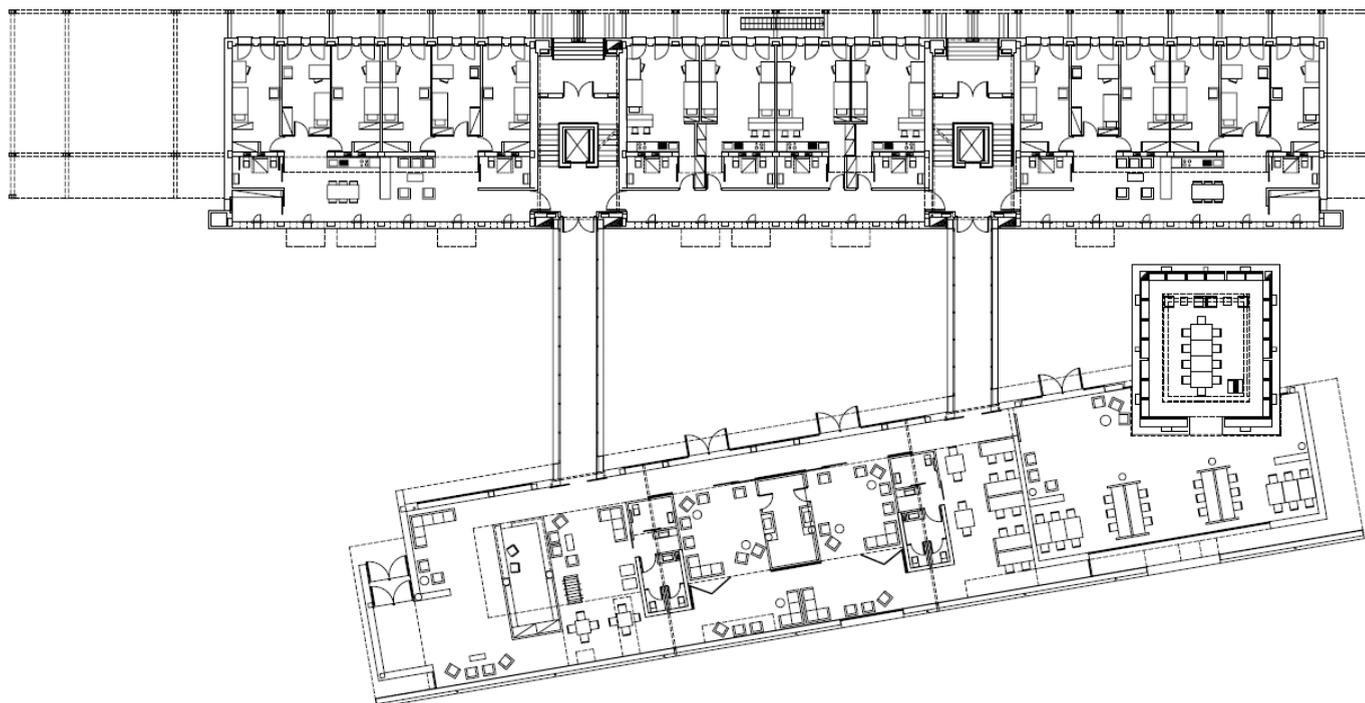
AF1	Residenziale	1.732,00 m ²
AFs	Servizi	4.535,00 m ²
C	Connettivo	730,00 m ²
Stot	Superficie totale	6.997,00 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	19,03 m ² /pa
AFs/pa	49,83 m ² /pa
Stot/pa	76,89 m ² /pa



Fig. 32 - Pianta del piano primo della villa.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	8.220.787,23 €
<i>Importo dei lavori</i>	5.267.080,23 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	8.724,22 €
<i>Valore dell'immobile</i>	2.953.707,00 €
<i>Cofinanziamento</i>	3.451.740,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	90.338,32 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	752,85 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	37.993,20 €



41,99%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



Fig. 33 - Pianta dell'intervento di nuova realizzazione.

Fig. 34 - Cucina di un alloggio.



RESIDENZA “CAMPUS FISCIANO”, FISCIANO (SA)

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Università di Salerno**

Localizzazione **Via ponte Don Melillo, 84084 Fisciano (SA)**

Coordinate geografiche **lat. 40.7613; long. 14.7852**

Progettisti **Ufficio tecnico Università degli Studi di Salerno
prof. arch. Enrico Sicignano (consulente)**

Sito web **ADISU Regione Campania**

<https://www.adisurcampania.it/residenze/le-residenze-universitarie/residenza-campus-fisciano-lotto-i>

Descrizione

La residenza per studenti realizzata dall'Università degli Studi di Salerno nel campus di Fisciano, su progetto dell'ufficio tecnico dell'università con la consulenza e supervisione del professor Enrico Sicignano, si contraddistingue per qualità architettonica e funzionalizzazione degli spazi. Il lotto d'intervento, circa 20.000 m², è collocato a monte del campus, in prossimità dell'anello viario che porta a Fisciano, tra l'incrocio e la mensa universitaria.

L'intervento comprende 258 posti alloggio organizzati secondo la tipologia ad albergo, 156 dei quali sono ubicati nei due blocchi rettangolari di tre piani fuori terra, paralleli tra loro e serviti da ballatoi laterali che consentono l'accesso alle camere; i rimanenti 102 sono localizzati in blocchi indipendenti, anch'essi di tre piani fuori terra, collegati e attraversati da percorsi in quota.

All'interno del complesso sono ricavati spazi ad uso collettivo per lo studio, la ricerca, la documentazione e la gestione. La composizione dell'intero complesso è generata dalla cellula abitativa aggregata serialmente nei due edifici rettangolari paralleli e per nuclei di tre negli edifici a pianta quadrata, ruotati rispetto ai precedenti di 45 gradi.

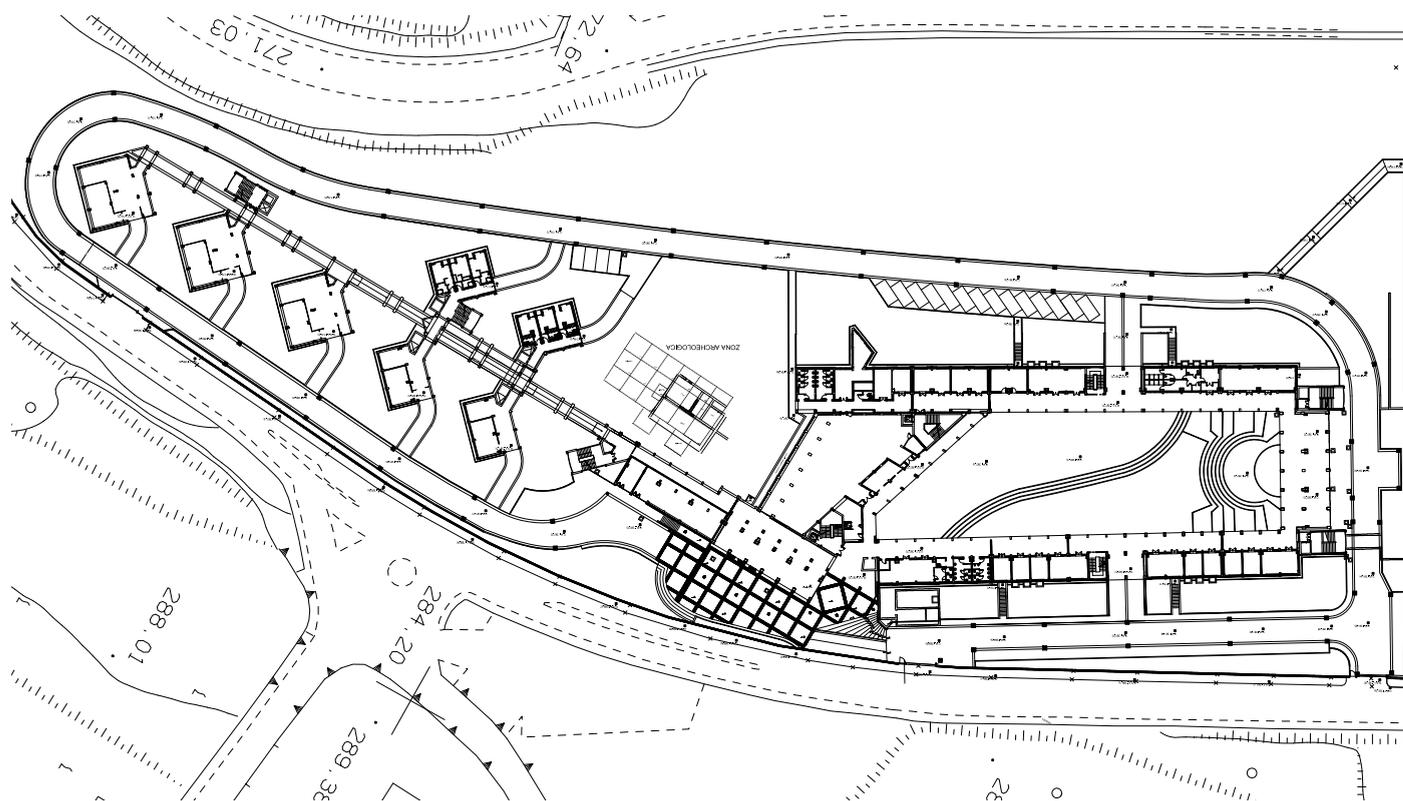
La cellula ha una superficie di circa 20 m² ed è costituita da un servizio igienico, una zona cottura e una camera. L'illuminazione e l'aerazione naturali della stessa sono garantite da un'ampia finestra e da un balcone. Al piano terra i percorsi pedonali che hanno la funzione di collegare i diversi ambienti e di unificare l'intervento, convergono verso uno spazio centrale comune, in cui sono collocate la reception, gli uffici amministrativi e di accoglienza, il bar-caffetteria, la sala TV e la sala giochi.

La sala polivalente centrale a tripla altezza svolge la funzione di piazza coperta per l'intero complesso, luogo di incontro e di aggregazione, che diventa anche auditorium in occasione di manifestazioni e convegni. Essa rappresenta la cerniera di connessione tra i due blocchi a ballatoio e i blocchi singoli e al primo e al secondo livello è attraversata da corridoi aerei che collegano trasversalmente i due blocchi rettangolari paralleli.



pagina a fronte
Fig. 35 - Vista del complesso dall'alto.
Figg. 36 e 37 - Viste esterne.

Fig. 38-40 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, dettaglio delle terrazze e spazi collettivi.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

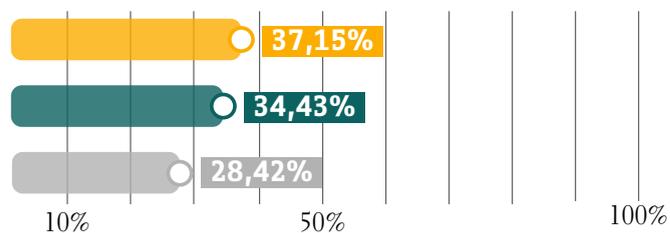


Tipologia di intervento Nuova costruzione

Tipologia distributiva Albergo

Posti alloggio 200 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



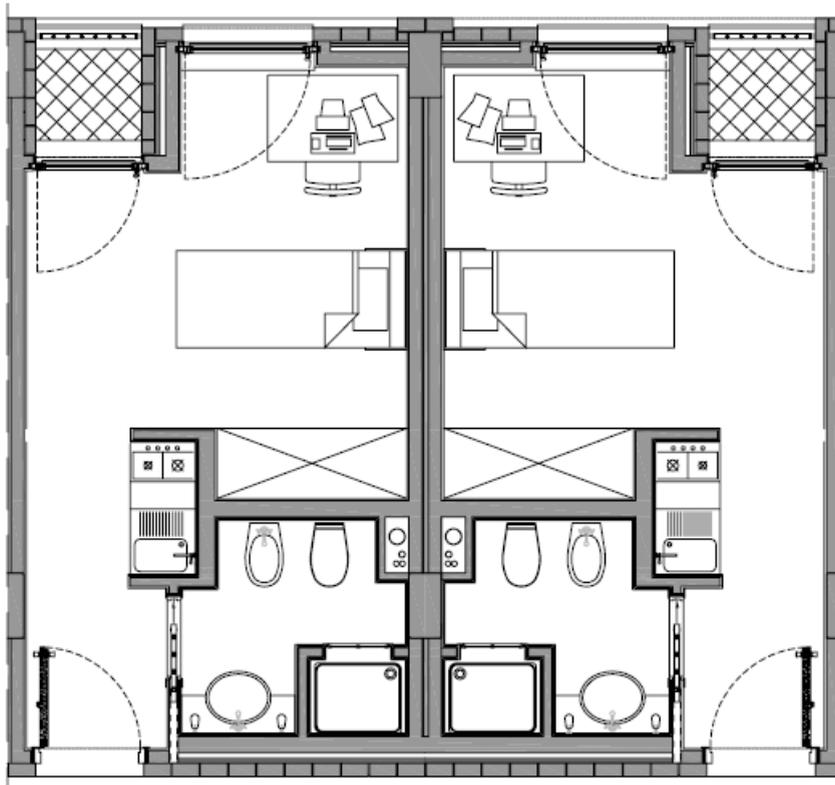
Superfici

AF1	Residenziale	3.801,00 m ²
AFs	Servizi	3.523,00 m ²
C	Connettivo	2.908,00 m ²
Stot	Superficie totale	10.232,00 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	19,00 m ² /pa
AFs/pa	17,62 m ² /pa
Stot/pa	51,16 m ² /pa

Fig. 41 - Pianta generale del complesso.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	12.286.899,17 €
<i>Importo dei lavori</i>	12.111.576,17 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	795.696,00 €
<i>Valore dell'immobile</i>	175.323,00 €
<i>Cofinanziamento</i>	4.483.089,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	61.434,50 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.183,70 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	22.415,45 €

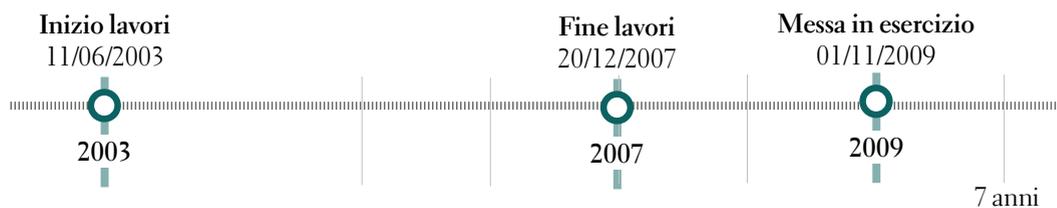


36,49%

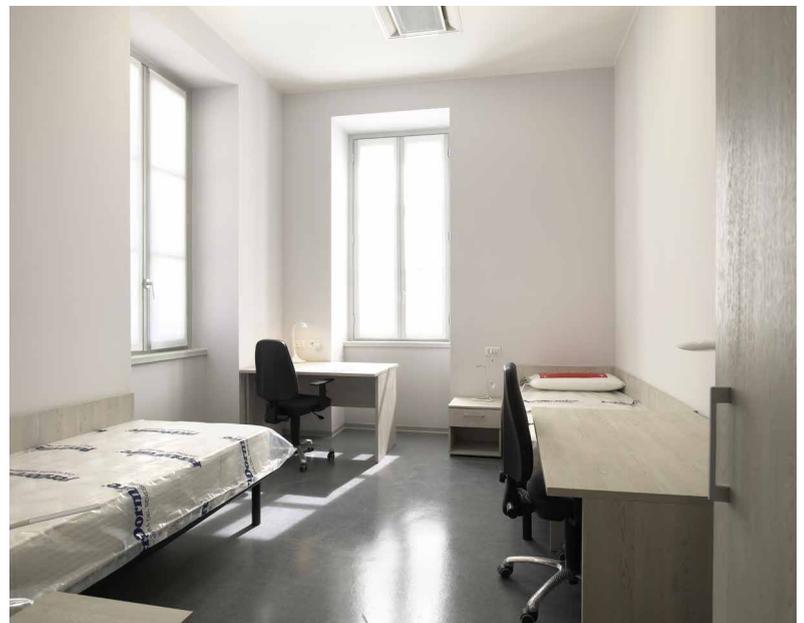
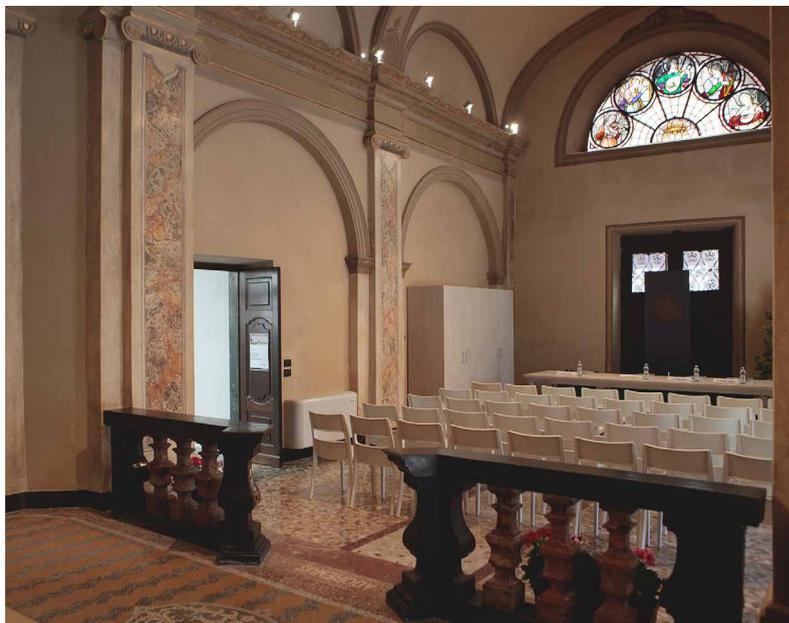
Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
 Fig. 42 - Pianta dell'alloggio
 tipo.
 Fig. 43 - Interno dell'alloggio.
 Fig. 44 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “LA PRESENTAZIONE”, COMO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Politecnico di Milano

Localizzazione Via Zezio 58, Como 22100

Coordinate geografiche lat. 45.8063265; long. 9.0966861

Progettisti arch. Antonella Crippa e Betaprogetti per Conscoop

Sito web Residenze del Politecnico di Milano

<https://www.residenze.polimi.it/la-presentazione-2/>



Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord
I edizione 2018 e II edizione 2019

Descrizione

La residenza, localizzata in prossimità del centro storico di Como, recupera una storica villa denominata Casa del Massaro, già riconoscibile all'interno del Catasto Teresiano (1721-1729) con una conformazione a L. L'edificio subisce negli anni alcuni ampliamenti fino al 1909, quando assume l'aspetto simile all'attuale.

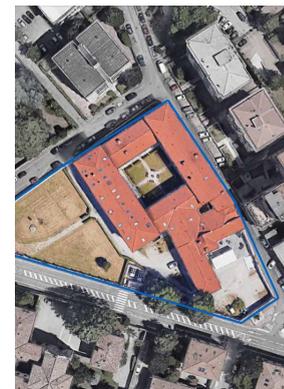
Il fabbricato è composto da cinque corpi di fabbrica di cui quattro disposti intorno a un cortile centrale quadrangolare, e uno che si innesta nell'ala sud. Il complesso include, inoltre, una cappella con i relativi locali di servizio.

Il progetto, che non stravolge l'impianto originario già adatto ad accogliere le funzioni residenziali richieste, rappresenta un valido esempio di riqualificazione edilizia e di recupero urbano di un'area precedentemente abbandonata, attraverso la restituzione alla città di Como di un edificio dal grande valore storico e architettonico, oltre che di un'ampia area verde.

Gli spazi comuni della residenza universitaria sono collocati al piano terra, così come alcune delle camere (singole e doppie) e gli appartamenti mansardati, sempre per due persone, che si caratterizzano per le dimensioni generose, per la luminosità e per il rapporto diretto con il verde circostante.

La zona residenziale si sviluppa anche al piano primo dove sono dislocate anche le cucine collettive.

La struttura, che ospita 165 studenti si contraddistingue, infatti, per l'attenzione riservata agli spazi aperti e verdi: la corte interna esistente e un nuovo cortile, creato nelle adiacenze della cappella, sono spazi di aggregazione formidabili per gli studenti, soprattutto nella bella stagione: lo spazio verde più esterno, invece, è stato destinato a giardino pubblico e accessibile alla cittadinanza permettendo l'incontro tra studenti e abitanti. Di particolare interesse è stata la progettazione degli spazi collettivi quali le cucine di piano, ben organizzate in ogni dettaglio e dotate di accorgimenti per garantire l'utilizzo da parte di studenti con disabilità fisiche e la ex chiesa, recuperata e adibita a grande sala riunioni.



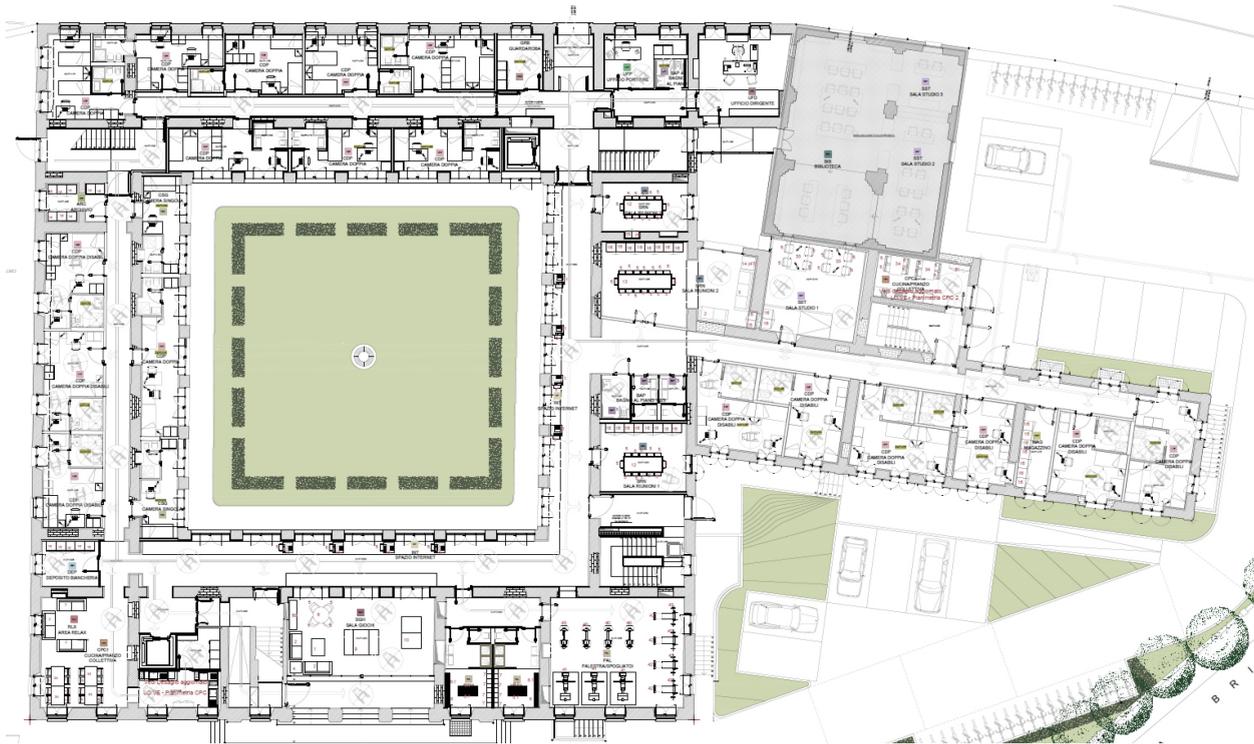
pagina a fronte

Fig. 45 - Corte interna

Figg. 46 e 47 - Aula conferenze e interno dell'alloggio.



Figg. 48-50 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, cucina comune e palestra.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

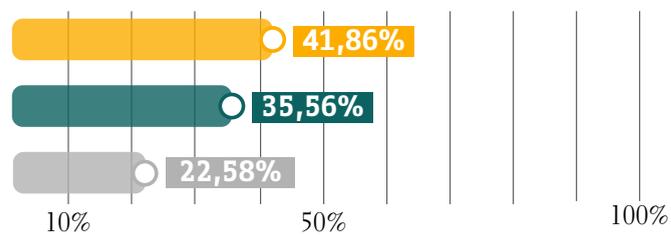


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio 165 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

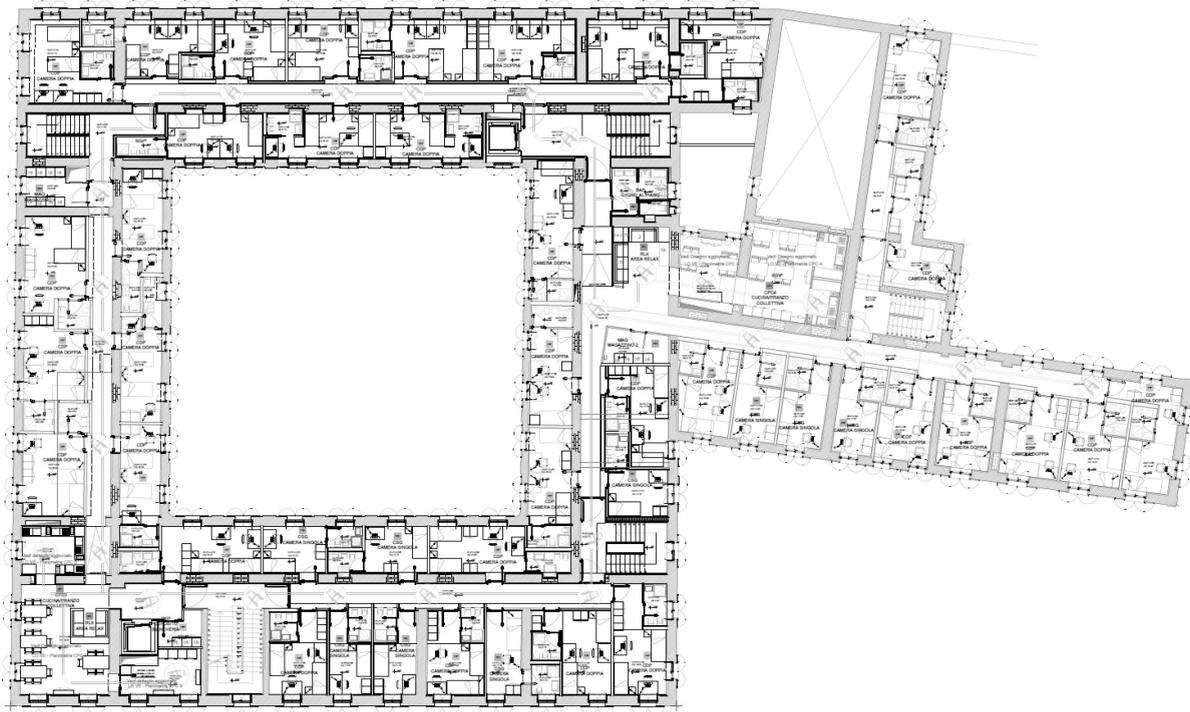
AF1	Residenziale	2.067,54 m ²
AFs	Servizi	1.756,15 m ²
C	Connettivo	1.115,08 m ²
Stot	Superficie totale	4.938,77 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	12,53 m ² /pa
AFs/pa	10,64 m ² /pa
Stot/pa	29,93 m ² /pa



Fig. 51 - Pianta del piano terra.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	17.803.557,66 €
Importo dei lavori	8.867.170,66 €
Importo arredi e attrezzature	414.800,00 €
Valore dell'immobile	8.936.387,00 €
Cofinanziamento	8.175.049,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	107.900,35 €
Costo/m ² (importo lavori)	1.795,42 €
Cofinanziamento/pa	49.545,75 €



45,92%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

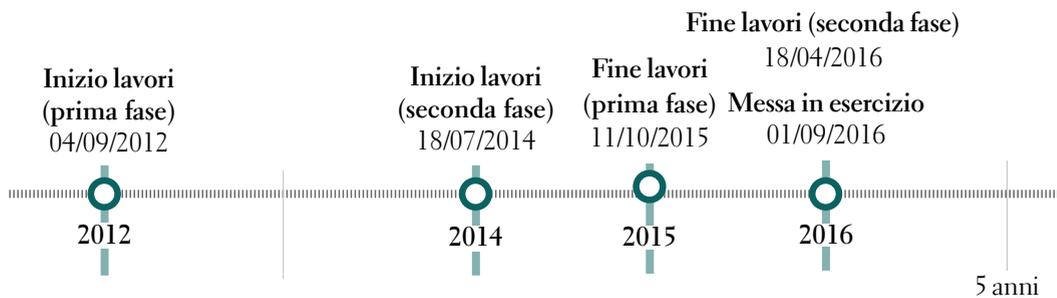
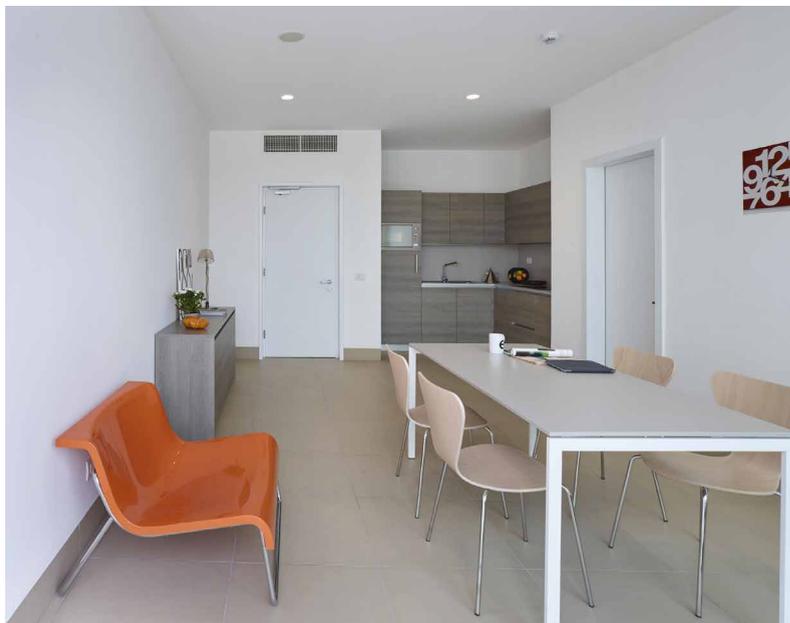


Fig. 52 - Pianta del piano primo.
Fig. 53 - Spazio collettivo con sala tv.



Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Università commerciale “Luigi Bocconi”**

Localizzazione **Viale Isonzo 21-23, 20135 Milano**

Coordinate geografiche **lat. 45.4466036; long. 9.1983497**

Progettisti **Costa Zanibelli Architetti Associati**

Sito web **Università Bocconi**

https://www.unibocconi.it/wps/wcm/connect/bocconi/sitopubblico_it/albero+di+navigazione/home/corsi+di+studio/lauree+triennali/alloggi/residenza+isonzo?folder=515



Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord

Edizione 2018

Descrizione

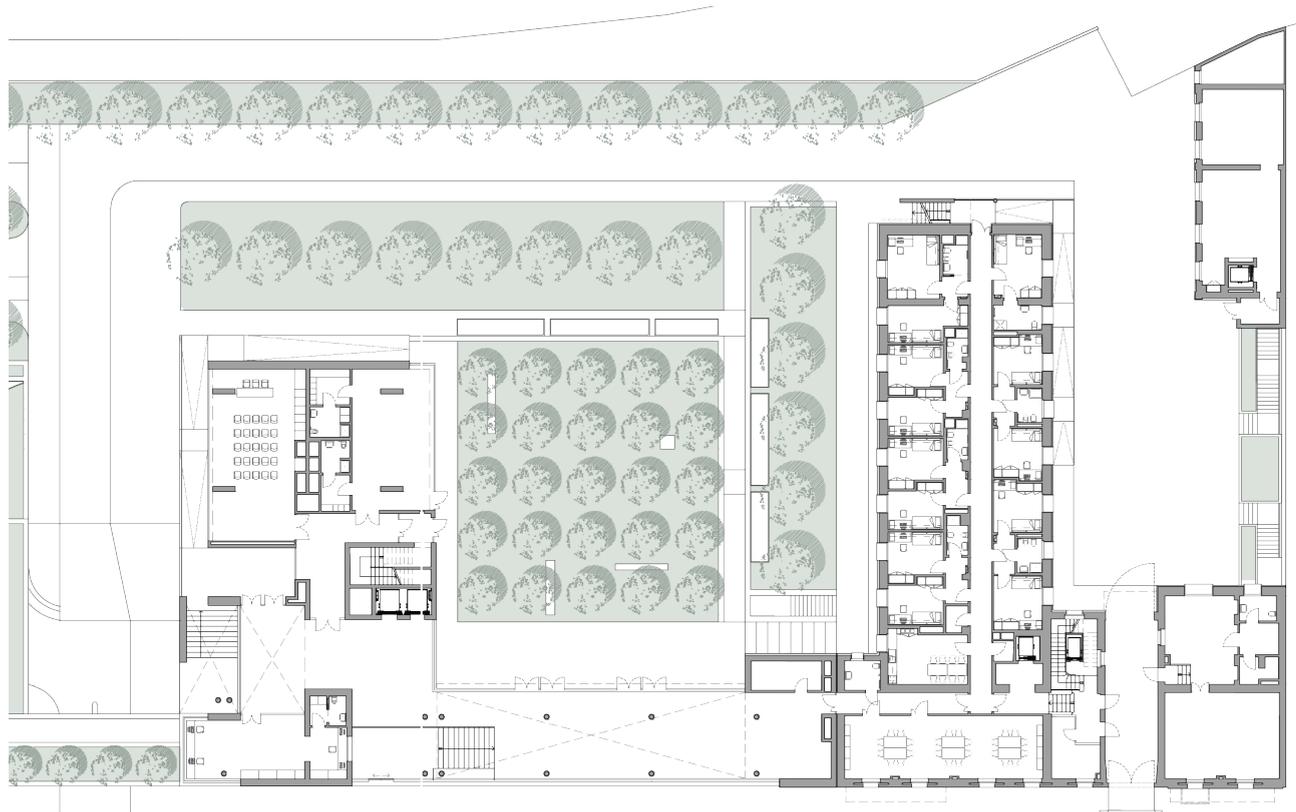
Il progetto si inserisce in un grande vuoto urbano determinato dalla presenza dello scalo ferroviario di Porta Romana: tale collocazione garantisce l'integrazione tra la residenza e gli altri edifici del Campus Universitario Bocconi, garantendo facile accessibilità degli studenti ai servizi universitari. L'intervento, seppur concepito in maniera unitaria, ha previsto il risanamento conservativo di un edificio esistente e la realizzazione di un nuovo corpo edilizio a torre. La nuova torre di dodici piani e l'edificio esistente di cinque piani sono ricuciti da un corpo di collegamento su due livelli che svolge la funzione di ingresso al complesso e di distribuzione. Questo corpo di fabbrica è leggermente sopraelevato sull'asse viario, garantendo protezione acustica e visiva rispetto al traffico. I tre corpi si sviluppano intorno a una corte centrale verde che costituisce anche la copertura del garage sottostante. L'edificio esistente contiene 97 camere singole, secondo una distribuzione planimetrica ad albergo, mentre l'ampliamento ha accolto 29 nuclei integrati composti da ingresso, soggiorno, zona preparazione pasti con ampia loggia, 4 camere singole disimpegnate con un corridoio e due servizi igienici, per un totale di 213 studenti. I primi due piani dell'edificio a torre ospitano parte dei servizi comuni, mentre i rimanenti piani sono destinati alle funzioni residenziali: 2 nuclei integrati al piano secondo e 3 dal terzo al dodicesimo. Alcune zone comuni della torre sono sviluppate su volumi a tripla altezza la cui conformazione caratterizza fortemente l'intervento nell'angolo nord-ovest che affaccia verso il centro di Milano. Ognuno dei tripli volumi è composto da piani sfalsati: il primo prevede un soggiorno comune, una zona lettura e studio e un giardino d'inverno; il secondo si compone di un'area soggiorno che si affaccia sul piano sottostante; il terzo presenta un ballatoio che si affaccia su entrambi i piani sottostanti. Questi spazi costituiscono il principale luogo di aggregazione e socializzazione per gli studenti. Nell'edificio esistente, le funzioni residenziali sono collocate sia nei tre piani del corpo di fabbrica prospiciente Viale Isonzo, sia nei quattro della porzione più interna: a ogni piano sono previste, oltre a zone di preparazione e consumazione pasti, anche aree di studio e socializzazione. Le altre aree funzionali di servizio sono dislocate al piano terra e seminterrato dell'intero complesso.



pagina a fronte
Fig. 54 - Serra multilivello.
Figg. 55 e 56 - Cucina
dell'alloggio e aula studio.



Figg. 57-59 - Inquadramento
dell'edificio nel contesto, spazi
connettivi e soggiorno comune
dei nuclei integrati.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

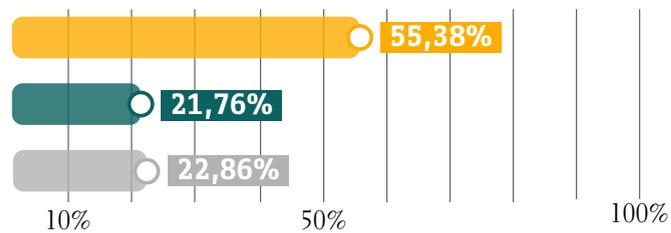


Tipologia di intervento Nuova costruzione (I fase), Recupero (II fase)

Tipologia distributiva Nuclei integrati (I fase), Albergo (II fase)

Posti alloggio 213 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



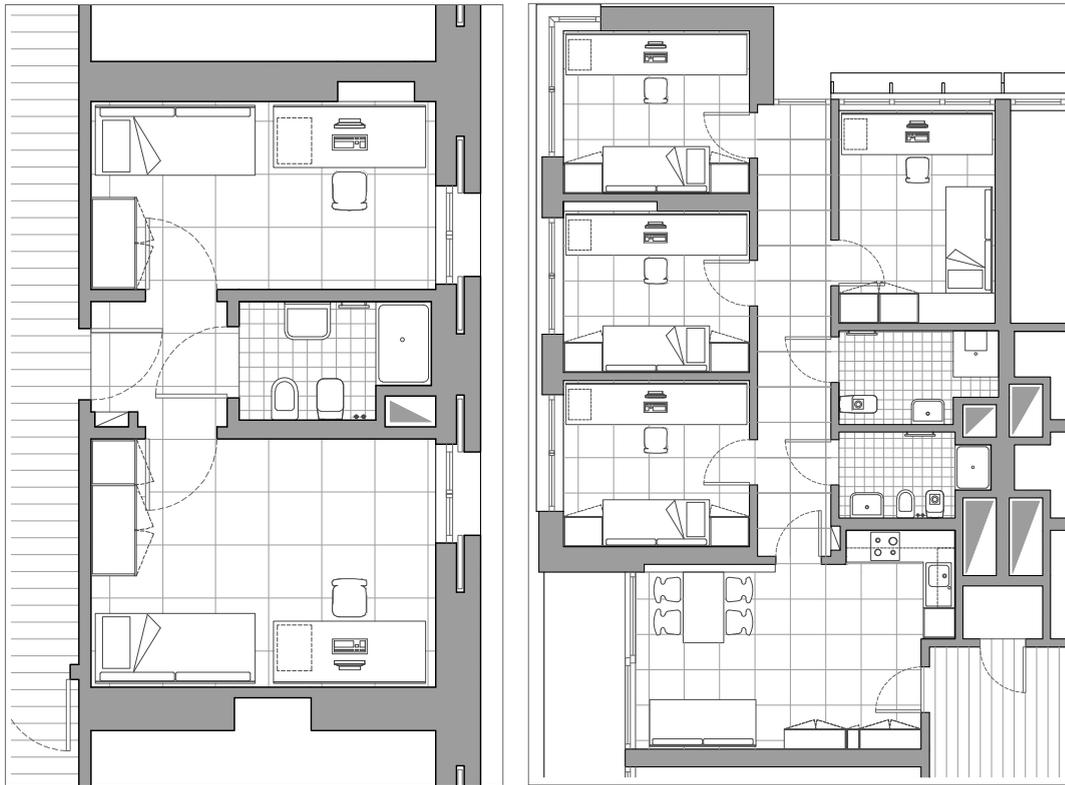
Superfici

AF1	Residenziale	4.321,90 m ²
AFs	Servizi	1.698,10 m ²
C	Connettivo	1.783,50 m ²
Stot	Superficie totale	7.803,50 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	20,29 m ² /pa
AFs/pa	7,97 m ² /pa
Stot/pa	36,64 m ² /pa

Fig. 59 - Pianta del primo piano.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	16.569.713,43 €
<i>Importo dei lavori</i>	14.571.820,02 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	1.623.864,72 €
<i>Valore dell'immobile</i>	2.051.893,41 €
<i>Cofinanziamento</i>	5.541.209,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	77.792,08 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.867,34 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	26.015,07 €

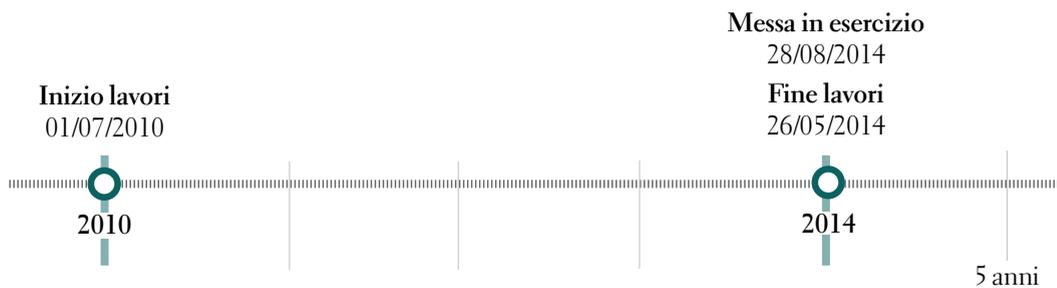


33,44%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
Fig. 60 - Pianta di un alloggio tipo albergo.
Fig. 61 - Pianta di un alloggio tipo nucleo integrato.
Fig. 62 - Spazi connettivi.
Fig. 63 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “MAYER”, TRENTO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Opera Universitaria di Trento

Localizzazione Via Lampi 2, 38122 Trento

Coordinate geografiche lat. 46.7975917; long. 11.9375736

Progettisti Studio BBS Architettura

Sito web Opera Universitaria

<https://www.operauni.tn.it/alloggi/residenza-mayer>



Intervento vincitore del Premio Romano del Nord
V edizione 2022

Descrizione

La residenza è localizzata in un'area centrale della città di Trento, alle spalle della stazione ferroviaria e non distante dal fiume Adige. L'edificio sostituisce un albergo esistente degli inizi del secolo scorso, e tiene in forte considerazione il contesto ambientale, al punto da generare un vero e proprio spazio urbano in grado di dialogare con la città. Grazie alla conformazione planimetrica a C l'edificio si apre verso la città, generando una piccola piazza che diventa luogo di scambio e transizione tra la residenza studentesca e la città e sulla quale affacciano i servizi comuni, in parte a disposizione anche della collettività e in continuità con gli spazi e la viabilità esterna. Si accede al complesso attraverso una grande hall a doppia altezza che si raggiunge dopo aver attraversato la piazza di connessione. Al piano terra sono dislocate le aree e gli spazi comuni. A un livello superiore rispetto al piano stradale, per garantire agli studenti la privacy necessaria, vengono distribuiti gli spazi collettivi quali le sale studio e la palestra, ma anche ambienti dal carattere più chiaramente rappresentativo e di comunità. Le funzioni più propriamente residenziali, intervallate da ulteriori funzioni di servizio comuni, sono collocate ai piani superiori e sono caratterizzate dalle tipologie alberghiera e a nucleo integrato. Nel volume a nord sono presenti nove nuclei integrati, strutturati secondo una distribuzione a ballatoio, che fiancheggia la corte interna e permette l'accesso agli appartamenti, composti da camere singole e doppie, una zona giorno con cucina e un balcone. Il volume più a occidente si articola secondo la tipologia ad albergo, dove le camere sono distribuite intorno a un corridoio centrale e affacciano per metà sulla strada e per metà sulla corte interna. Le 95 camere, principalmente singole si compongono di zona notte, zona studio e servizio igienico privato: alcune camere sono dotate di un balcone privato o di una terrazza a tasca. Per la costruzione è stata utilizzata la tecnologia costruttiva in legno lamellare incrociato (X-Lam) che ha permesso una prefabbricazione che si è spinta oltre gli elementi strutturali, coinvolgendo le intere cellule abitative. Questo ha permesso una razionalizzazione delle operazioni di cantiere, riducendo sensibilmente le problematiche e i difetti che possono accompagnare la messa in opera in cantiere. Solo il piano interrato e i vani scala sono stati realizzati in calcestruzzo armato.



pagina a fronte
Fig. 64 - Esterno del complesso.
Figg. 65 e 66 - Esterno del complesso e interno di un alloggio.



Figg. 67-69 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, spazio collettivo e interno dell'alloggio.



Dati tipologici e tecnico-progettuale

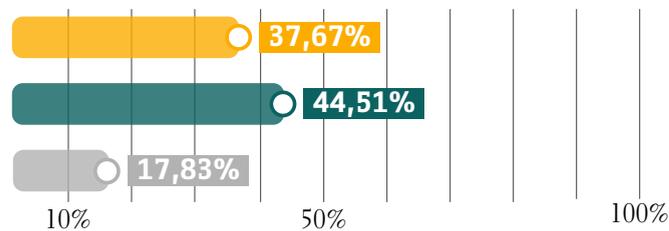


Tipologia di intervento **Demolizione e ricostruzione**

Tipologia distributiva **Albergo, Minialloggi, Nuclei integrati**

Posti alloggio **130 di nuova realizzazione**

Percentuali di suddivisione delle superfici



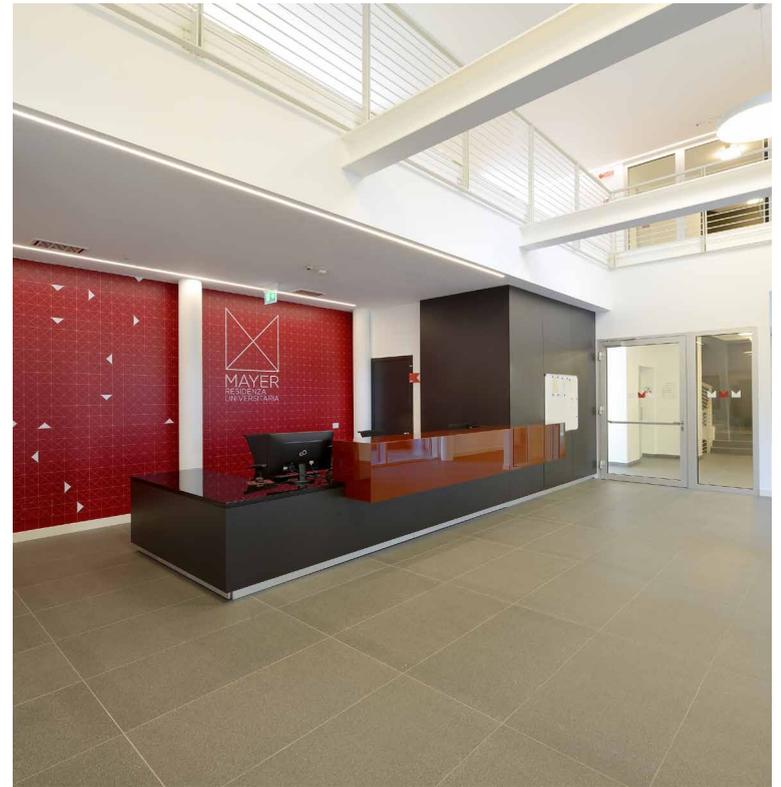
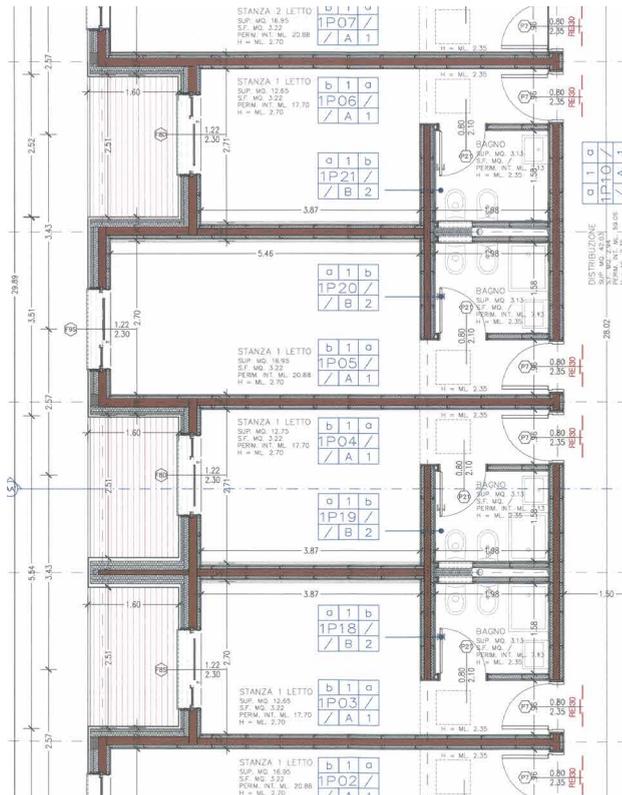
Superfici

AF1	Residenziale	2.136,51 m ²
AFs	Servizi	2.525,36 m ²
C	Connettivo	1.011,48 m ²
Stot	Superficie totale	5.673,35 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	16,43 m ² /pa
AFs/pa	19,43 m ² /pa
Stot/pa	43,64 m ² /pa

Fig. 70 - Pianta del primo piano.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	14.078.412,81 €
Importo dei lavori	10.878.412,81 €
Importo arredi e attrezzature	579.137,06 €
Valore dell'immobile	3.200.000,00 €
Cofinanziamento	5.646.698,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	108.295,48 €
Costo/m ² (importo lavori)	1.917,46 €
Cofinanziamento/pa	43.436,14 €



40,10%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

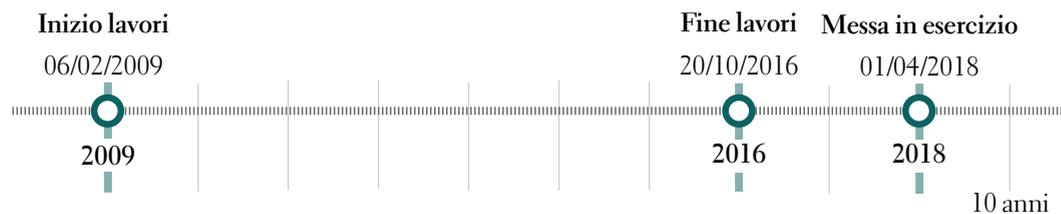


Fig. 71 - Pianta dell'alloggio.
Fig. 72 - Hall di ingresso.
Fig. 73 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “AI CROCIFERI”, VENEZIA

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Fondazione IUAV**

Localizzazione **Cannaregio 4878, 30121 Venezia**

Coordinate geografiche **lat. 45.4431046; long. 12.3383264**

Progettisti **Fondazione IUAV e Società ISP**

Sito web **ESU-ARDSU Venezia**

<https://www.esuvenezia.it/servizi-info/residenza-ai-crociferi>



Intervento vincitore del Premio Romano del Nord
II edizione 2019

Descrizione

La residenza è ricavata all'interno dell'antica fabbrica dei Crociferi, situata in prossimità delle Fondamenta Nuove e originaria del 1150. La reversibilità costituisce la strategia principale che contraddistingue l'intero progetto: ogni trasformazione presenta caratteristiche tali da poter essere nuovamente modificato. Tutti gli interventi necessari alla trasformazione degli spazi sono stati realizzati in modo da segnalare la temporaneità, distinguibili per tecnologia e materialità. Praticamente tutti gli spazi collettivi ubicati al piano terra del convento prima e della caserma poi, sono stati confermati come tali nella residenza universitaria. Gli spazi, quali i due chiostri su cui si affacciano il ristorante, la caffetteria e le sale riunioni adiacenti all'ingresso, durante il giorno sono aperti ai veneziani, arricchendo in tal modo la città di luoghi per la socializzazione e l'incontro. La biblioteca, che si affaccia sul portico che delimita a est il terzo cortile, costituisce il centro spaziale e funzionale delle attrezzature per lo studio e la ricerca: essa occupa l'ampio vano contrassegnato dalla copertura con volte a crociera. La parte residenziale, a eccezione di una piccola zona del piano terra, è confinata nei piani superiori: le ex celle hanno mantenuto la loro funzione e i 255 posti alloggio complessivi sono distribuiti in camere ad albergo (147), nuclei integrati (72) e minialloggi (36). Le stanze della tipologia alberghiera si differenziano per la diversa altezza interna che incide sul carattere e sull'impiego dello spazio soppalcato. Nuclei integrati e minialloggi sono dislocati nella zona che circonda il cortile meridionale: i nuclei integrati, che hanno dimensioni variabili da 3 a 8 posti alloggio, sono composti da un soggiorno con angolo cottura, uno o due servizi igienici e una o più camere doppie; i minialloggi si articolano su due livelli, uno dei quali è costituito da un soppalco sovrastante anche il corridoio comune di distribuzione. In tutte le camere le partizioni non presentano un carattere murario ma sono state ottenute con elementi di arredo. La 'casa dei religiosi' e la 'casa dei soldati' si è quindi trasformata in 'casa degli studenti', in una struttura permeabile, integrata nel quartiere e nella città. Un edificio abbandonato, obsoleto, non più a servizio della città e della collettività, grazie agli studenti, si rigenera e riqualifica e rivitalizza una vasta area di Venezia, oramai dimenticata.



pagina a fronte
Fig. 74 - Cortile con loggiato.
Figg. 75 e 76 - Scalone monumentale e interno dell'alloggio.



Figg. 77-79 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, loggia del cortile interno e spazi connettivi.



Dati tipologici e tecnico-progettuale

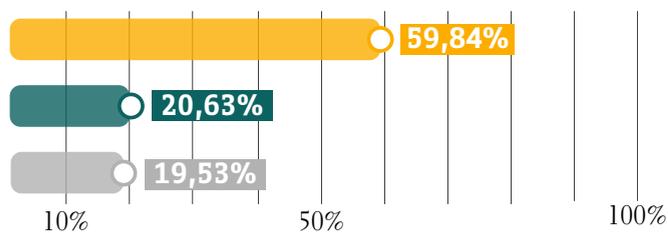


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo, Minialloggi, Nuclei integrati**

Posti alloggio 175 (prima fase); 80 (seconda fase). Totale 255 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

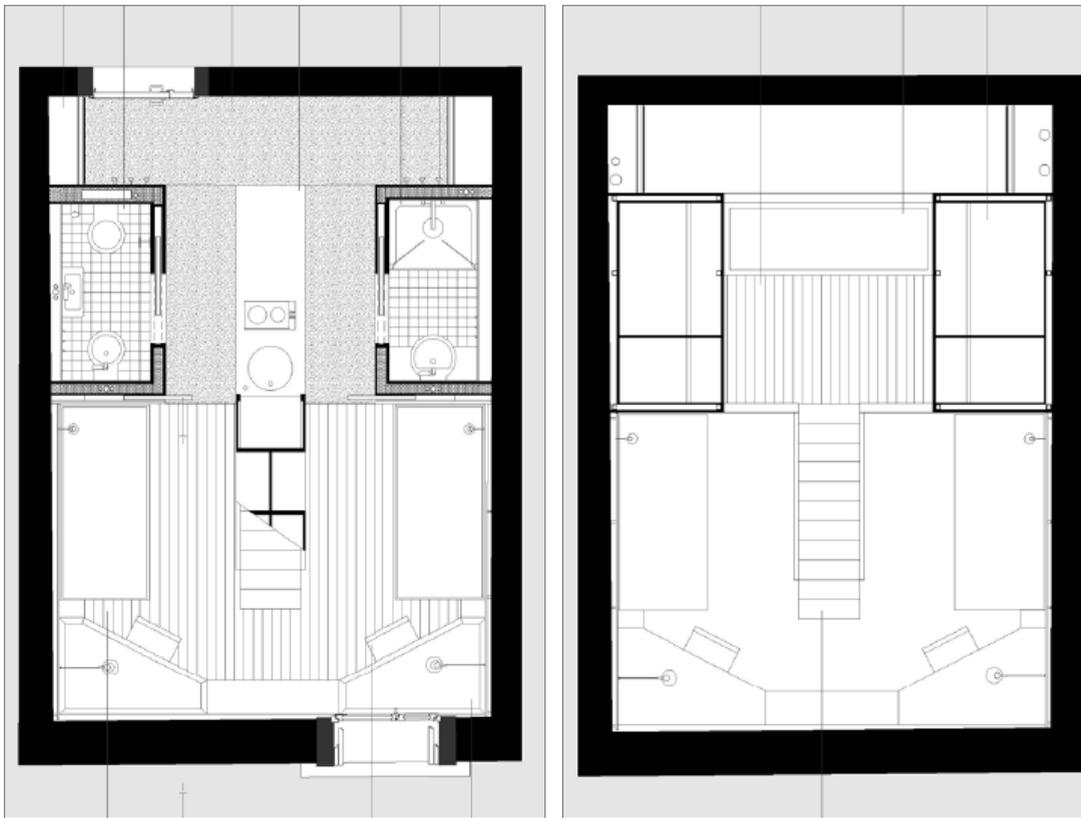
AF1	Residenziale	5.211,50 m ²
AFs	Servizi	1.796,40 m ²
C	Connettivo	1.701,00 m ²
Stot	Superficie totale	8.708,90 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	20,44 m ² /pa
AFs/pa	7,04 m ² /pa
Stot/pa	34,15 m ² /pa



Fig. 80 - Pianta generale del complesso.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	54.369.715,77 €
Importo dei lavori	20.669.715,77 €
Importo arredi e attrezzature	515.612,55 €
Valore dell'immobile	23.400.000,00 €
Cofinanziamento	19.159.147,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	213.214,57 €
Costo/m ² (importo lavori)	2.373,40 €
Cofinanziamento/pa	75.133,91 €



35,24%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



Fig. 81 - Piante di un alloggio con soppalco.
Fig. 82 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “DAVID MARIA SASSOLI”, FIRENZE

Dati identificativi

Soggetto beneficiario DSU Toscana

Localizzazione Viale G.B.Morgagni 51, 50134 Firenze

Coordinate geografiche lat. 43.77925; long. 11.24626

Progettisti Ipostudio Architetti srl

Sito web DSU Toscana

[https://www.dsu.toscana.it/web/ardsu/-/edificio-e-campus-morgani-](https://www.dsu.toscana.it/web/ardsu/-/edificio-e-campus-morgani)



Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord

V edizione 2022 e VI edizione 2023

Descrizione

L'intervento è localizzato in prossimità delle storiche residenze universitarie fiorentine “P. Calamandrei” di Viale Morgagni, vicine al polo ospedaliero di Careggi e alle aule di molte facoltà e scuole dell'Università degli Studi di Firenze. L'intervento si contraddistingue anche per il processo programmatico che sta alla base della sua realizzazione, ovvero un project financing promosso dall'Università degli Studi di Firenze, che ha coinvolto la DSU Toscana e una società privata. Solo una parte, infatti, dell'intero complesso residenziale studentesco è stata finanziata con i fondi della legge 338/2000, ovvero l'edificio più basso. La residenza si avvale di tutti i servizi collettivi già presenti nell'area, quali mensa, sale studio, aule riunioni, cinema, ecc. ma prevede la presenza di aree funzionali di supporto anche al suo interno per favorire lo studio, lo svago e la socializzazione. Dall'ingresso dell'edificio che avviene al piano terra attraverso una portineria di ridotte dimensioni, si può accedere alle scale e all'ascensore che conducono ai piani residenziali che ospitano complessivamente 121 studenti. I piani residenziali si ripetono nella stessa conformazione per tutto l'edificio: ognuno prevede un corridoio di distribuzione che serve 16 camere, due delle quali per utenti con disabilità dotate, ognuna, di servizio igienico privato. Complessivamente sono presenti nell'edificio 49 camere singole e 36 doppie. A ogni piano il corridoio, illuminato dalla luce naturale proveniente da due tagli vetrati nelle testate in prossimità dei due vani scala, si allarga, prima a creare una terrazza esterna coperta e poi a generare spazi collettivi informali. Buona parte dei servizi comuni presenti nella struttura sono dislocati al piano terra in modo da poter essere accessibili anche agli altri studenti che frequentano il Campus.



pagina a fronte

Fig. 83 - Esterno del complesso.
Figg. 84 e 85 - Rapporto tra
pavimentazione e facciata della
“strada urbana”.



Figg. 86-88 - Inquadramento
dell'edificio nel contesto,
spazi collettivi e rapporto tra
connettivo e loggia.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

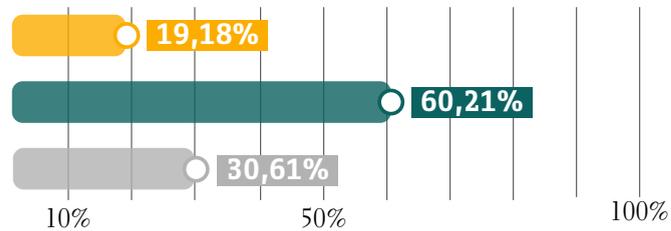


Tipologia di intervento Nuova realizzazione

Tipologia distributiva Albergo

Posti alloggio 122 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

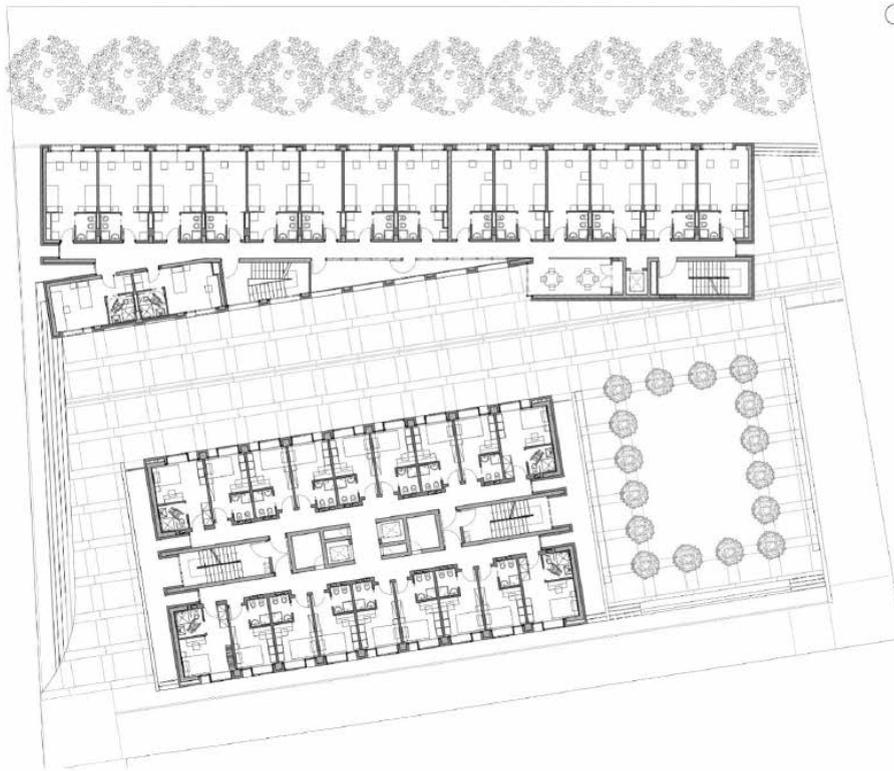
AF1	Residenziale	1.609,05 m ²
AFs	Servizi	5.304,91 m ²
C	Connettivo	1.816,00 m ²
Stot	Superficie totale	8.810,96 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	13,19 m ² /pa
AFs/pa	43,48 m ² /pa
Stot/pa	72,22 m ² /pa



Fig. 89 - Pianta del piano terra dell'edificio.



Costi

Importo complessivo dell'intervento 8.250.000,00 €

Valore dell'immobile 8.250.000,00 €

Cofinanziamento 3.625.488,00 €

Costo/pa (importo complessivo) 67.622,952 €

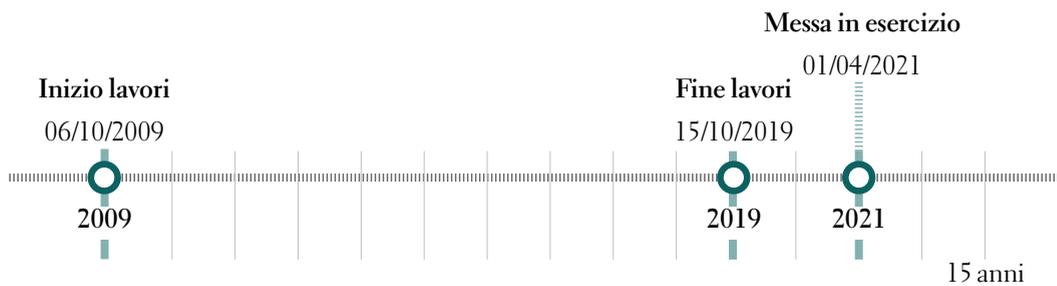
Cofinanziamento/pa 29.717,11 €



Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
Fig. 90 - A sinistra, pianta di un piano tipo dell'edificio.
Fig. 91 - Esterno del complesso.
Fig. 92 - interno dell'alloggio.



RESIDENZA “CAMPLUS PALERMO”, PALERMO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Fondazione CEUR – Centro Europeo Università e Ricerca

Localizzazione Via dei Benedettini 5, 90127 Palermo

Coordinate geografiche lat. 38.1082269; long. 13.3562481

Progettisti arch. Salvatore Contrafatto

Sito web Camplus Palermo

<https://www.camplus.it/citta/palermo/camplus-palermo/>



Intervento vincitore del Premio Romano del Nord

Edizione 2018

Descrizione

Il Collegio di Merito “Camplus Palermo” recupera un ex-carcere femminile di origine seicentesca situato in un quartiere centrale della città e caratterizzato dalla presenza di architetture in stile arabo-normanno e da fabbricati di pregio come la Chiesa degli Eremiti e il Palazzo Reale. La residenza è localizzata, inoltre, in una posizione strategica per gli studenti in quanto prossima ad alcune sedi universitarie. Al corpo principale, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, e che ingloba al suo interno una chiesa, sono stati addossati nei secoli altri corpi di fabbrica. La Chiesa “S. Maria che va in Egitto”, inglobata nel complesso prese poi il nome di Santa Maria degli Zingari perché una cospicua comunità di immigrati, insediata in quella zona, era solita frequentarla. L’occupazione abusiva del fabbricato, avvenuta negli anni, aveva contribuito a incrementare anche lo stato di degrado del quartiere rendendo difficile qualsiasi forma di tutela anche per i monumenti adiacenti. La collaborazione tra il soggetto attuatore dell’intervento e le amministrazioni pubbliche, oltre alla conversione del fabbricato, ha permesso la modifica dell’assetto viario esistente con la pedonalizzazione di una porzione di strada: l’inserimento di una corretta illuminazione pubblica ha ulteriormente incrementato la qualità del quartiere che oggi si presenta attrattivo e vitale per gli studenti e per i palermitani, i quali, inizialmente ostili all’intervento, si sono poi organizzati in modo da contribuire alla pulizia del quartiere evitando il ritorno di fenomeni di degrado. Un luogo di reclusione, da sempre destinato agli emarginati, si è trasformato in luogo di inclusione e scambio sociale. Il progetto non apporta modifiche sostanziali all’impianto generale esistente in quanto il complesso prevedeva già funzioni riadattabili a quelle di una residenza universitaria come, ad esempio, la mensa, le sale comuni, gli spazi distributivi e i cortili.

Lo studentato ospita 131 posti alloggio distribuiti secondo la tipologia ad albergo: al piano terra sono presenti aree funzionali di servizio fruibili sia dagli studenti sia dai cittadini quali sale studio, sale multimediali, un auditorium, una palestra, un’emeroteca, una mensa e una cucina comune per i residenti. Le camere, singole e doppie, tutte con bagno privato, sono collocate tutte ai piani superiori dove trovano spazio anche una cucina comune e due sale studio.



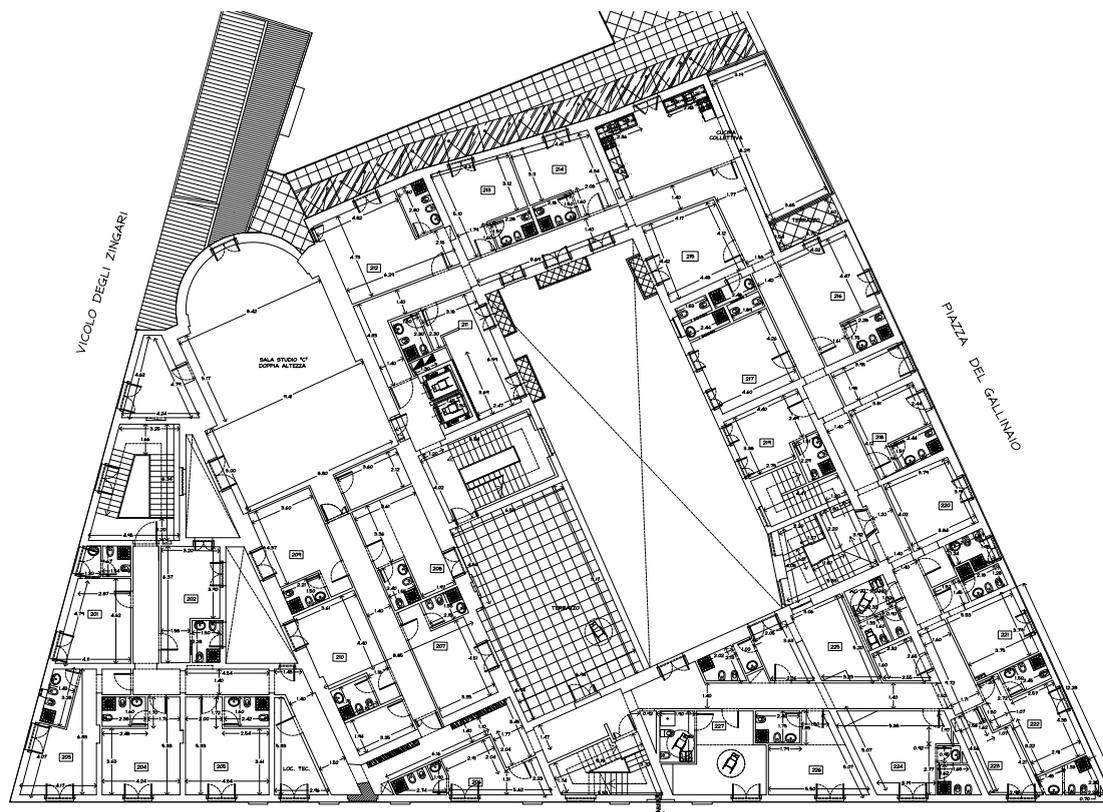
pagina a fronte

Fig. 93 - Fronte di ingresso.

Figg. 94 e 95 - Vista delle corti interne del complesso.



Figg. 96-98 - Inquadramento dell’edificio nel contesto, auditorium e spazi collettivi.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

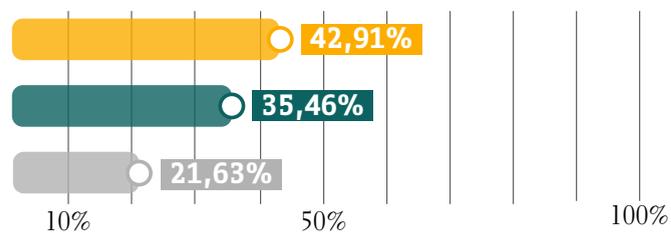


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio **131** di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

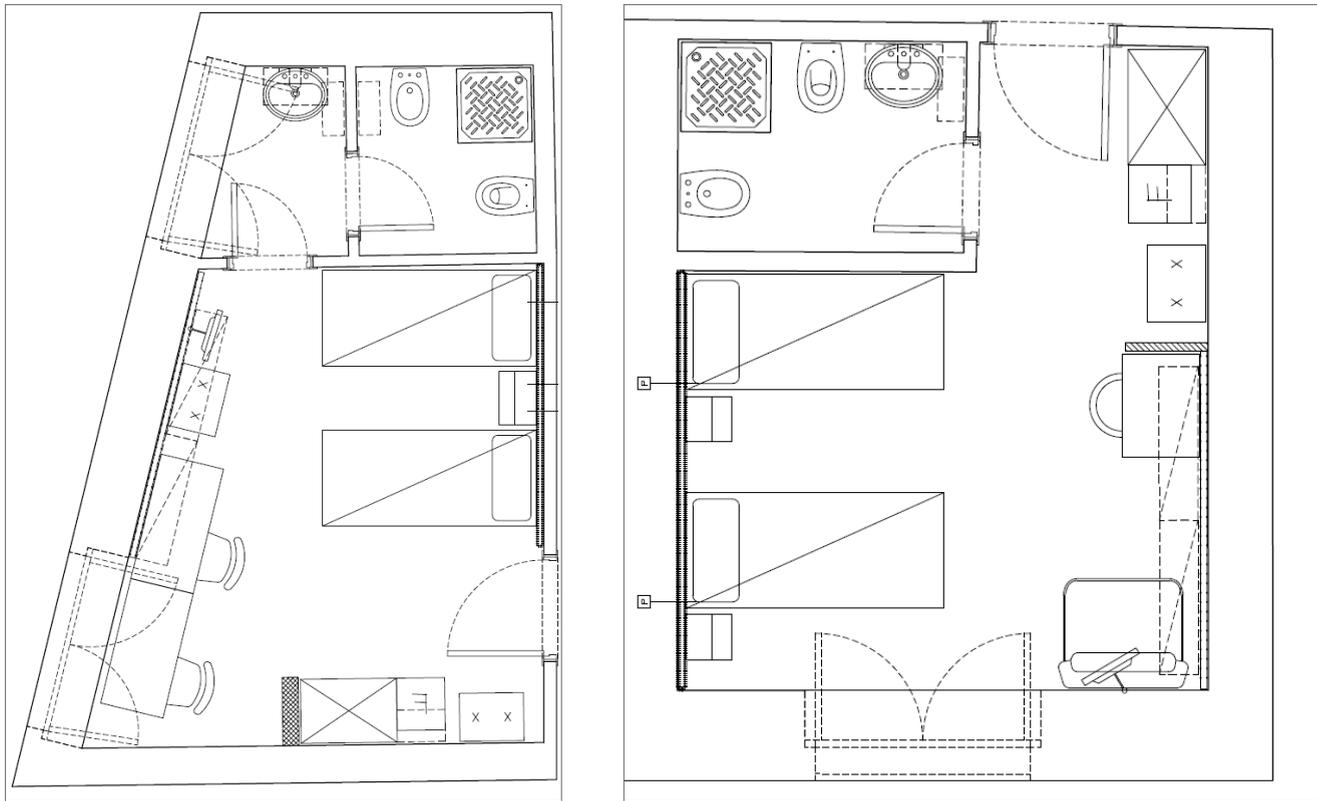
AF1	Residenziale	1.338,91 m ²
AFs	Servizi	1.106,65 m ²
C	Connettivo	674,93 m ²
Stot	Superficie totale	3.120,49 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	10,22 m ² /pa
AFs/pa	8,45 m ² /pa
Stot/pa	23,82 m ² /pa



Fig. 99 - Pianta generale del complesso.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	12.526.474,34 €
Importo dei lavori	12.526.474,34 €
Importo arredi e attrezzature	575.001,41 €
Importo acquisto/esproprio	1.608.928,30 €
Cofinanziamento	5.629.200,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	95.621,94 €
Costo/m ² (importo lavori)	4.014,27 €
Cofinanziamento/pa	42.970,99 €



44,94%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



Fig. 100 - Piante di due tipologie di alloggi.
Fig. 101 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “COLLEGIO SAN VINCENZO”, PIACENZA

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Collegio Morigi - De Cesaris

Localizzazione Via Giuseppe Taverna 37, 29121 Piacenza

Coordinate geografiche lat. 45.0540668; long. 9.6856212

Progettisti Studio Associato Architetti Oddi

Sito web ASP Collegio Morigi - De Cesaris, Collegio Universitario di Piacenza

<https://www.collegiomorigi.it/index.php/collegio-s-vincenzo/>

Descrizione

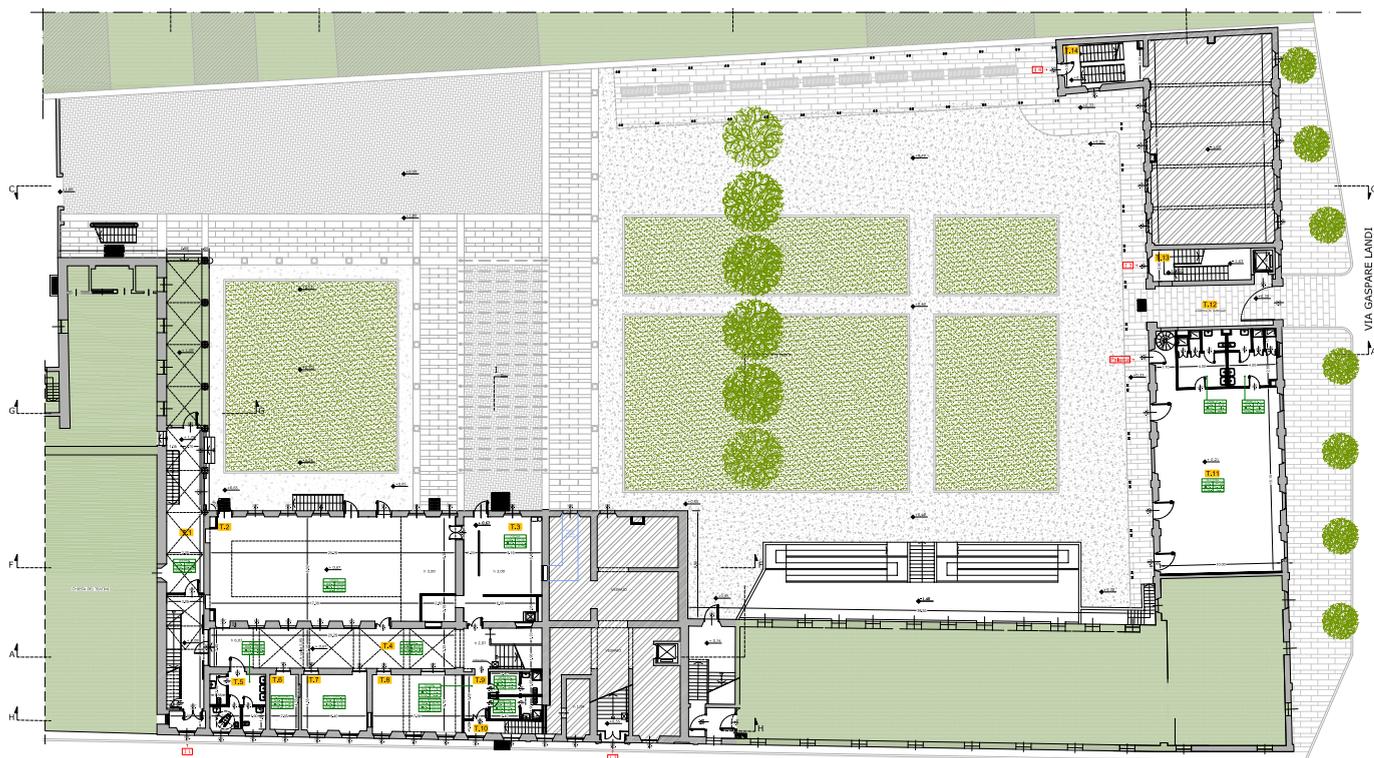
La residenza nasce da un accordo del 2001 con il quale l'amministrazione comunale di Piacenza ha concesso all'ASP Collegio Morigi - De Cesaris, in comodato d'uso gratuito, l'immobile “ex collegio San Vincenzo”, localizzato nel centro storico della città in adiacenza al Duomo e vincolato dalla soprintendenza. Il complesso è composto da più fabbricati realizzati in epoche diverse, quali, l'edificio in continuità con la chiesa, rimaneggiato nel 1934-36, l'edificio che completa il fronte su via S. Vincenzo (1911) e l'edificio più recente (1934-54) affacciato lungo via G. Landi con funzione di cinema e dormitorio. Finalità della concessione sono state la realizzazione di una residenza universitaria e annessi servizi per incrementare i posti alloggio disponibili a seguito del numero crescente delle iscrizioni ai corsi di studio presenti in città, e la riqualificazione dell'area di pertinenza esterna da destinare agli studenti e non solo. L'intervento mette a disposizione 89 posti alloggio: 39 camere singole e 25 doppie. L'intervento prevede due tipologie di alloggi divise in due blocchi distinti: il primo, oltre ai servizi comuni, prevede quattro camere singole e doppie dotate di servizio igienico; il secondo ospita, invece, solo minialloggi, con zona giorno al livello inferiore e letto soppalcato, provviste di balcone a rievocare le tradizionali case di ringhiera. Le camere doppie hanno un blocco centrale, costituito dal servizio igienico e da uno spazio di connettivo in cui è ricavata un'area studio comune, che separa le due zone letto che possono essere rese indipendenti tramite la chiusura delle porte di accesso al blocco centrale. Oltre alle camere sono presenti molti spazi comuni quali sale studio e sale riunioni, una palestra e una mensa che affacciano sulla corte verde interna. Le sale a uso collettivo sono state valorizzate dall'intervento di restauro degli affreschi parietali. Sebbene incastonato nel centro storico cittadino, l'edificio è in parte circondato dal verde e distante dagli altri fabbricati grazie alla presenza di piazze e corti pavimentate, anche queste trasformate dagli studenti in luogo di incontro e studio nelle giornate più calde. Stessa sorte per la grande terrazza in copertura. La residenzialità studentesca, quindi, anche in questo caso, diventa lo strumento per rigenerare un edificio e un brano di città, altrimenti abbandonato, rivitalizzando anche le attività commerciali e direzionali presenti nel centro cittadino.



pagina a fronte
Fig. 102 - Esterno del complesso.
Figg. 103 e 104 - Esterno del complesso e loggia.



Figg. 105-107 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, cucina e mensa e palestra.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

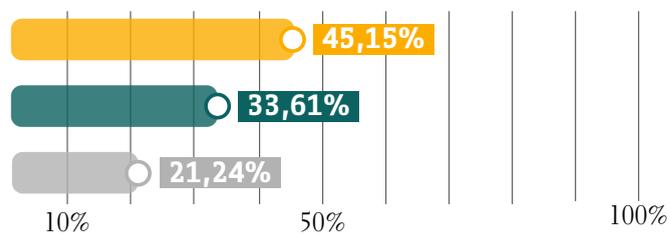


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo, Minialloggi, Nuclei integrati**

Posti alloggio **89 di nuova realizzazione**

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

AF1	Residenziale	1.583,60 m ²
AFs	Servizi	1.178,60 m ²
C	Connettivo	744,90 m ²
Stot	Superficie totale	3.507,10 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	17,79 m ² /pa
AFs/pa	13,24 m ² /pa
Stot/pa	39,41 m ² /pa



Fig. 108 - Pianta del piano terra.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	8.508.470,03 €
<i>Importo dei lavori</i>	3.988.470,03 €
<i>Valore dell'immobile</i>	4.520.000,00 €
<i>Cofinanziamento</i>	3.988.160,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	95.600,79 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.137,26 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	44.810,79 €



Cofinanziamento
concesso



Tempi

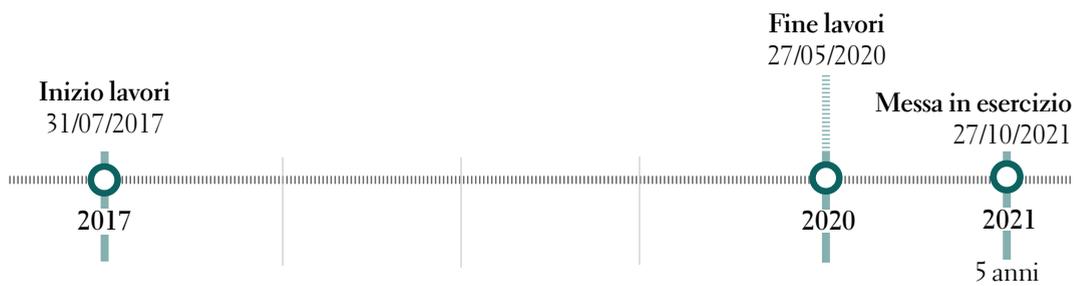


Fig. 109 - Pianta del piano primo.
Fig. 110 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “COLLEGIO DI MERITO INTERUNIVERSITARIO”, MILANO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Fondazione Collegio delle Università Milanesi

Localizzazione Via San Vigilio 10, 20142 Milano

Coordinate geografiche lat. 45.4354914; long. 9.1644629

Progettisti Piuarch

Sito web Fondazione Collegio delle Università Milanesi

<https://www.collegiodimilano.it/news/ce-una-nuova-l-in-citta/>

Descrizione

La nuova residenza per studenti della Fondazione Collegi milanesi si inserisce all'interno del parco che ospita la storica residenza universitaria progettata dall'architetto Marco Zanuso nel 1974, originariamente per ospitare gli studenti provenienti dal continente africano.

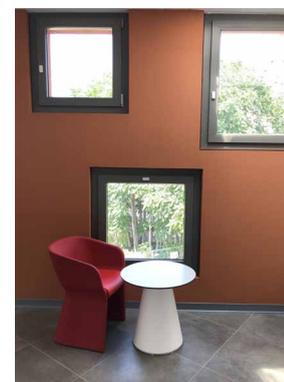
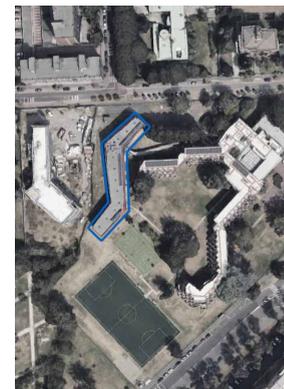
Il nuovo edificio che si affaccia verso quello esistente riprendendone in parte la conformazione planimetrica, si sviluppa per tre piani fuori terra ed è dotato di 53 posti alloggio con annessi servizi culturali, didattici e ricreativi. Le aree e i servizi comuni sono localizzati tra il piano terra e il primo piano, mentre le camere, 49 singole e 2 doppie, si trovano dal primo piano al terzo.

L'edificio è collegato al corpo centrale della residenza universitaria già esistente grazie a un percorso coperto da una pensilina che taglia la vasta area verde.

Spunto progettuale interessante è l'uso degli ampi spazi di accesso e distribuzione che ospitano sedute e tavoli per studiare e che, in prossimità dei collegamenti verticali, danno vita ad aree comuni open space attrezzate nelle quali gli studenti possono incontrarsi anche casualmente.

Le camere sono tutte dotate di servizio igienico privato e di un terrazzo che affaccia sul grande parco del collegio e sugli impianti sportivi e, come nel progetto di Zanuso, sono disposte in modo da non avere affacci contrapposti. La presenza del balcone qualifica ulteriormente la residenza: la possibilità di avere uno spazio all'aperto di carattere più privato, infatti, rappresenta un plus per la vita dello studente, raramente presente nelle residenze universitarie.

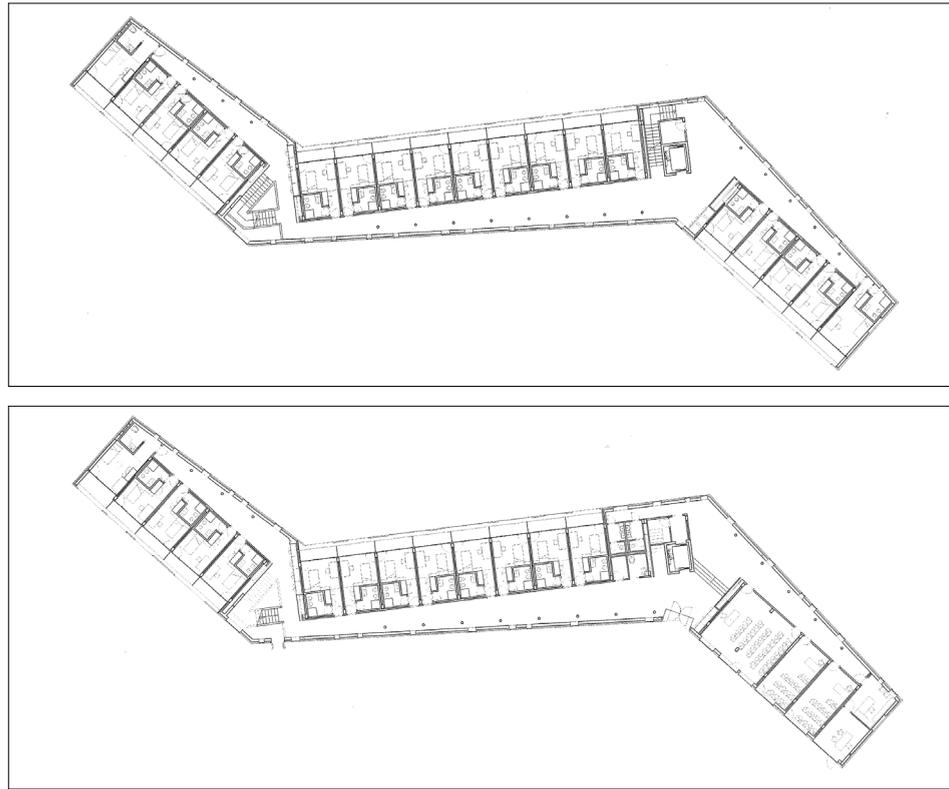
I prospetti, infine, sono caratterizzati da ampie finestrate geometriche disposte in maniera apparentemente casuale che non permettono di ipotizzare le attività comuni che si svolgono all'interno.



pagina a fronte
Fig. 111 - Esterno del complesso.
Figg. 112 e 113 - Fronte
balconato e fronte finestrato del
complesso.



Figg. 114-116 - Inquadramento
dell'edificio nel contesto,
spazio connettivo e aula.
studio.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

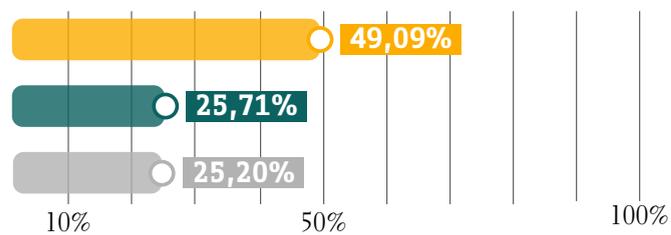


Tipologia di intervento Nuova costruzione

Tipologia distributiva Albergo

Posti alloggio 53 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

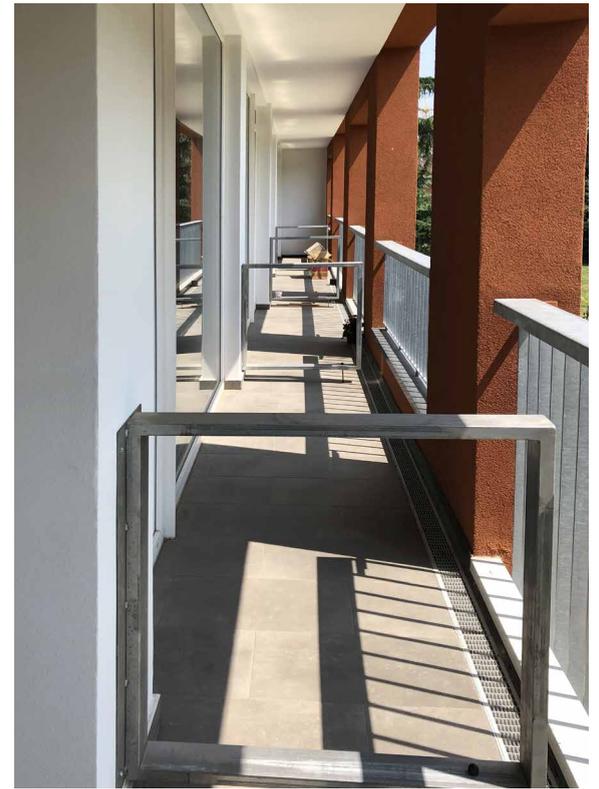
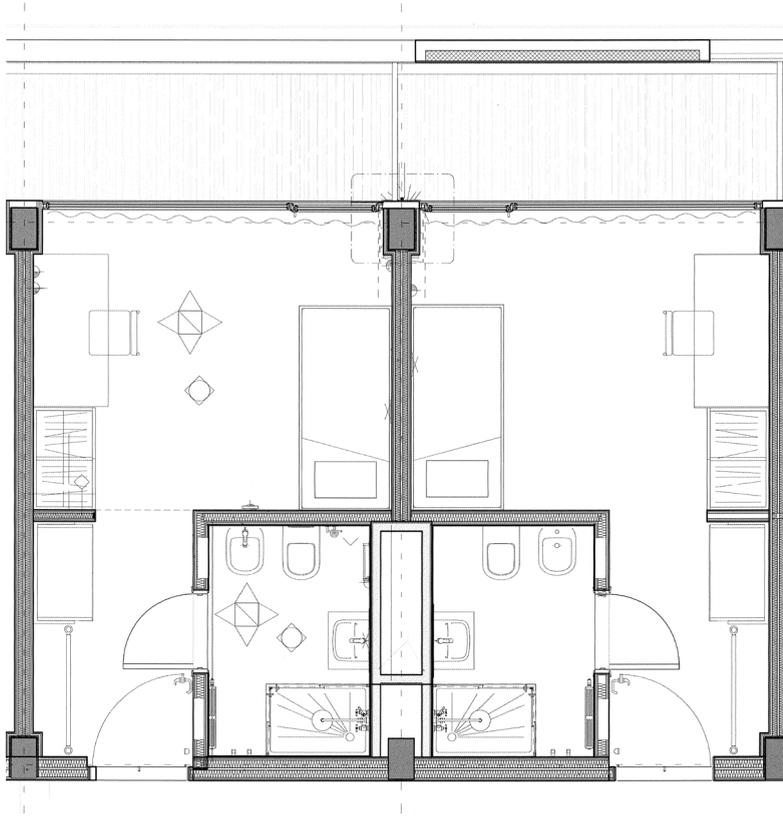
AF1	Residenziale	891,62 m ²
AFs	Servizi	466,98 m ²
C	Connettivo	457,64 m ²
Stot	Superficie totale	1.816,24 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	16,82 m ² /pa
AFs/pa	8,81 m ² /pa
Stot/pa	34,27 m ² /pa



Fig. 117 - Sopra, pianta del piano primo, sotto, pianta del piano terra del complesso.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	6.840.695,74 €
<i>Importo dei lavori</i>	3.810.695,74 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	168.378,67 €
<i>Cofinanziamento</i>	2.953.951,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	129.069,73 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	2.098,12 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	55.734,92 €



43,18%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

Inizio lavori
04/01/2016

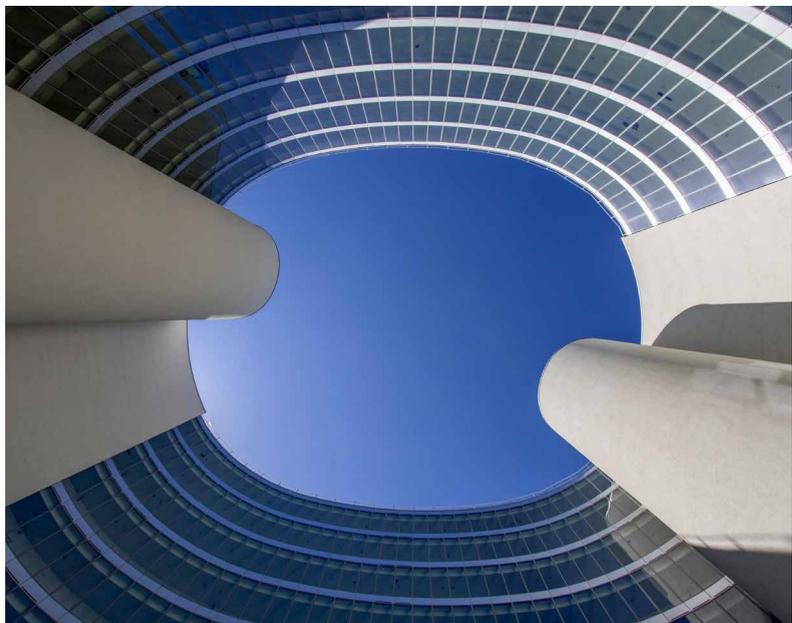
2016

Messa in esercizio
27/10/2021

Fine lavori
15/01/2021

2021
5 anni

↑
Fig. 118 - Pianta di due alloggi.
Fig. 119 - Balconi degli alloggi.
Fig. 120 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “CASTIGLIONI”, MILANO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Università commerciale “Luigi Bocconi”**

Localizzazione **Via Luigi Castiglioni 8, 20136 Milano**

Coordinate geografiche **lat. 45.4473922; long. 9.1894334**

Progettisti **Costa Zanibelli Associati, supervisor Sanaa**

Sito web **Università Bocconi**

https://www.unibocconi.it/wps/wcm/connect/bocconi/sitopubblico_it/albero+di+navigazione/home/corsi+di+studio/lauree+triennali/alloggi/residenza+castiglioni/



**Intervento vincitore del Premio Romano del Nord
III edizione 2020**

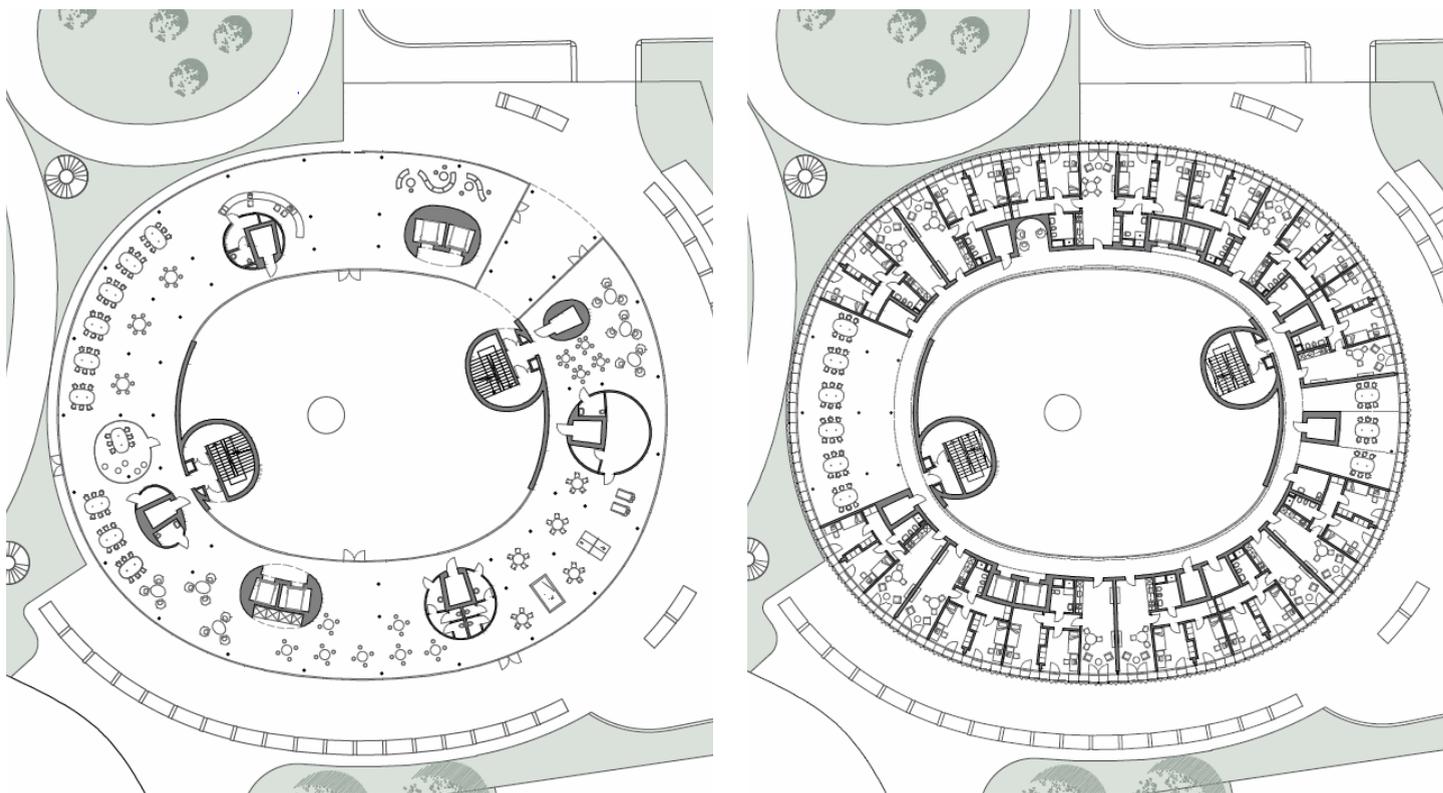
Descrizione

La residenza sorge nell'area industriale dismessa precedentemente occupata dall'ex centrale del latte e oggetto di un importante intervento di riqualificazione urbana che, oltre alla residenza, ha visto la realizzazione di edifici a servizio dell'università Bocconi e un nuovo parco urbano. Il Campus comprende, oltre alla residenza, altre quattro strutture dedicate alla formazione universitaria connesse da una passerella porticata. La presenza del centro sportivo dotato di piscine, pista di atletica, campi da basket e pallavolo, incrementa ulteriormente il ruolo di attrattore sociale della residenza universitaria, aprendo l'università Bocconi, e i suoi edifici, completamente alla città di Milano. L'intervento rappresenta una vera e propria ricucitura della città garantendo una riqualificazione urbana e sociale di altissimo livello anche dal punto di vista della sostenibilità ambientale: gli edifici, infatti, si caratterizzano per l'autosufficienza energetica e l'abbattimento delle emissioni nocive, un sistema di condizionamento misto naturale/artificiale e un water management attento al recupero della falda della zona. L'architettura della residenza è caratterizzata dalla presenza di una corte centrale dove sono inseriti i collegamenti verticali. In particolare, lo studentato è completamente vetrato al piano terra e rivestito da una rete metallica ondulata stirata dal primo all'ultimo piano. Questa duplice partizione è motivata sia per ragioni di privacy sia di comfort abitativo, miglioramento dell'isolamento termico e acustico e riduzione dei costi di manutenzione. La residenza ospita 300 studenti in due differenti tipologie abitative: minialloggio e nucleo integrato. Il piano terra è occupato dagli spazi di servizio, quali la hall d'ingresso, la reception, le aule studio, le sale lettura e ricreative, la lavanderia, la cucina e una caffetteria. Parte di questi ambienti sono aperti anche agli esterni garantendo una maggiore integrazione tra cittadini e studenti e sono caratterizzati da una continuità spaziale che non prevede delle vere e proprie barriere fisiche a divisione degli ambienti. Lo spazio residenziale è caratterizzato dalla presenza di monolocali e camere singole raggruppate in gruppi di due o quattro. Gli appartamenti sono organizzati in una zona giorno, composta da ingresso, zona preparazione e consumazione pasti, soggiorno e balcone, e una zona notte composta da una, due o quattro camere singole e servizi igienici.



pagina a fronte
Fig. 121 - Esterno del complesso.
Figg. 122-123 - Corte interna
vista da due prospettive
differenti.

Figg. 124-126 - Inquadramento
dell'edificio nel contesto, spazi
collettivi di relax e studio al
piano terra.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

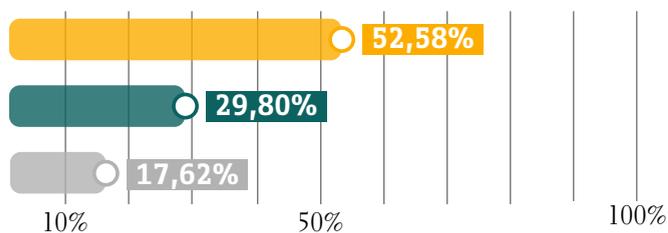


Tipologia di intervento Nuova costruzione

Tipologia distributiva Albergo, Minialloggi, Nuclei integrati

Posti alloggio 300 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

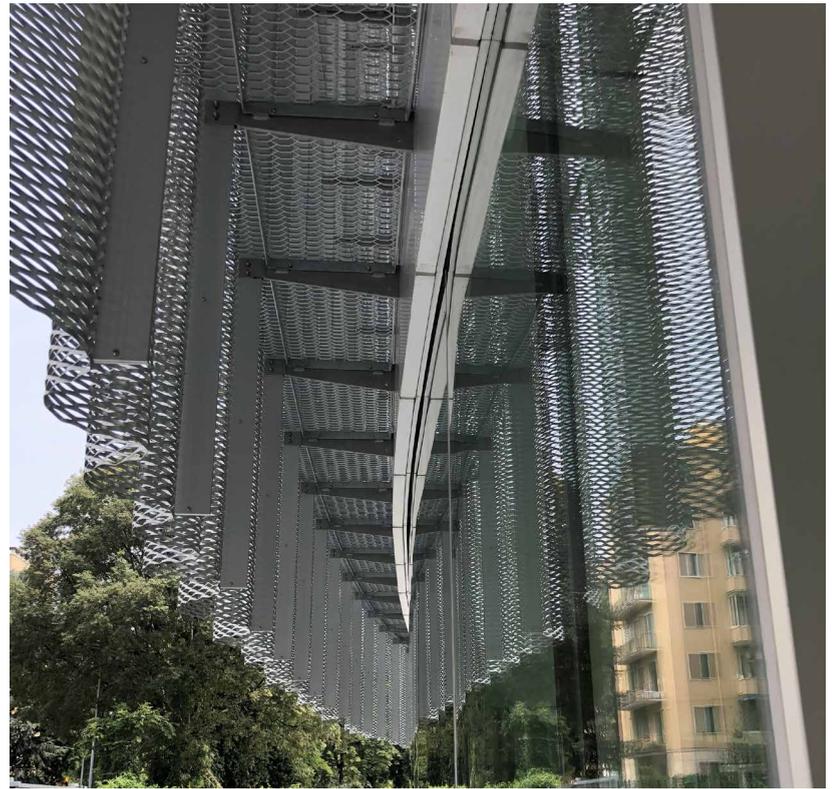
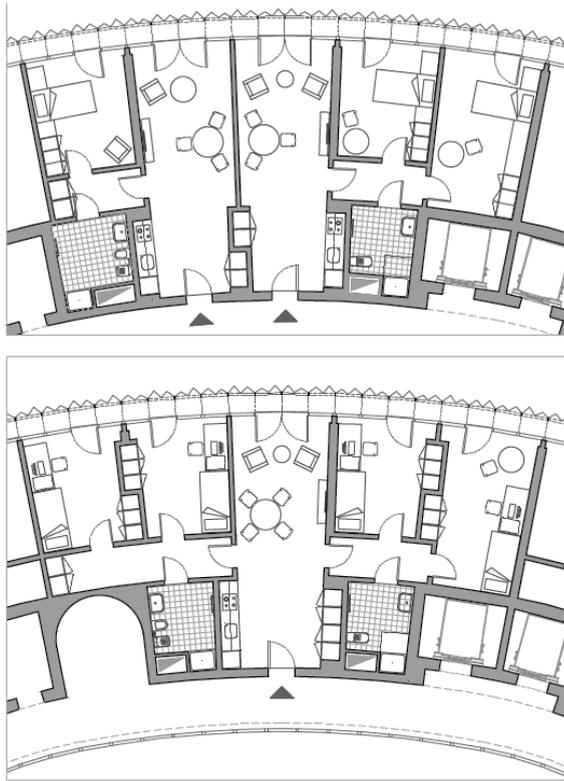
AF1	Residenziale	8.676,94 m ²
AFs	Servizi	4.917,35 m ²
C	Connettivo	2.907,27 m ²
Stot	Superficie totale	16.501,56 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	28,92 m ² /pa
AFs/pa	16,39 m ² /pa
Stot/pa	55,00 m ² /pa



Fig. 127 - Pianta del piano terra.
Fig. 128 - Pianta del piano primo.



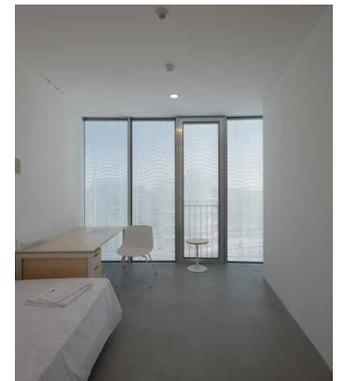
Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	33.527.044,02 €
<i>Importo dei lavori</i>	29.540.006,02 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	2.076.779,65 €
<i>Valore dell'immobile</i>	3.987.038,00 €
<i>Cofinanziamento</i>	13.398.263,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	111.756,81 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.790,13 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	44.660,88 €

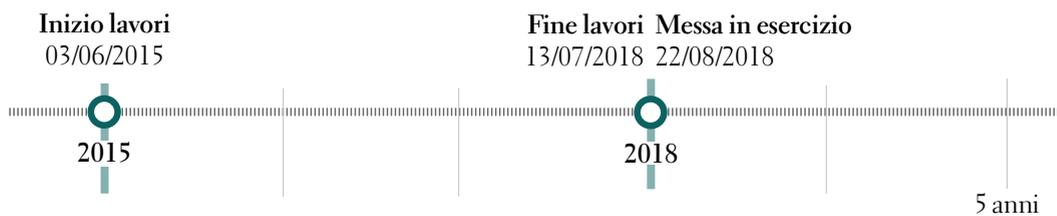


39,96%

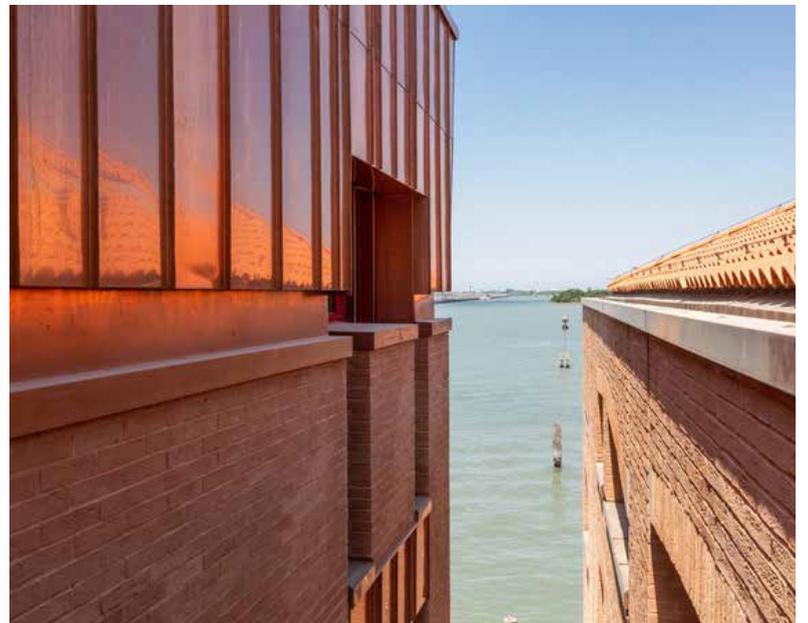
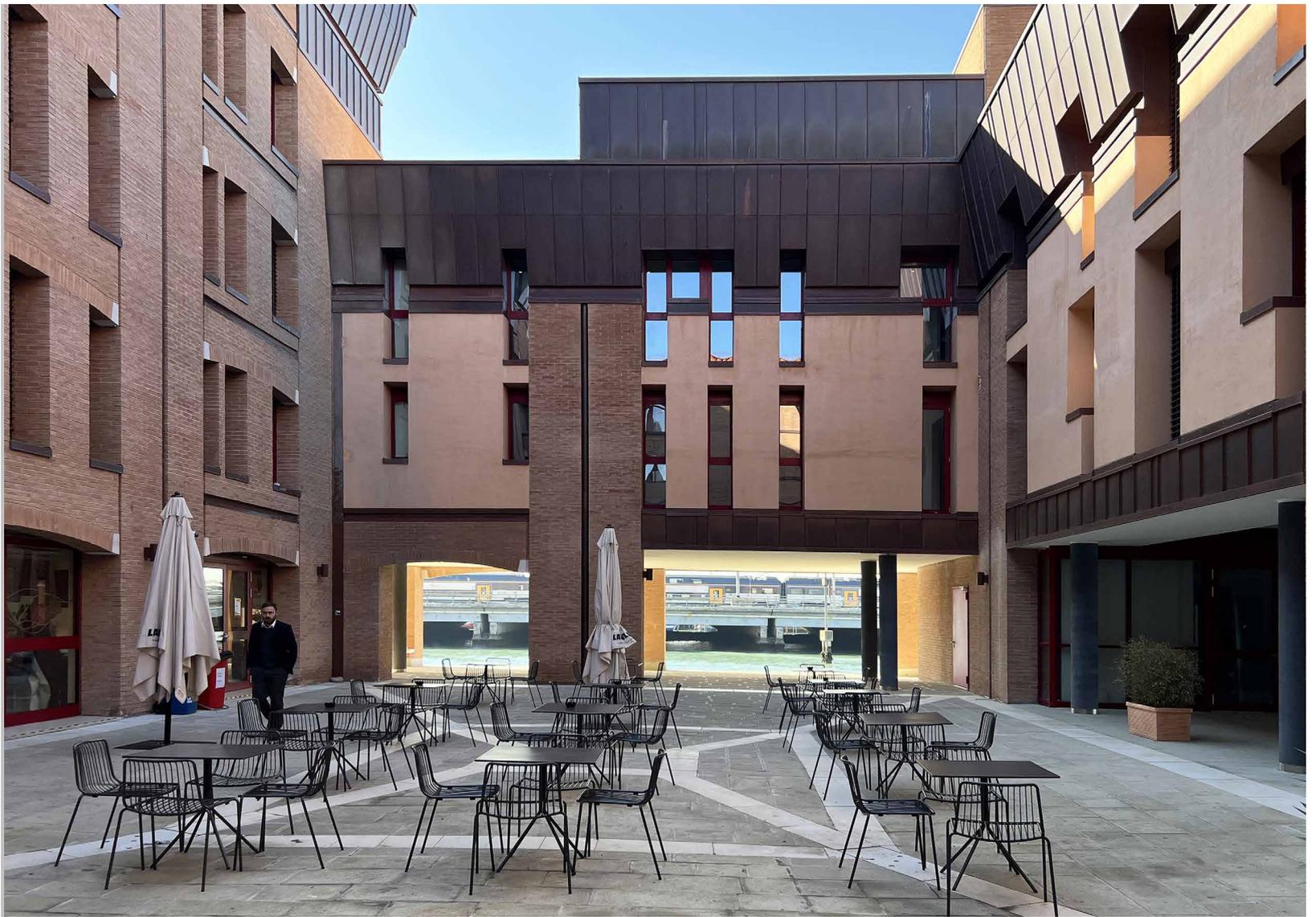
Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
Fig. 129 - Pianta dell'alloggio.
Fig. 130 - Dettaglio del
rivestimento di facciata.
Fig. 131 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “SAN GIOBBE”, VENEZIA

Dati identificativi

Soggetto beneficiario Università Ca' Foscari di Venezia

Localizzazione Cannaregio 873, 30175 Venezia

Coordinate geografiche lat. 45.4716948; long. 12.212884

Progettisti Prof. Arch. Vittorio Spigai

Sito web Università Ca' Foscari di Venezia

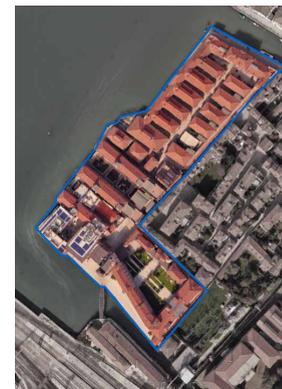
<https://www.unive.it/pag/15225/>



**Intervento vincitore del Premio Romano del Nord
VI edizione 2023**

Descrizione

Il progetto della residenza “San Giobbe” a Venezia costituisce l’ultimo stralcio a completamento del nuovo polo universitario omonimo, la cui realizzazione ha avuto inizio a metà degli anni Novanta del secolo scorso. L’intervento ha previsto il restauro e la ristrutturazione urbanistica di aree industriali dismesse da anni e altre adiacenti estese aree caratterizzate da un forte degrado. L’area destinata alla residenza universitaria è ubicata alle porte della città, sulla medesima area in cui doveva sorgere il famoso ospedale progettato da Le Corbusier negli anni ‘60, in una posizione molto visibile arrivando dal ponte translagunare e dalla ferrovia. Carattere distintivo dell’intervento è proprio la capacità di ricostruire un brano della città lagunare, con tutte le caratteristiche urbane che la contraddistinguono, con un linguaggio decisamente contemporaneo. Questo permette alla residenza universitaria di diventare un luogo dove anche i veneziani amano trascorrere il loro tempo e nel quale è possibile uno scambio intergenerazionale. L’intervento si articola su più livelli con la presenza di tanti spazi aperti e prevede la realizzazione di 229 posti alloggio complessivi distribuiti su 79 camere singole e 75 camere doppie tutte dotate di servizio igienico privato. Ampia è la dotazione di aree e spazi a servizio comune: sono infatti presenti 4 sale studio, 5 aule riunioni, un’emeroteca, una sala lettura, varie cucine di piano, una palestra e un grande bar/mensa che affaccia sul mare e funge da cerniera tra studentato e città. Anche la corte di accesso e distribuzione svolge la stessa funzione: oltre a garantire agli studenti l’ingresso nel complesso, permette loro di girovagare e connettersi con le aule e le strutture universitarie vicine. Le aree funzionali di servizio si trovano prioritariamente al piano terra ma anche ai diversi piani residenziali dove sono presenti luoghi a carattere collettivo come alcune cucine di piano e sale studio. Alcune camere affacciano su un doppio volume per mezzo di un ballatoio di distribuzione abbastanza largo da poter ospitare sedute e arredi ideali per la sosta e la socializzazione. Anche i corridoi al piano terra e ai vari piani hanno una larghezza tale da permettere la sosta e lo svolgimento di attività condivise. Infine, un’ampia terrazza, che affaccia sulla laguna, consente uno sfogo verso l’esterno. Parte del piano sottotetto è occupata da aree di studio e relax molto suggestive.



pagina a fronte
Fig. 132 - Corte interna
d’ingresso all’edificio.
Figg. 133 e 134 - Facciata
principale e vista della laguna
dal complesso.



Figg. 135-137 - Inquadramento
dell’edificio nel contesto e spazi
collettivi.



Dati tipologici e tecnico-progettuale

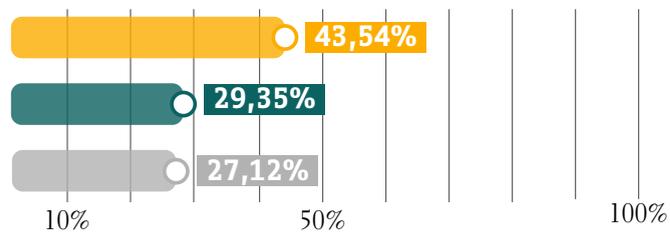


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio 229 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

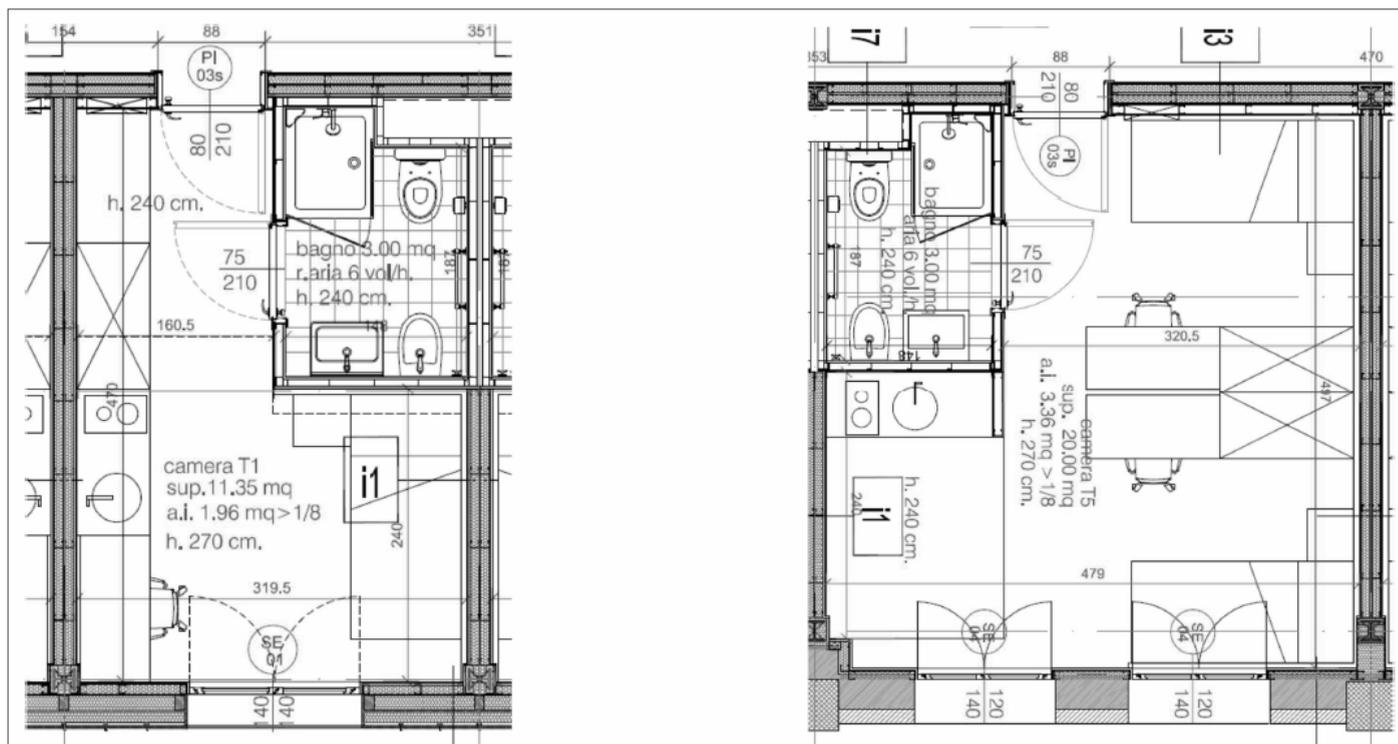
AF1	Residenziale	2.863,86 m ²
AFs	Servizi	1.930,55 m ²
C	Connettivo	1.783,82 m ²
Stot	Superficie totale	6.578,23 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	12,51 m ² /pa
AFs/pa	8,43 m ² /pa
Stot/pa	28,73 m ² /pa



Fig. 138 - Pianta del piano terra.
Fig. 139 - Pianta del piano primo.



Costi

Importo complessivo dell'intervento	38.420.459,7 €
Importo dei lavori	17.720.459,7 €
Valore dell'immobile	20.700.000,00
Importo arredi e attrezzature	768.928,18 €
Cofinanziamento	14.170.828,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	167.774,93 €
Costo/m ² (importo lavori)	2.693,80 €
Cofinanziamento/pa	61.881,34 €



36,88%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

Inizio lavori
03/10/2017

Messa in esercizio

01/10/2021

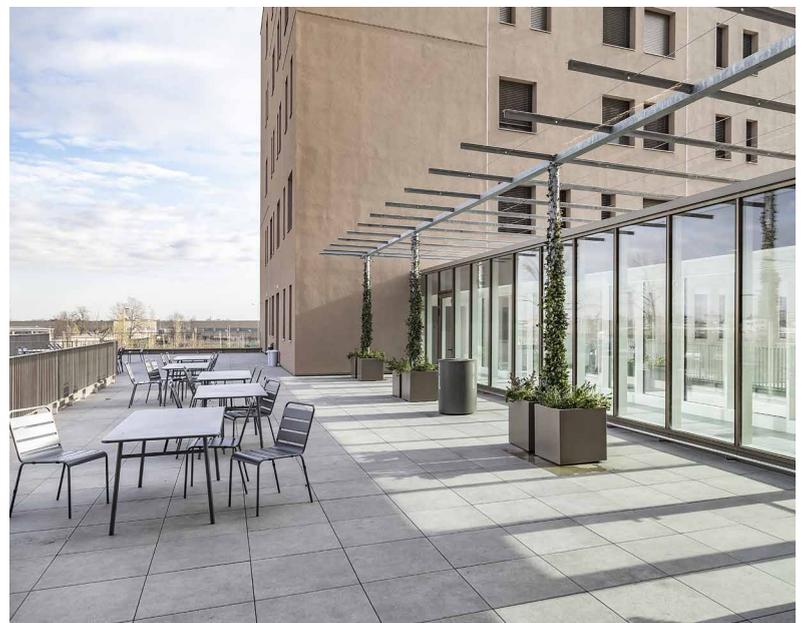
Fine lavori

31/05/2021



5 anni

↑
Fig. 140 - Camera singola tipo.
Fig. 141 - Camera doppia tipo.
Fig. 142 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “MARIO LUZZATTO STUDENT HOUSE” (CAMPUS HUMANITAS), MILANO

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Humanitas University**

Localizzazione **Via Rita Levi Montalcini, 20072 Pieve Emanuele (MI)**

Coordinate geografiche **lat. 45.368787; long. 9.1745438**

Progettisti **Stancanelli Russo Associati, supervisor arch. Filippo Taidelli**

Sito web **Humanitas University**

<https://www.hunimed.eu/it/campus/>

Descrizione

Il complesso è costituito da due edifici multipiano (6 livelli fuori terra) e un corpo di collegamento al piano terra che raccoglie le funzioni comuni e i servizi collettivi.

Ai piani dal primo al quinto sono allocate le unità residenziali: al primo piano, in particolare, in corrispondenza con il collegamento coperto fra i due edifici multipiano, sono collocate anche alcune aree per servizi culturali. Le aree di maggior pregio del piano terra (food, fitness, relax, cultura) affacciano verso sud e ovest, verso la corte interna, preclusa al traffico veicolare, e verso gli edifici di hub e didattica.

La hall di ingresso al complesso si affaccia sulla corte comune: il piano terra ospita i locali destinati alla ristorazione (cucine, spogliatoi e servizi per gli addetti, depositi merci, area lavaggio, cucina, mensa e lounge), alla gestione della biancheria (lavanderia, deposito pulito/sporco), vari depositi e magazzini (celle refrigerate e non), vari uffici (CED, reception, sala riunioni), sale audio/video/relax, area fitness (con relativi spogliatoi).

Ai piani superiori sono previste le aree destinate alle funzioni residenziali per gli studenti e i ricercatori. Le tipologie comprendono la sistemazione in camere singole, doppie e minialloggi da due fino a quattro posti alloggio.

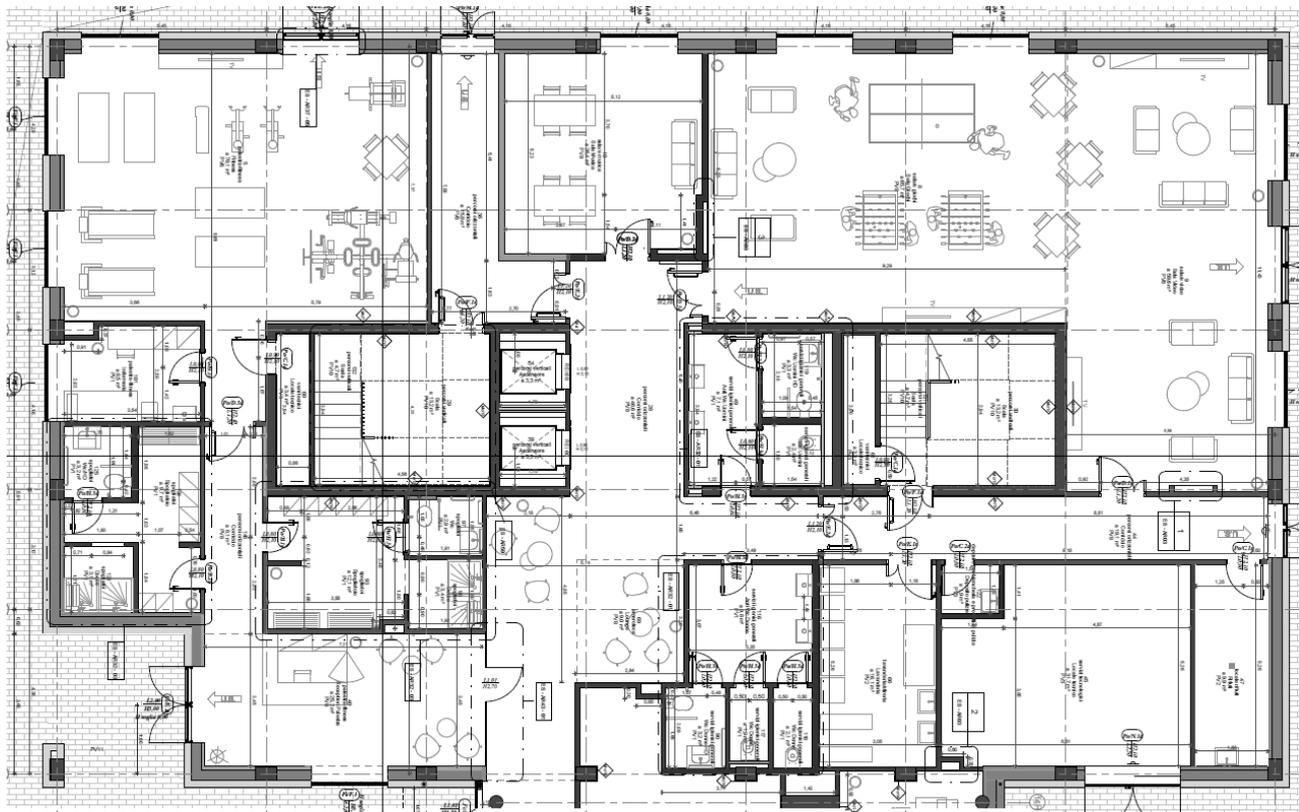
L'area funzionale residenziale comprende tredici tipologie di alloggio: alcune consistono in camere con bagno annesso, mentre i nuclei integrati sono articolati con camere doppie o singole, dotate ciascuna di bagno dedicato e area living comune.

Complessivamente i posti alloggio sono 240, di cui dodici destinati a utenti con disabilità.



pagina a fronte
Fig. 143 - Esterno del complesso.
Figg. 144 e 145 - Blocco vetrato di ingresso e terrazza collettiva.

Figg. 146-148 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, spazi connettivi e interno di un alloggio.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

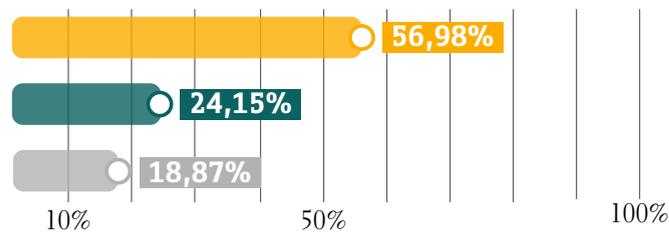


Tipologia di intervento Nuova costruzione

Tipologia distributiva Albergo, Minialloggi, Nuclei integrati

Posti alloggio 240 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



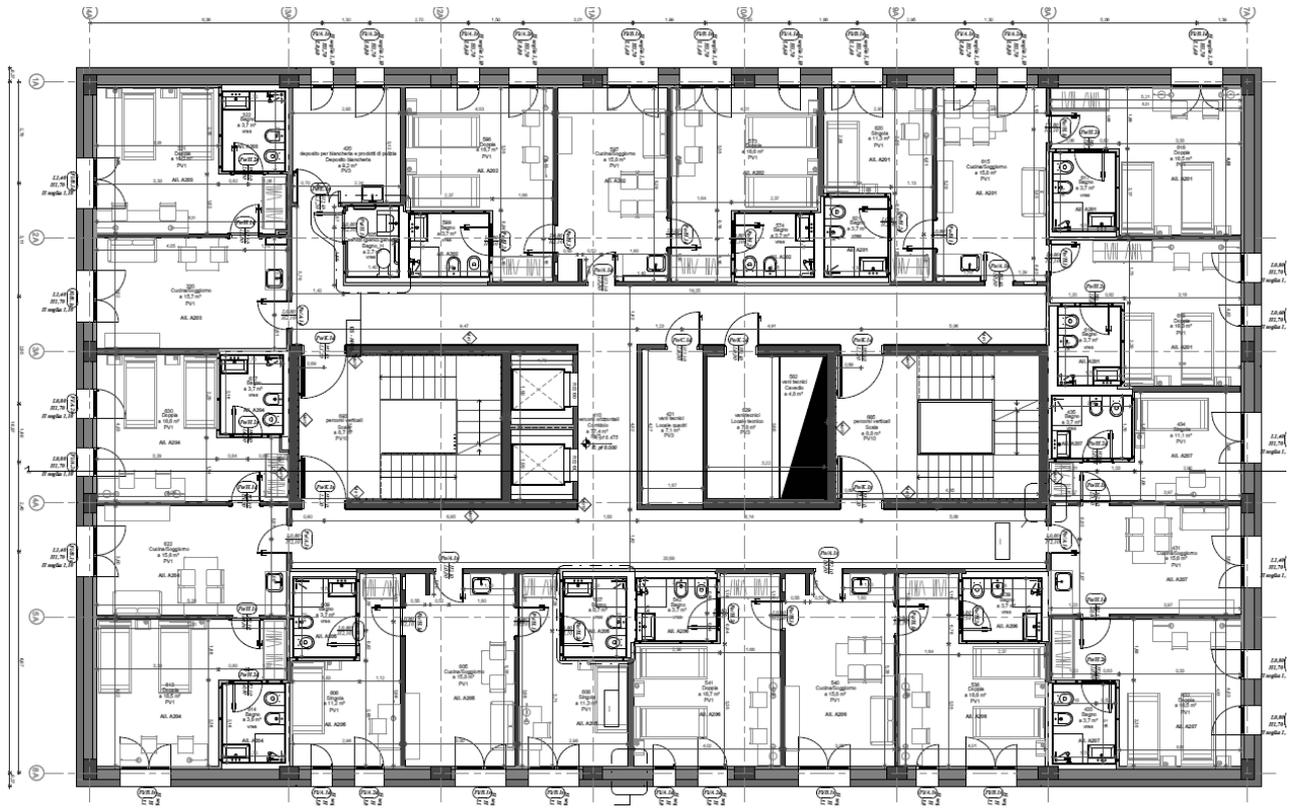
Superfici

AF1	Residenziale	3.598,80 m ²
AFs	Servizi	1.525,00 m ²
C	Connettivo	1.192,00 m ²
Stot	Superficie totale	6.315,80 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	15,00 m ² /pa
AFs/pa	6,35 m ² /pa
Stot/pa	26,32 m ² /pa

Fig. 149 - Pianta del piano terra di una porzione del complesso.



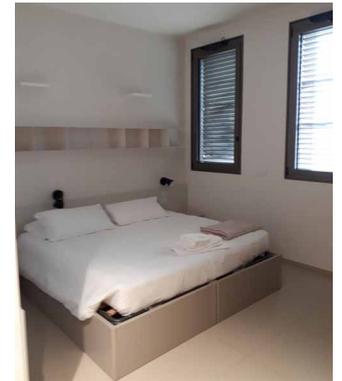
Costi

Importo complessivo dell'intervento	15.497.711,53 €
Importo dei lavori	15.497.711,53 €
Importo arredi e attrezzature	1.379.959,21 €
Cofinanziamento	6.153.453,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	64.573,80 €
Costo/m ² (importo lavori)	2.453,80 €
Cofinanziamento/pa	25.639,39 €



39,71%

Cofinanziamento
concesso



Tempi

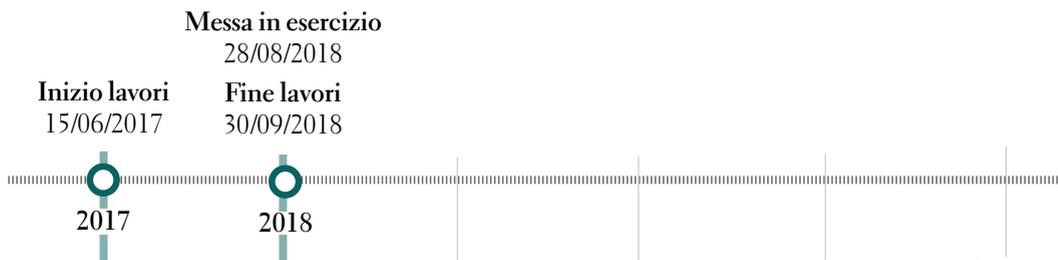


Fig. 150 - Pianta del piano primo di una porzione del complesso.

Fig. 151 - Interno dell'alloggio.

5 anni



RESIDENZA “VIA BRUNERO PAOLI”, LUCCA

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca**

Localizzazione **Via Brunero Paoli, 55100 Lucca**

Coordinate geografiche **lat. 43.8442004; long. 10.5120531**

Progettisti **Stefano Dini Architetti**

Sito web **IMT Scuola Alti Studi Lucca**

<https://www.imtlucca.it/en/campus-and-services/residential-campus/via-brunero-paoli-residence>

Descrizione

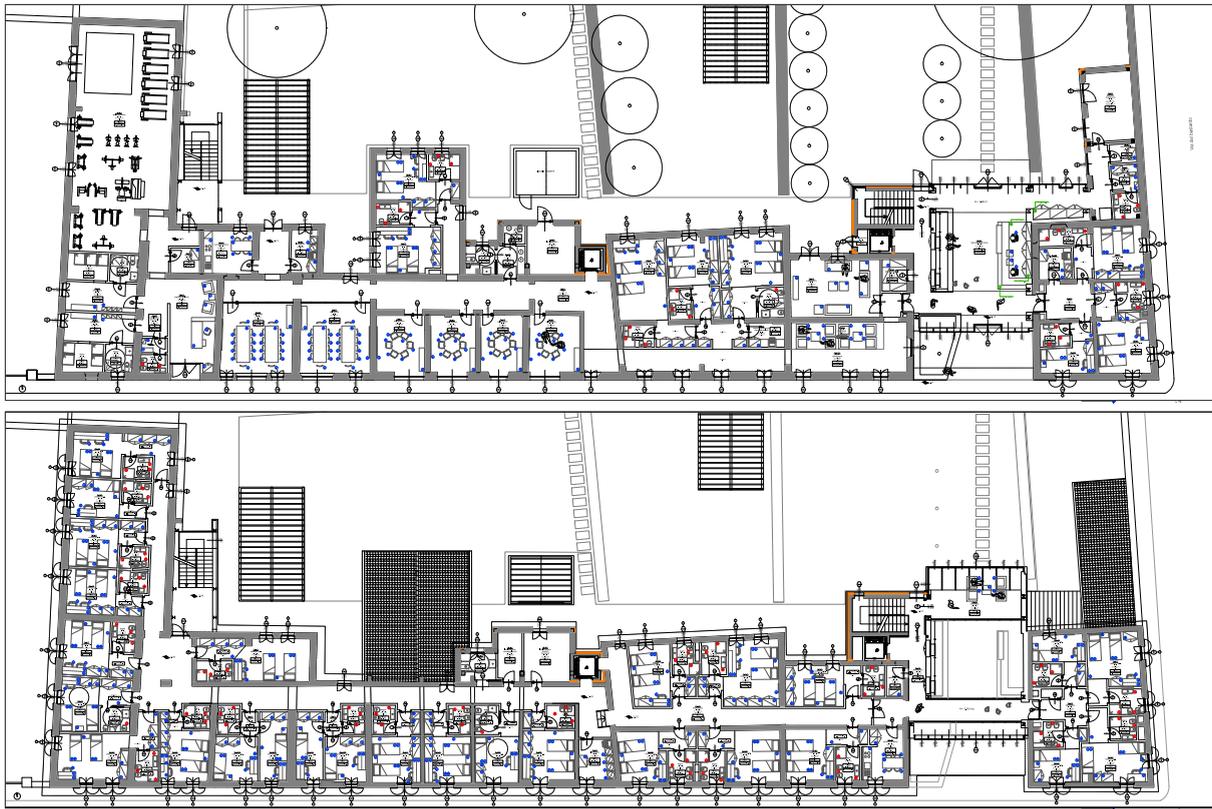
La residenza studentesca nasce dalla ristrutturazione dell'ex Convento Domenicano nel centro storico della città, secondo un programma di intervento finalizzato a coniugare la realizzazione delle nuove strutture a servizio della ricerca con occasioni di recupero e riqualificazione del patrimonio storico e architettonico esistente. Il complesso architettonico è situato nella parte orientale del centro storico di Lucca, una posizione strategica rispetto alle strutture didattiche e museali esistenti, all'interno del tessuto storico tra le mura medievali e la nuova cortina cinquecentesca, in adiacenza al complesso di “Villa Guinigi”. Prima dell'intervento, l'edificio, inutilizzato, era in stato di conservazione precario e di avanzato degrado. La stessa area d'intervento risultava, per i residenti e i turisti, poco vissuta e marginale. Il modello organizzativo della residenza, che ospita 100 studenti dell'IMT Scuola Alti Studi di Lucca, è impostato prevalentemente sulla tipologia ad albergo, con distribuzione su corridoi che attraversano l'edificio per tutta la sua lunghezza e sui quali si affacciano le camere, singole o doppie, con i relativi bagni di pertinenza. Le camere sono distribuite su tre livelli: al piano terra sono organizzate in tre nuclei, separati dalle zone dei servizi comuni, e sono destinate alla ricettività breve; al piano primo e al piano secondo sono invece disposte secondo la tipologia alberghiera. Le camere, 16 singole e 42 doppie, sono differenziate in modo da poter ospitare diverse tipologie di utenza (studenti, docenti, ricercatori, ecc.) che presentano differenti esigenze e diversi tempi di permanenza. Le camere per utenti con disabilità, con posto per eventuale accompagnatore, sono state distribuite nella struttura al fine di incentivare l'inclusione. Il nuovo ingresso, che collega i due fabbricati esistenti, diventa elemento di cerniera tra la fruizione pubblica e la comunità studentesca. Un nuovo luogo urbano, quindi, che permette ai passanti di entrare ed esplorare gli spazi visitabili dell'atrio e del giardino interno. Le superfici vetrate verso la strada e verso il giardino lo rendono uno spazio luminoso e permeabile. Al centro del doppio volume è situata la postazione di accoglienza e ricevimento, punto di ritrovo degli ospiti della residenza e luogo di incontro con i visitatori esterni. Una seduta in pietra, come in una piazza urbana, è utilizzata come luogo di attesa, lettura dei quotidiani e conversazione.



pagina a fronte
Fig. 152 - Hall di ingresso.
Figg. 153 e 154 - Corte interna.



Figg. 155-157 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, hall di ingresso e spazi collettivi.



Dati tipologici e tecnico-progettuale

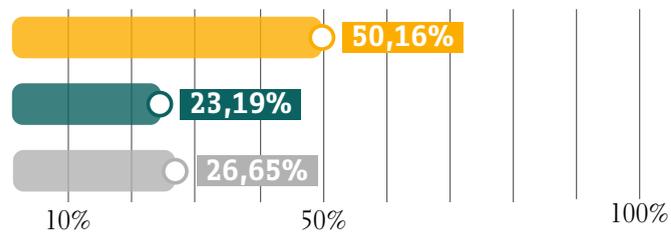


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio 100 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

AF1	Residenziale	1.255,86 m ²
AFs	Servizi	566,76 m ²
C	Connettivo	651,23 m ²
Stot	Superficie totale	2.443,85 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	12,56 m ² /pa
AFs/pa	5,67 m ² /pa
Stot/pa	24,44 m ² /pa



Fig. 158 - Sopra, pianta del piano terra; sotto, pianta del piano primo.



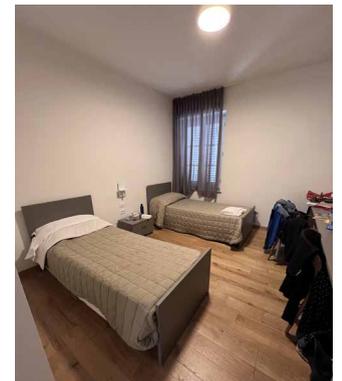
Costi

Importo complessivo dell'intervento	9.873.998,99 €
Importo dei lavori	6.907.267,43 €
Importo per l'acquisto	2.471.121,35 €
Importo arredi e attrezzature	495.610,21 €
Cofinanziamento	4.230.000,00 €
Costo/pa (importo complessivo)	98.739,99 €
Costo/m ² (importo lavori)	2.826,39 €
Cofinanziamento/pa	42.300,00 €



42,84%

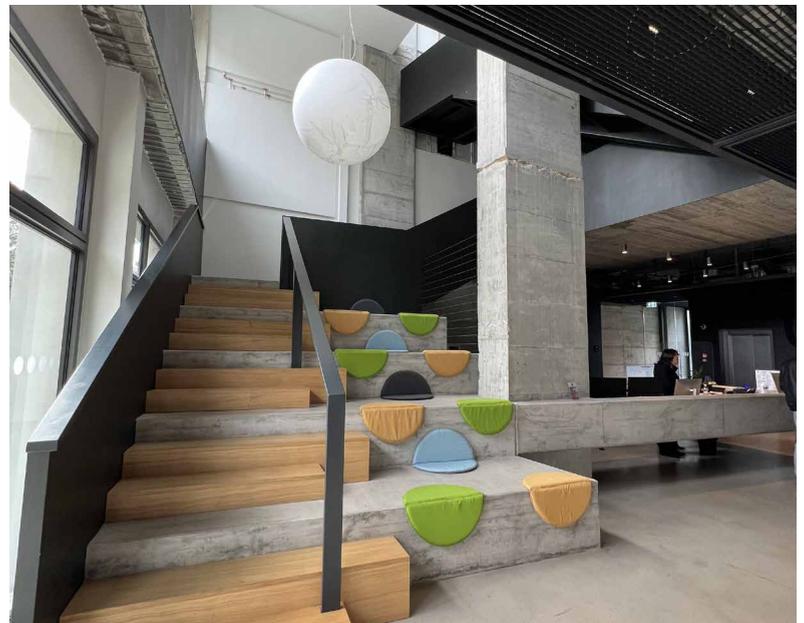
Cofinanziamento
concesso



Tempi



↑
 Fig. 159 - Pianta dell'alloggio.
 Fig. 160 - Vista degli spazi
 collettivi.
 Fig. 161 - Interno dell'alloggio.



RESIDENZA “CAMPLUS SAN PIETRO”, ROMA

Dati identificativi

Soggetto beneficiario **Fondazione CEUR – Centro Europeo Università e Ricerca**

Localizzazione **Via di Villa Alberici 14, 00165 Roma**

Coordinate geografiche **lat. 41.8994252; long. 12.447093**

Progettisti **King Roselli Architetti**

Sito web **Camplus San Pietro**

<https://www.camplus.it/citta/roma/camplus-san-pietro/>



**Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord
VI edizione 2023**

Descrizione

L'intervento riguarda il recupero dell'immobile, denominato “Padiglione dell'Immacolata”, parte del complesso assistenziale della Piccola Casa della Divina Provvidenza “Cottolengo”, in un'area situata nelle vicinanze della Basilica di San Pietro.

La residenza prevede la realizzazione di 112 stanze singole e doppie per i primi 5 piani e di 6 stanze doppie nel sottotetto, tutte provviste di servizio igienico indipendente, per un totale di 178 posti alloggio. Gli spazi comuni si sviluppano sui primi due livelli, accessibili sia dal fronte est sia da quello ovest. Al livello zero è situata la reception e l'area destinata alla ristorazione costituita da una cucina, un'area ristorante e un'area riservata agli studenti per la preparazione dei pasti, una sala ricreativa, l'emero-teca, uffici e un gruppo di 22 stanze singole. Al primo livello troviamo alcuni spazi comuni quali sale studio, sale tutor, emeroteche, area internet e spazi di servizio (una lavanderia e un deposito), oltre a 36 camere singole. Il secondo e il terzo livello sono destinati a ospitare unicamente camere da letto: 14 doppie più 6 per utenti con disabilità al piano secondo e 16 doppie più 4 sempre per utenti con disabilità al piano terzo. Al quarto livello si trovano 14 camere doppie e al quinto, infine, sono state ricavate 6 camere doppie. La distribuzione interna orizzontale a tutti i piani avviene con un sistema di corridoi longitudinali situati nella mezzera dell'edificio mentre una scultorea scala centrale, che definisce il principale spazio di relazione, garantisce la distribuzione verticale.

La residenza, oltre a essere realizzata nel rispetto delle recenti normative antisismiche, è progettata con soluzioni volte al conseguimento di risparmio energetico con importanti dotazioni di sistemi di building management ed efficienza passiva del fabbricato quali, ad esempio, una facciata verde rampicante che, a seconda delle stagioni, modifica il prospetto principale. Particolare importanza è stata data anche alla progettazione degli spazi verdi che, degradando verso il fabbricato, garantiscono luoghi di incontro e socializzazione all'aperto.



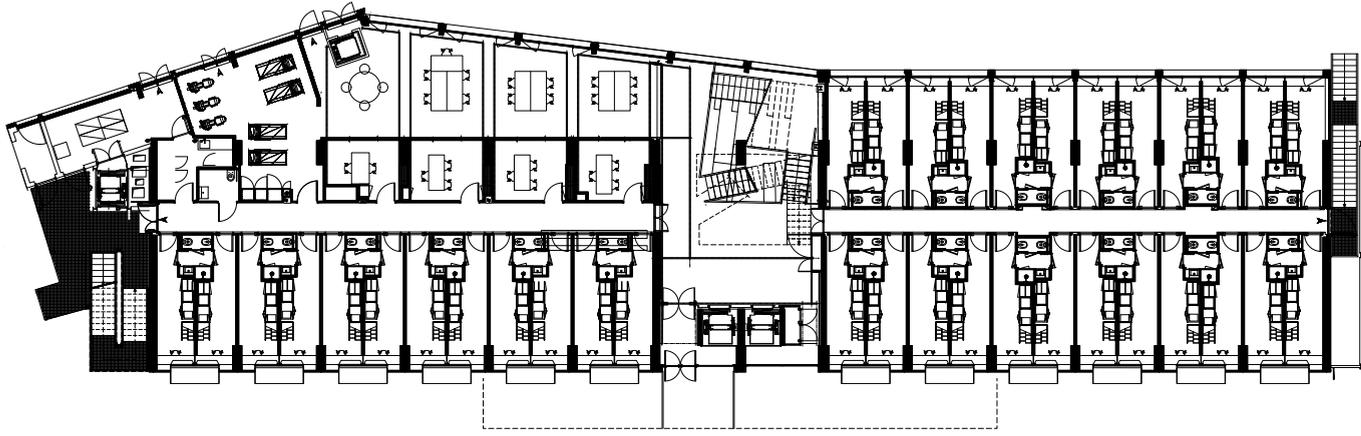
pagina a fronte

Fig. 162 - Facciata verde.

Figg. 163 e 164 - Spazio esterno di ingresso e gradonata con sedute della hall.



Figg. 165-167 - Inquadramento dell'edificio nel contesto, esterno del complesso e scala interna.



Dati tipologici e tecnico-progettuali

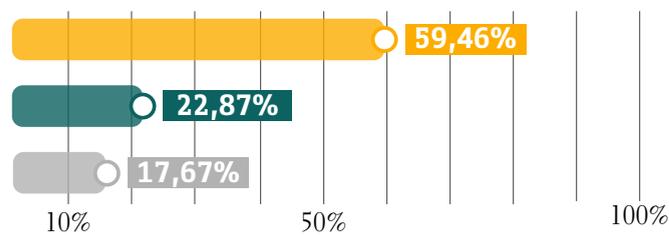


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio 178 di nuova realizzazione

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

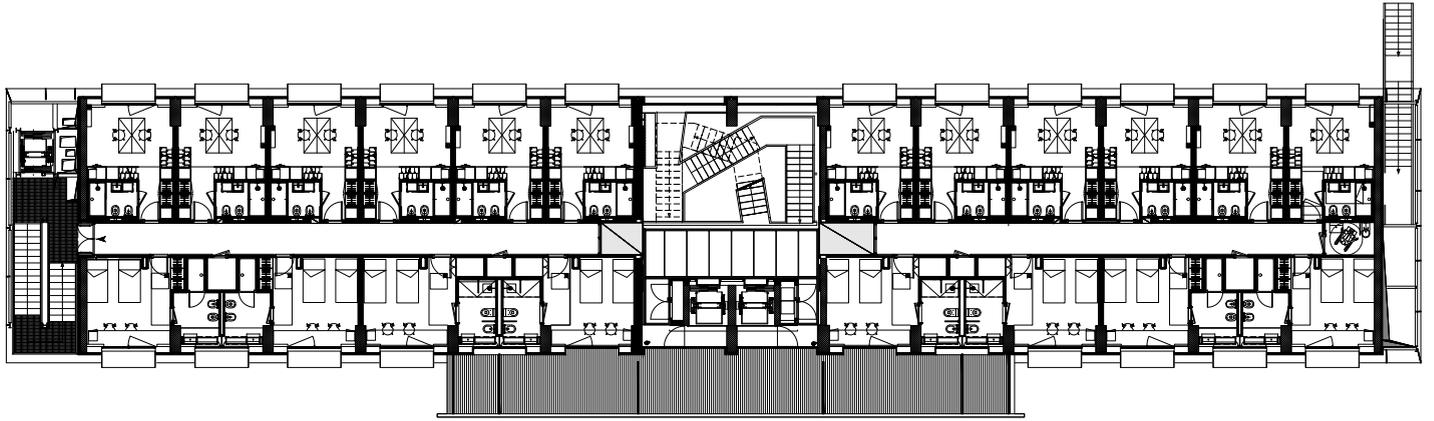
AF1	Residenziale	2.002,25 m ²
AFs	Servizi	770,15 m ²
C	Connettivo	594,94 m ²
Stot	Superficie totale	3.367,34 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	11,25 m ² /pa
AFs/pa	4,33 m ² /pa
Stot/pa	18,92 m ² /pa



Fig. 168 - Pianta del piano primo.



Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	16.331.225,92 €
<i>Importo dei lavori</i>	10.713.300,84 €
<i>Importo per l'acquisto</i>	4.762.148,09 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	855.776,99 €
<i>Cofinanziamento</i>	6.837.576,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	91.748,09 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	3.181,53 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	38.413,35 €



41,87%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



Fig. 169 - Pianta del terzo piano.
Fig. 170 - Interno dell'alloggio.



Dati identificativi

Soggetto beneficiario I.P.E. - Istituto per ricerche ed attività educative

Localizzazione Via Francesco Crispi 112, 80122 Napoli

Coordinate geografiche lat. 40.8358049; long. 14.2289871

Progettisti arch. Ambrogio Risari

Sito web Istituto IPE

<https://ipeistituto.it/collegio-universitario-monterone-napoli/>



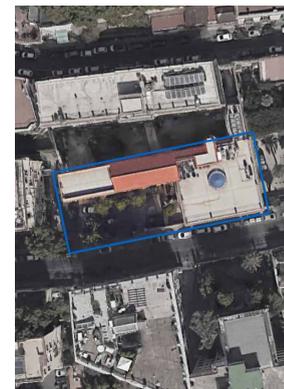
Intervento selezionato per il Premio Romano del Nord

V edizione 2022 e VI edizione 2023

Descrizione

Il progetto riguarda la riqualificazione della struttura universitaria residenziale “Monterone” di Napoli in prossimità dei gangli vitali della vita studentesca. Il progetto di ristrutturazione prevede la realizzazione, per l’area residenziale, di camere singole o doppie con bagno dedicato, per un totale di 50 posti alloggio, organizzate secondo la tipologia ad albergo ai piani primo e secondo.

La zona di ingresso oltre a una piccola zona di attesa, al relativo guardaroba e ai servizi igienici, ospita un soggiorno che assolve la funzione di emeroteca mentre le altre zone collettive si trovano al piano terra e seminterrato dove vi sono la cucina collettiva, la sala da pranzo con servizio di mensa, i locali per lavaggio biancheria, stireria e vari luoghi per la convivialità. Un elemento rilevante dell’intervento è costituito dall’ottimizzazione e implementazione del modello educativo-gestionale. Il progetto prevede infatti di reinterpretare le attuali funzioni presenti nella residenza Monterone attraverso il dualismo costituito dalla “residenza” e dall’“accademia”: in questo modo i servizi di accoglienza e alberghiero propri dello studente fuori sede, vengono distinti da quelli di formazione, approfondimento culturale e studio in collettività che non sono offerti solo allo studente fuori sede ospitato, ma vengono proposti a tutti gli studenti universitari. In questo modo il complesso, oltre che come ambiente residenziale, si propone come incubatore di approfondimento culturale e di incentivo allo studio per tutti gli studenti delle università napoletane e come luogo di integrazione nella città per chi viene da fuori.



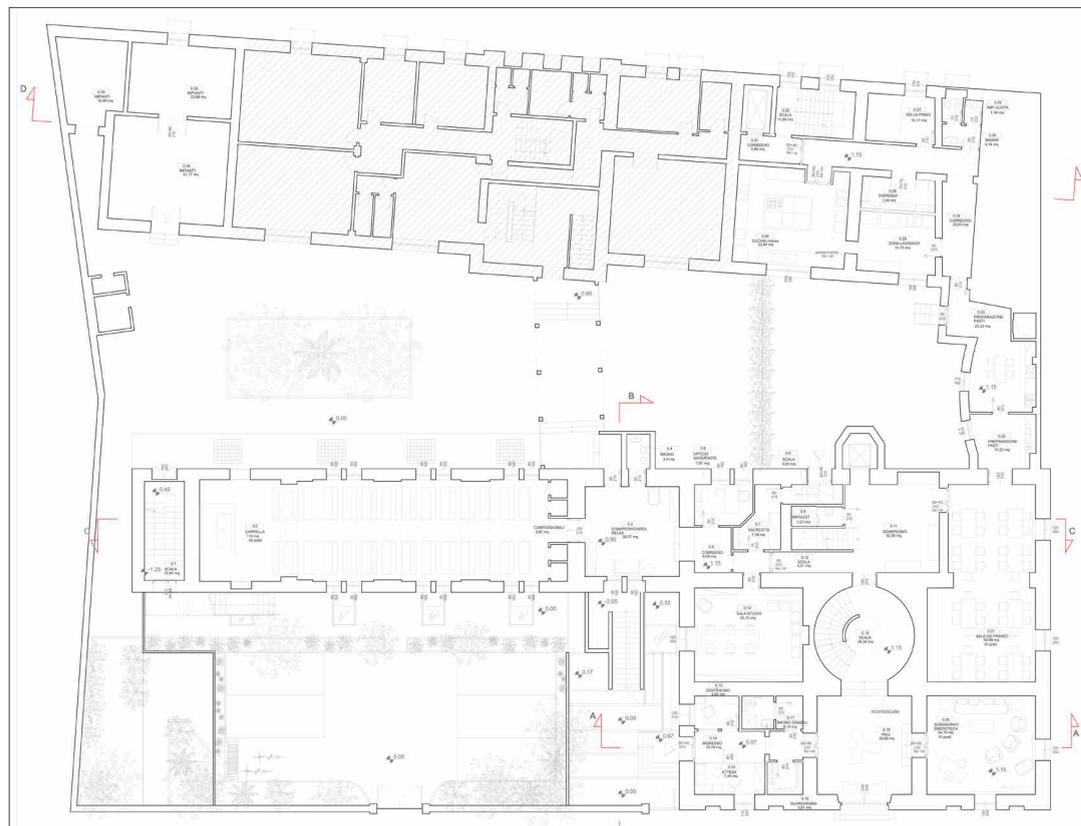
pagina a fronte

Fig. 171 - Vista esterna dell’edificio.

Figg. 172 e 173 - Salottino per la socializzazione e un’aula studio.



Figg. 174-176 - Dall’alto, inquadramento dell’edificio nel contesto, scalone monumentale dell’ingresso e cucina comune.



Dati tipologici e tecnico-progettuale

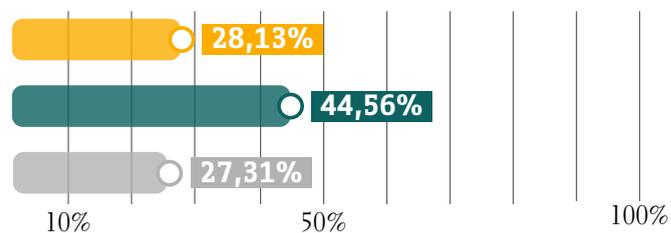


Tipologia di intervento **Recupero**

Tipologia distributiva **Albergo**

Posti alloggio **50 di nuova realizzazione**

Percentuali di suddivisione delle superfici



Superfici

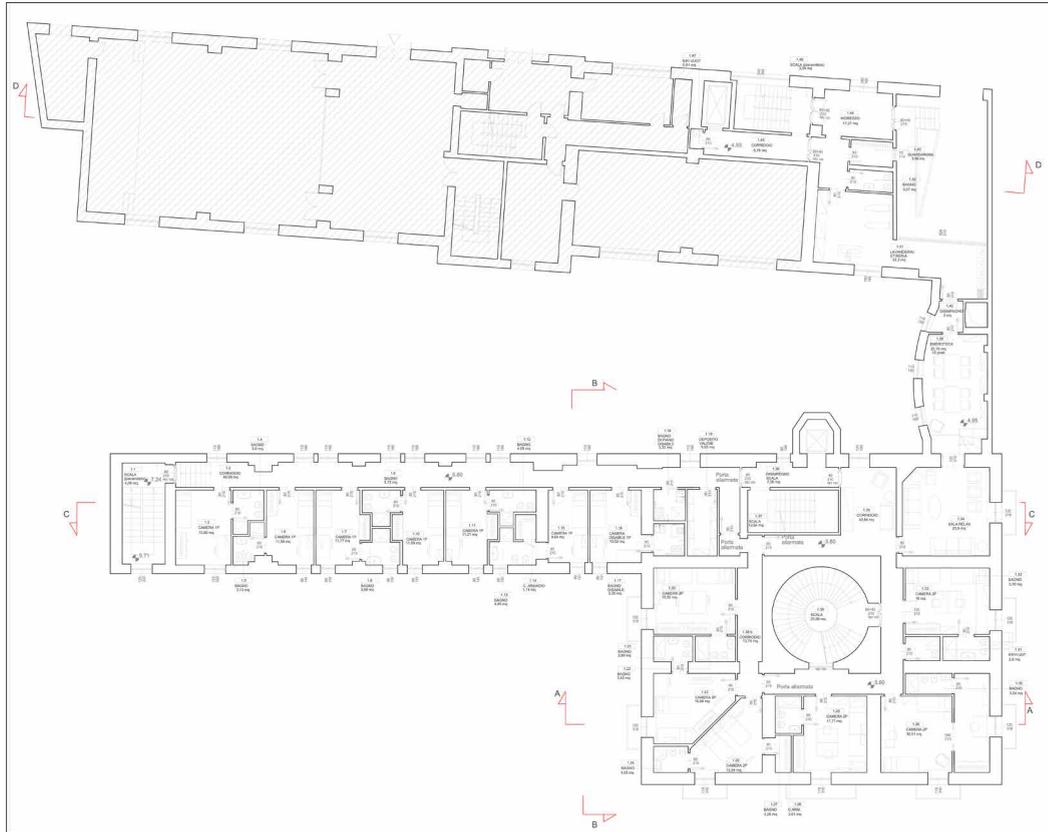
AF1	Residenziale	635,69 m ²
AFs	Servizi	1.007,03 m ²
C	Connettivo	617,07 m ²
Stot	Superficie totale	2.259,79 m ²

Rapporto tra superfici e posti alloggio

AF1/pa	12,71 m ² /pa
AFs/pa	20,14 m ² /pa
Stot/pa	45,20 m ² /pa



Fig. 177 - Pianta del piano terra.



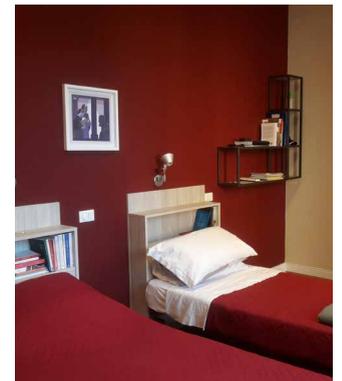
Costi

<i>Importo complessivo dell'intervento</i>	3.441.103,79 €
<i>Importo dei lavori</i>	3.116.866,33 €
<i>Importo arredi e attrezzature</i>	324.236,96 €
<i>Cofinanziamento</i>	1.645.289,00 €
<i>Costo/pa (importo complessivo)</i>	68.822,08 €
<i>Costo/m² (importo lavori)</i>	1.379,27 €
<i>Cofinanziamento/pa</i>	32.905,78 €



47,81%

Cofinanziamento
concesso



Tempi



Fig. 178 - Pianta del piano primo.
Fig. 179 - Interno dell'alloggio.

Esiti del piano e prospettive future



Ad un confronto con gli obiettivi, espliciti e impliciti, indicati dalla legge 338/2000 con l'attuazione del piano nazionale di interventi, la lettura dei dati finora acquisiti fornisce un riscontro positivo, segno evidente della corretta impostazione del programma, della efficacia dei dispositivi normativi di attuazione e delle azioni di controllo del raggiungimento dei risultati previsti.

Il primo significativo risultato ottenuto con l'istituzione della legge e la definizione delle procedure e degli standard dimensionali prescritti dai decreti attuativi è il principio della "codificazione" di una tipologia edilizia, quella della residenza universitaria, che fino alla pubblicazione della predetta legge era impropriamente assimilata a strutture ricettive alberghiere o a residenze economiche e popolari, rendendo così difficoltoso il processo di approvazione dei progetti da parte delle Pubbliche Amministrazioni. A titolo esemplificativo, già nel Piano decennale per l'edilizia residenziale 1978-1987 (Legge 457/1978) agli Istituti Autonomi Case Popolari era consentito di utilizzare le risorse pubbliche indifferentemente per realizzare residenze sociali e residenze studentesche senza differenziazione di requisiti. L'importanza di tale cambiamento è emersa quando, negli anni più recenti, il superamento di questo equivoco ha consentito di impiegare la nuova tipologia residenziale nelle ultime norme sul diritto allo studio universitario, arrivando anche a identificare una specifica distinzione tra collegio universitario e residenza universitaria (D.lgs. 68/2012, art. 13, comma 4).

In base alla legge 388 del 23/12/2000 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)" che all'art. 144, comma 18, autorizza l'impegno di risorse per il cofinanziamento di alloggi e residenze per studenti universitari, la legge 338/2000 ha assunto da subito una valenza strutturale nell'ambito delle politiche nazionali prefigurando, come nelle intenzioni del gruppo di lavoro ministeriale sulla messa a punto della normativa, "un vero e proprio settore di intervento sociale che acquisisca pari dignità rispetto alle altre strutture codificate nell'ambito dei servizi sociali per la collettività" (come, per esempio, la scuola)¹.

Il carattere sociale è di fatto dimostrato dalla destinazione degli interventi agli studenti universitari, una categoria della società in forte espansione e il cui capitale umano è considerato un fattore strategico di sviluppo. La legge istitutiva del piano nazionale, peraltro, favorisce la categoria degli studenti capaci e meritevoli ma privi di mezzi, poiché assegna ad essi una quota maggioritaria dei posti

¹ Dagli "Appunti per una discussione sull'impostazione del documento sulle residenze universitarie" di Romano Del Nord in R. Bologna e M. C. Torricelli (2021).

alloggio da realizzare garantendo, in tal modo, pari opportunità di accesso ai servizi di supporto allo studio universitario.

Per quanto ancora non sufficiente a far fronte alle esigenze di residenzialità degli studenti e a colmare il divario con gli altri maggiori paesi europei nell'ottica di mobilità e internazionalizzazione degli studi, dopo l'istituzione della legge la dotazione di posti alloggio ha avuto un incremento deciso su tutto il territorio nazionale, anche se con qualche disparità tra le aree geografiche. Con le risorse del PNRR, inoltre, si è avuto un ulteriore impulso i cui effetti devono ancora essere contabilizzati. Mentre si scrive, infatti, sono in fase di istruttoria le richieste trasmesse ai sensi del D.M. 481/2024. Ma la maggiore opportunità di abitare fuori sede non è l'unico beneficio prodotto agli studenti: ciò che risulta potenziato è il servizio complessivo a tutti gli studenti frequentanti le sedi universitarie attraverso la messa a disposizione e la realizzazione di spazi per le funzioni di studio, culturali e ricreative in grado di trasformare la formazione, la crescita culturale e sociale dello studente. A seguito dell'applicazione della legge 338/2000 anche in Italia, coerentemente con quanto avviene, ad esempio, nei Paesi anglosassoni, le residenze universitarie stanno trasformandosi da semplice "dormitorio" a luogo strategico di formazione e crescita, un incubatore di conoscenze e condivisione che integra e completa l'offerta formativa universitaria.

I dati rilevati attraverso il monitoraggio degli interventi mostrano che la legge, laddove si sono applicati gli standard minimi previsti, è stata in grado di raggiungere risultati qualitativi funzionali e architettonici a tutto vantaggio delle condizioni di vita dello studente fuori sede e, più in generale, di tutta la comunità cittadina.

Tenendo conto che le residenze universitarie costituiscono un fattore primario in termini di supporto formativo dalla cui caratterizzazione quali-quantitativa dipende il livello di attrattività per gli studenti, le norme attuative della legge 338/2000 hanno progressivamente esteso lo spettro dei potenziali utilizzatori delle strutture includendo anche borsisti, assegnisti, dottorandi, giovani ricercatori e altre figure del mondo universitario. Tale provvedimento, tuttavia, non ha trovato conferma con la successiva scelta di ridurre le superfici comuni laddove proprio l'integrazione tra figure differenti dovrebbe costituire un'ulteriore occasione di crescita. Lo stesso discorso vale per l'eliminazione del coefficiente di amplificazione presente nel primo bando e utile ad accogliere anche gli studenti non residenti negli spazi collettivi della struttura residenziale.

L'intento di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio architettonico, anche attraverso gli incentivi derivanti dalla possibilità di apportare come quota di finanziamento da parte dei soggetti beneficiari il valore dell'immobile, è stato pienamente corrisposto considerando che circa i tre quarti degli interventi nelle loro varie forme (dall'acquisto alla manutenzione, alla ristrutturazione) hanno riguardato edifici già esistenti in molti casi inutilizzati e di certo pregio storico, architettonico e ambientale. Un'operazione di recupero che si combina con la volontà di contenere il consumo di suolo e

di nuove risorse materiali favorendo la transizione ecologica così necessaria nel mercato delle costruzioni, che la legge ha recepito anche attraverso il cofinanziamento degli interventi di efficientamento energetico, la politica del green field e i principi di DNSH (Do Not Significant Harm) prescritti con i bandi più recenti.

Si tenga in considerazione, inoltre, che il riutilizzo di un edificio esistente, il più delle volte già inglobato nel tessuto urbano, in molti casi ha dato l'opportunità di innescare dinamiche sociali ed economiche che portano alla rigenerazione di interi comparti cittadini, favorendo l'integrazione sociale e culturale degli abitanti. L'adozione sistematica di un programma di intervento sociale per le residenze studentesche può svolgere anche un ruolo di calmierazione dei prezzi del libero mercato al quale molto spesso gli studenti si rivolgono soprattutto nelle città a maggiore attrazione universitaria.

Proprio nelle città sedi delle principali università, oltre alla domanda studentesca, si concentra anche un'elevata richiesta di ricettività turistica che stimola l'intervento di grandi gruppi di investimento nazionali e internazionali nel settore dello student housing. Ciò che avviene nelle grandi città a forte attrazione turistica è che l'offerta privata rappresentata da studentati caratterizzati da elevati standard funzionali e di servizio e molto spesso localizzati in aree strategiche dal punto di vista dei poli di attrazione urbana, sta avendo un'ampia diffusione che se, da un lato, incrementa l'offerta di posti letto per gli studenti, dall'altro, si rivolge a fasce di fruitori economicamente più agiate. Gli interventi di cui alla legge 338/2000 e ai bandi PNRR rimangono un importante baluardo sociale in quanto prioritariamente tendono a soddisfare la domanda degli studenti economicamente più svantaggiati, ma, allo stesso tempo, devono incrementare la qualità di servizi per poter competere con l'offerta privata. Oltre alle implicazioni di carattere più generale descritte è opportuno sottolineare altre virtù legate proprio alla strutturazione della norma.

Il primo aspetto da sottolineare, almeno per i finanziamenti legati alla legge 338/2000, è la continuità del programma di attuazione che non si interrompe nel momento della concessione del finanziamento, ma prosegue attraverso il monitoraggio delle fasi realizzative, dalla pubblicazione della gara di appalto fino alla messa in esercizio e culmina con l'erogazione del finanziamento statale solo a seguito della verifica delle spese effettivamente sostenute e delle eventuali varianti intervenute durante i lavori. Il finanziamento statale si configura, quindi, come un rimborso delle spese già sostenute: questo garantisce l'impiego delle risorse pubbliche per le finalità previste dai bandi evitando criticità dovute all'eventuale restituzione di importi stanziati e non utilizzati, con notevole risparmio in termini economici e temporali. La possibilità di richiedere l'erogazione del finanziamento in concomitanza con l'emissione degli stati di avanzamento lavori permette ai soggetti di ricevere il rimborso in tempi ragionevoli rispetto a quanto anticipato con fondi propri. Anche l'istituzione del principio di cofinanziamento ha giocato un ruolo importante nella responsabilizzazione dei soggetti beneficiari nel cercare di contenere i costi dell'intervento.

Inoltre, proprio grazie alla strutturazione del programma, è stato possibile garantire alle imprese di poter lavorare anche nei periodi caratterizzati da una forte crisi del settore edile, come ad esempio durante la crisi economica del 2009 e durante la fase pandemica da Covid 19 del 2020-2021. Anche il principio dello scorrimento da un Piano all'altro delle somme non utilizzate, grazie ai ribassi delle gare d'appalto e alle rinunce, e allo stanziamento di un fondo annuale appositamente riservato alla residenzialità studentesca (comma 18 dell'articolo 144 della legge 388/2000), garantiscono la continuità della procedura e il reperimento in tempi ragionevoli delle risorse necessarie anche per gli interventi ammessi con riserva.

Alla base della concezione normativa e delle sue modalità di attuazione c'è una forte e chiara idea di processo, secondo la quale la qualità del risultato non si ottiene solo attraverso una adeguata risposta del progetto architettonico, ma anche attraverso il controllo dello sviluppo dell'intero processo edilizio sia in termini di conformità alla normativa che di coerenza tra obiettivi programmatici e risultati raggiunti (prestazioni, tempi, costi).

L'analisi e la strutturazione dei dati riportati permettono, quindi, di confermare e rafforzare gli aspetti positivi presenti nella legge, ma anche di far emergere alcune criticità, che si sono manifestate nelle fasi di attuazione del Programma.

La prima criticità è la forbice ampia tra il numero delle richieste di cofinanziamento presentate e gli interventi effettivamente realizzati o in corso di realizzazione: il 18% delle richieste non sono state ammesse al finanziamento mentre il 19% delle richieste a cui è stato assegnato il finanziamento ha successivamente rinunciato determinando una perdita di circa 22.000 posti alloggio.

L'incrocio di questi dati con la macroarea geografica di pertinenza, fa emergere che le rinunce si sono concentrate principalmente nelle regioni del Mezzogiorno dove meno del 55% delle richieste ha avuto esito positivo e su 13.000 posti alloggio previsti, soltanto 6.000 sono in funzione. Carenze nella documentazione, mancato rispetto degli standard, variata programmazione, cessazione della copertura finanziaria o della disponibilità dell'immobile e delle risorse per la gestione sono solo alcune delle motivazioni che hanno portato all'inammissibilità delle richieste. Occorre però ribadire che in molti casi la rinuncia all'avvio del Programma è stata causata anche dall'allungamento di alcune fasi del processo, non normate, antecedenti l'esecuzione delle opere.

Il programma di attuazione della legge 338/2000 si è dimostrato, quindi, un apparato flessibile, in grado di progredire in funzione dell'evoluzione normativa e in linea con un quadro esigenziale, degli studenti e dei soggetti coinvolti, in continuo mutamento. L'incremento da parte del Parlamento delle risorse annuali e l'inserimento di uno specifico capitolo di finanziamento all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza contribuiscono ulteriormente a certificare la validità della legge come buona pratica per il nostro Paese.

L'uso di programmi estemporanei come i bandi PNRR, sebbene finalizzati a un obiettivo specifico limitato nel tempo, non appaiono in grado di incrementare il livello qualitativo della residenzialità studentesca, ma, anzi, introducono ulteriori elementi di criticità.

Uno degli obiettivi raggiunti negli ultimi anni dall'apparato normativo, ovvero la trasformazione degli alloggi per studenti da dormitori a veri e propri incubatori sociali, si è scontrata, infatti, con un'esigenza più pressante, ovvero il raggiungimento del maggior numero possibile di posti alloggio (indicati, non a caso, come "posti letto" nei bandi) entro il 2026. La priorità, quindi, si è spostata sugli aspetti quantitativi, economici e gestionali, tralasciando quelli qualitativi, architettonici e sociali. La riduzione degli spazi è stata utilizzata, infatti, come strumento per giustificare la sostenibilità economica delle operazioni finanziarie e l'aumento dei posti alloggio, generando un inevitabile abbassamento della qualità offerta non solo in termini di superfici e unità ambientali, ma anche di integrazione con il contesto, condivisione degli spazi, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana.

La riduzione e in alcuni casi l'eliminazione di specifiche aree funzionali rischia di interrompere bruscamente un processo culturale in atto che pone lo studente, e il suo benessere, al centro del processo educativo, arrestando anche i processi di rigenerazione urbana e sociale fin qui intrapresi.

La lettura attenta del monitoraggio degli oltre venti anni di attuazione della legge evidenzia come la contrazione della tempistica, l'attuazione di specifici strumenti a supporto delle aree del Mezzogiorno, l'identificazione di costi standard di costruzione e di gestione di riferimento, la ridefinizione delle tipologie abitative e l'adeguamento degli standard in relazione alla integrazione sociale e alle nuove tecnologie per lo studio e l'apprendimento, la strutturazione di procedure snelle e chiare finalizzate all'incremento dei soggetti privati coinvolgibili, le modalità di gestione del servizio, siano solo alcuni degli obiettivi futuri sui quali sarebbe auspicabile lavorare per permettere alla legge di proiettarsi nei prossimi decenni con l'innovatività che ne ha contraddistinto gli esordi.

A ciò possono contribuire sia la promozione di un'indagine post-occupativa presso gli studenti e i gestori delle realizzazioni compiute, sia una più sistematica valorizzazione dei dati raccolti e loro elaborazione con finalità di analisi, valutazione e indirizzo per l'evoluzione della residenzialità studentesca, magari attraverso l'istituzione di un osservatorio permanente a livello nazionale sotto l'egida ministeriale.

Bibliografia

Pubblicazioni

- Baratta A.F.L. (2020), *La legge 338/2000 come strumento di recupero del patrimonio e rigenerazione di periferie*. In Bellini O.E., Gambaro M. (a cura di), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pagg. 47-54.
- Baratta A.F.L., Bologna R., Piferi C., Sichi A (2016). *Residenze per studenti universitari. L'evoluzione degli standard quali-quantitativi nella normativa italiana*. In: Del Nord R., Baratta A.F.L., Piferi C. (a cura di), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Firenze, 21 ottobre 2016, Centro Interuniversitario TESIS, Firenze, pp. 17-28. ISBN:9788894151824
- Baratta A.F.L., Piferi C. (2015), *Le residenze universitarie come strumento di rigenerazione urbana. L'esperienza del programma 338/00*. In: Falotico A., Flora N., Moccia F.D., Palestino M.F., Rispoli F., Russo M., Russo Ermolli S., Scala P. (a cura di), *3° edizione di Abitare il futuro. Giornate internazionali di studio*, Napoli, 1-2 ottobre 2015, Clean edizioni, Napoli, pp. 485-493. ISBN:9788884975447
- Baratta A.F.L. (2014). *Le più frequenti criticità di processo e le cause di esclusione e rinuncia al cofinanziamento*, In Del Nord R. (a cura di), *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze.
- Bellini, O.E., Gambaro M., Mocchi M. (2020), *Living and learning. A new Identity for Student Housing in City Suburbs*. In Della Torre S., Cattaneo S., Lenzi C., Zanelli A. (eds.), *Regeneration of the Built Environment from a Circular Economy Perspective*, Research for Development, Springer, pagg. 99-109.
- Bellini O.E. (2019), *Student Housing_2*, Maggioli-Politecnica, pagg. 13-18.
- Bellini O.E. (2015), *Student Housing_1*, Maggioli-Politecnica, pag. 12.
- Bologna R., Hasanaj G., Piferi C., Sichi A., (2023), *La residenzialità studentesca nelle città a forte attrazione turistica. Il caso di Firenze*. In Annese M., Mangialardi G., Martinnelli, N. (a cura di), *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, Bologna. In: *Working Papers – Urban@it*, vol. 15, pp. 52-63.
- Bologna R. (2022). *La residenzialità studentesca negli interventi di recupero architettonico e riqualificazione urbana*. TECHNE, FUP, Firenze, pp. 198-206.
- Bologna R., Torricelli M. C. (2021). *Romano Del Nord. Teoria e prassi del progetto di architettura*, FUP, Firenze.
- Bologna R. (2016). *Le residenze per studenti universitari nei programmi attuativi della legge 38/2000. Efficacia dell'applicazione dei parametri tecnici dimensionali*. In Del Nord R., Baratta A.F.L., Piferi C. (a cura di), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Centro Tesis Firenze.
- Bologna R. (2014). *Il progetto della residenza per studenti universitari*, pp. 110-111, in Del Nord R. (a cura di), *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze.
- Del Nord R. (2014). *L'innovazione di processo come strumento per promuovere la qualità delle opere*, pp. 17-27, in Del Nord R. (a cura di), *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir, Firenze.
- Delmonte P. (2020). *L'evoluzione dell'offerta residenziale universitaria tra investimenti, progetti e nuovi format*. In Bellini O.E., Gambaro M. (a cura di), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pag. 145.
- Faroldi E. (2020). *Abitare l'Università. Un campus chiamato città*. In Bellini O.E., Gambaro M. (a cura di), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pagg. 7-12.
- Fioretti F. (2020). *Lo sviluppo immobiliare di una residenza per studenti*. In Bellini O.E., Gambaro M. (a cura di), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pagg. 151-158.
- Fondazione RUI (1998), *Eurostudent 1997, Osservatorio per la valutazione del sistema universitario*. MIUR. <http://www.eurostudent.it/wp-content/uploads/1998/01/Euro-Student-97-Indagine-sulle-condizioni-di-vita-e-di-studio-degli-studenti-universitari-in-Italia.pdf> (10/2020).
- Gullace M.T. (2020), *Residenze universitarie: quali pro-*

- spettive per il futuro?. In Bellini O.E., Gambaro M. (a cura di), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pagg. 164-165.
- Hauschildt K., Gwosm C., Schirmer H., Wartenbergh-Cras F. (2021), *Social and Economic Conditions of Student Life in Europe*. EUROSTUDENT VII Synopsis of Indicators 2018–2021, wbv, pagg. 228-229.
- Marcellini O. (2009), *Residenze universitarie e fabbisogno abitativo*. In UNIVERSITAS, Anno XXX n. 111.
- Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) NextGenerationItalia (2021). <https://www.governo.it/sites/governo.it/files/PNRR.pdf> (10/2023).
- Piferi C. (2024). *Multiannual Public Intervention Programs for Student Housing and Urban Regeneration*. URBANA, vol. 1, pp. 67-85.
- Piferi C. (2024). *E(in)voluzione degli standard nella progettazione degli student housing*, in TECHNE, vol. 27, FUP, Firenze, pp. 207-217.
- Piferi C. (2023). *The regulatory apparatus at the service of sustainable planning of the built environment: the case of law 338/2000*. In Arbizzani E., Cangelli E., Clemente C., Cumo F., Giofrè F., Giovenale A.M., Palme M., Paris S. (a cura di) *Technological Imagination in the Green and Digital Transition*, CONF.ITECH 2022, Roma, 30.06-02.07.2022, Springer, pp. 417-428.
- Piferi C., Giugni D. (2023), *Quando gli studenti progettano gli studentati. Riqualficazione di palazzo Frisini a Taranto*. In Annese M., Mangialardi G., Martinelli, N. (a cura di) *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, Bologna. In *Working Papers – Urban@it*, vol. 15, pp. 144-156.
- Piferi C. (2023), *I programmi pluriennali di intervento statale per la residenzialità studentesca e la rigenerazione urbana*. In Annese M., Mangialardi G., Martinelli N. (a cura di), *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, Bologna. In *Working Papers – Urban@it*, vol. 15, pp. 222-235.
- Piferi C., Spagnoli V. (2023). *L'inclusività nei luoghi della formazione. Il progetto dell'accessibilità nelle residenze universitarie*. In De Santis M., Marzi L., Secchi S., Setola N. (a cura di), *Specie di Spazi. Promuovere il benessere psico-fisico attraverso il progetto*, Anteferna Edizioni, Conegliano (TV), pp. 264-271. ISBN: 9791259530529
- Piferi C. (2022). *Processi innovativi per l'abitare sociale. I programmi pluriennali di finanziamento della L 338. Innovative processes for social housing. The multiannual funding programs of L 338*. In TECHNE, vol. 24, FUP, Firenze, pp. 207-217.
- Piferi C. (2022). *Evoluzione dei luoghi dell'apprendimento: la residenzialità come ambito e strumento di formazione per gli studenti*. In CONTESTI, vol. 1, pp. 158-171,
- Piferi C. (2021), *La qualità dell'abitare a servizio del diritto allo studio*, Opera Universitaria Trento, pagg. 7-25.
- Piferi C. (2020). *Disposizioni in materia di alloggi e residenze per gli studenti universitari (Legge 338/2000). Obiettivi, finanziamenti, realizzazioni*. In Bellini E.O, Gambaro M., *Vivere e abitare l'Università. Bilancio nazionale sulla residenzialità universitaria*, pp. 65-74, Maggioli editore, Santarcangelo di Romagna (RN).
- Piferi C. (2014). *Criticità ricorrenti nelle procedure di esecuzione delle opere*. In Del Nord R. (a cura di) *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, pp. 184-193, Edifir, Firenze.
- Piferi C. (2014). *Costi e tempi di realizzazione ai sensi della legge 338/2000*. In Del Nord R. (a cura di), *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, pp. 162-181, Edifir, Firenze.
- Piferi C. (2016), *I costi standard di costruzione delle residenze per studenti universitari: l'esperienza italiana della legge n. 338/2000*. In Del Nord R., Baratta A.F.L., Piferi C. (a cura di), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Firenze, 21 ottobre 2016, Centro interuniversitario TESIS, pp. 69-78.
- Sichi A., Spagnoli V. (2023), *Edilizia residenziale universitaria e valorizzazione del costruito: un'analisi comparativa in relazione al contesto geografico nell'applicazione della legge n. 338/2000*. In Annese M., Mangialardi G., Martinelli, N. (a

cura di), *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, Bologna. In: Working Papers – Urban@it, vol. 15, pp. 248-258.

Spagnoli V., Piferi C. (2024), *Renovation of the built heritage: Law 338/00 between public and private sectors*. In Bosone M. (a cura di) *Good Practice for the recovery project beyond the pandemic*, Collana Recupero, manutenzione e innovazione dell'ambiente costruito, La scuola di Pitagora, Napoli, pp. 265-276. ISBN: 9788865429532

Spagnoli V. (2022), *Innovazioni nel finanziamento e realizzazione di residenze universitarie*, in L'UFFICIO TECNICO 1-2-2022, pp. 90-101.

Stefani E., Grassi M. (2007), *Il sistema universitario italiano. Normativa e operatività*, Cedam, Padova.

Rapporti di ricerca

Del Nord R. (responsabile scientifico) [1999]. *Studio per la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie*, Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze.

Del Nord R. (responsabile scientifico) [2016]. *Stato di attuazione degli interventi della Legge 338/2000*, Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2003). *Supporto tecnico all'istruttoria delle richieste di cofinanziamento degli interventi per la realizzazione di alloggi e di residenze universitarie ai sensi delle leggi n. 338/2000 e 388/2000*.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2008). *Alloggi e residenze per studenti universitari. Procedura relativa ai D.M. n. 42/2007 e n. 43/2007*.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2012). *Convenzione tra il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca ed il Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "Pierluigi Spadolini" dell'Università degli Studi di Firenze*.

Norme

D.M. n. 481/2024 “Avviso finalizzato all’acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore”

D. M. n. 1488/23. “Adozione dell’elenco degli interventi di tipologia A1 - B - C ammissibili al cofinanziamento statale ex art. 8, comma 12, del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30.11.2021 (c.d. V bando legge n. 338/2000)”

D.M. n. 1483/2023 “Adozione dell’elenco degli interventi di tipologia A2 ammessi al cofinanziamento statale ex art. 8, comma 12, del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30.11.2021 (c.d. V bando legge n. 338/2000”.

D.M. n. 469/2023, “Avviso finalizzato all’individuazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendano rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore”

D.M. n. 1437/2022 “Attuazione dell’art. 25, comma 7, del D.L. 144 del 23.09.2022, convertito in legge 17.11.2022, n. 175”.

D.M. 1252/2022 “Nuovo avviso pubblico per l’accesso al cofinanziamento di interventi volti all’acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell’art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338”.

D.M. n. 1089/2022 “Decreto di modifica del DM n. 1046 del 26.08.2022”

DD.MM. n. 1046/2022, “Avviso pubblico per l’accesso al cofinanziamento di interventi volti all’acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell’art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338, come inserito dall’art. 39 del d.l. 115/2022”.

D.M. 852/2018. “Primo Piano degli interventi di tipologia A2 per alloggi e residenze per studenti universitari ex art. 3, comma 1, lett. A2) del D.M. n.937/2016 (IV bando Legge n. 338/2000) e relativi Allegati A e B”.

D.M. 853/2018. “Secondo Piano degli interventi di tipologia A1, B e C per alloggi e residenze per studenti universitari ex art. 3, comma 1, D.M. n.937/2016 (IV bando Legge n. 338/2000)”.

D.M. n. 246/2012. Piano triennale degli interventi per alloggi e residenze universitarie, relativo al III Bando L. n. 338/2000.

D.lgs. 68/2012, “Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti”.

D.M. 41/2008, n. 41 1° Piano triennale degli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari.

D.M. 72/2008. 2° Piano triennale degli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari.

D.M. 40/2004. Piano triennale degli interventi per alloggi e residenze universitarie, relativo al I Bando Legge n. 338/2000.

DD.MM. n. 116/2001, n. 42/2007, n. 26/2011, n. 936/2016, n. 1256/2021. 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 legge 14 novembre 2000 n. 338.

DD.MM. n. 118/2001, n. 43/2007, n. 27/2011, 937/2016, n. 1257/2021. 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 legge 14 novembre 2000 n. 338.

Legge 23 dicembre 2000, n. 388. Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato.

Legge 14 novembre 2000, n. 338. Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari.

Legge 5 agosto 1978, n. 457. Norme per l’edilizia residenziale.

Copyright grafici e tabelle

1. Il piano nazionale di interventi

Figg. 2-20: Elaborazione dei dati attribuita ad Andrea Sichi©.

Elaborazione grafica attribuita a Maria Vittoria Arnetoli©.

Tabb. 1-4: Elaborazione dei dati attribuita ad Andrea Sichi©.

Elaborazione grafica attribuita a Maria Vittoria Arnetoli©.

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Figg. 2, 4; 6-20; 31-36; 47-82; 84-103; 105: Elaborazione dei dati attribuita ad Andrea Sichi©. Elaborazione grafica attribuita a Maria Vittoria Arnetoli©.

Fig. 3: Elaborazione grafica attribuita a Giulio Hasanaj©.

Fig. 46: Elaborazione dei dati attribuita ad Andrea Sichi©.

Elaborazione grafica attribuita a Valentina Spagnoli©.

Tabb. 1-2: Elaborazione dei dati attribuita ad Andrea Sichi©.

Elaborazione grafica attribuita a Maria Vittoria Arnetoli©.

Crediti Foto

Archivio Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano

3. Le realizzazioni

Figg. 1, 5, 55, 56, 59, 63 (pagg. 172, 178, 202, 203, 205)

©Beppe Raso

Figg. 54, 62, 122 (pagg. 202, 203, 230) ©Piermario Ruggeri

Fig. 58 (pag. 203).

Fig. 121 (pag. 230) ©Studio Tettamanzi Milano

Fig. 123 (pag. 230) ©Massimo Di Nonno

Figg. 125, 126, 131 (pagg. 231-233) ©Fotografia di architettura

Federico Brunetti

4. Gli esiti del piano di interventi e le prospettive future

Fig. 1 (pag. 256) ©Beppe Raso

Archivio Opera Universitaria di Trento

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Fig. 106 (pag. 169) ©Paolo Simeone/DUOPUU (per conto di

Essepi, Cavedine TN)

3. Le realizzazioni

Figg. 4, 7, 64-66, 68, 69, 72, 73 (pagg. 177, 181, 206-209)

©Alessandro Gadotti per Collini Lavori

Archivio Fondazione IUAV di Venezia

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Figg. 21, 43 (pagg. 108, 123) ©Umberto Ferro

3. Le realizzazioni

Figg. 6, 76, 79, 82 (pagg. 180, 210-213) ©Umberto Ferro

Archivio Università Ca' Foscari di Venezia

Introduzione

Fig. 1 (pag. 8)

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Figg. 27, 83 (pagg. 110, 152)

3. Le realizzazioni

Figg. 133, 134 (pag. 234)

Archivio DSU Toscana

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Figg. 30, 107 (pagg. 111, 170) @Pietro Savorelli

3. Le realizzazioni

Fig. 26 (Pag. 189)

Figg. 27, 83-85, 88, 91, 92 (pagg. 190, 214-217) @Pietro Savorelli

Archivio Camplus

Introduzione

Fig. 2 (pag. 17) ©Luigi Filetici

1. Il piano nazionale di interventi

Fig. 23 (pag. 109)

2. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Fig. 1 (pag. 74) ©Claudio Rossetti

Fig. 44 (pag. 123) ©Luigi Filetici

3. Le realizzazioni

Figg. 93-95, 101, 143-145 (pagg. 218, 221, 239)

Figg. 162, 163, 167 (pagg. 246, 247) ©Luigi Filetici

Archivio Sicignano

3. Le realizzazioni

Figg. 35-37, 39, 40 (pagg. 194, 195) ©Enrico e Claudia Sicignanos

Archivio Politecnico di Milano

1. L'attuazione del piano nazionale di interventi

Fig. 24 (pag. 109) ©Luca Fiammenghi

2. Le realizzazioni

Figg. 45-47, 49, 50, 53 (pagg. 198, 199, 201) ©Luca Fiammenghi

Le fotografie non espressamente citate nei crediti sono da attribuire all'Archivio del ©Centro TESIS dell'Università degli Studi di Firenze. Gli elaborati grafici sono stati forniti dai soggetti attuatori e parzialmente rieditati dai ricercatori del Centro TESIS dell'Università degli Studi di Firenze.

Soggetti attivi nell'attuazione del Piano Nazionale di intervento e nei bandi PNRR

Dirigenti del Ministero dell'Università e della Ricerca

(*attualmente coinvolti)

Gianluca Cerracchio*

Luisa De Paola

Antonio Di Donato*

Daniele Livon

Olimpia Marcellini

Antonio Pistonesi

Giuseppe Rossi

Giuseppe William Rossi*

Marco Tomasi

Componenti Cassa Depositi e Prestiti S.p.A

(*attualmente coinvolti)

Paola Bacchetta

Anselmo Baroni*

Giovanni Battista Bertini*

Catia Foglietti

Chiara Guaccio*

Alessandro Iazeolla*

Cinzia Menin*

Tommaso Savi*

Stefano Tironi*

Componenti della commissione ministeriale

legge n. 338/2000 (*attualmente in carica)

Romano Del Nord (Presidente)

Nicola Sartor (Presidente)

Luigi Dei (Presidente)

Francesco Svelto (Presidente)*

Lucio Agrotti

Stefano Antonini

Lorenzo Bacci*

Adolfo Francesco Lucio Baratta*

Maria Cristina Borocci

Raffaella Benvenuti

Achille Bucci

Roberta Cabiati*

Lucio Carbonara

Giuseppe Catalano*

Claudio Cerruti

Gianni Cesari

Carmine Civitano

Giovanni Conti

Nicola Costantino

Aldo Cottini

Maria Luisa Danzi

Alfio D'Onofrio

Giovanni Di Bello

Gennaro Di Bonito*

Stefano Ferrarese*

Alberto Firenze

Giuseppino Fioravanti

Marino Folin

Andrea Gabrielli

Carmelo Gallo

Fabio Giglioni*

Luca Guido

Roberto Iosue

Giovanni Jannoni

Claudio Kovatsch

Maria Raffaella Lamacchia*

Antonino Liberatore

Vincenzo Lucci*

Luigi Maffei

Gaetano Manfredi

Massimiliano Marchesini

Giampiero Marchiò*

Crescenzo Marino

Marco Masi

Mario Nigro

Pierpaolo Olla

Mario Panizza

Giancarlo Paoletti

Raimondo Pasquino

Lucio Pontecorvi

Alessio Pontillo

Saverio Putortì

Ernesto Reali
 Alessandro Ruggieri
 Alessandro Santoro
Alberto Scuttari*
 Luisiana Sebastianelli
 Eleanor Spaventa
 Patrizio Trifoni
 Antonio Valenti
 Lydia Alessio Verni

Componenti commissioni Bandi PNRR

(DD.MM. n. 1046/22, 1089/22, 1252/22, n. 481/24)

Giuseppe Catalano (DD.MM. n. 1046/22, 1089/22, 1252/22, Presidente)

Caterina Rizzi (D.M. n. 481/24, Presidente)

Adolfo Francesco Lucio Baratta (DD.MM. n. 1046/22, 1089/22, 1252/22, n. 481/24)

Roberta Cabiati (D.M. n. 481/24)

Mauro D'Apuzzo (D.M. n. 481/24)

Michele Germani (D.M. n. 481/24, supplente)

Maria Raffaella Lamacchia (D.M. n. 481/24)

Marcello Pellicciari (D.M. n. 481/24, supplente)

Claudio Piferi (DD.MM. n. 1046/22, 1089/22, 1252/22, n. 481/24)

Andrea Prota (D.M. n. 481/24)

Componenti Gruppo di Supporto Tecnico Centro

Tesis (*attualmente coinvolti)

Chantal Aquilina

Maria Vittoria Arnetoli*

Adolfo Francesco Lucio Baratta (coordinatore tecnico)

Benedetta Biondi

Roberto Bologna (responsabile scientifico)*

Laura Calcagnini

Sandra Carlini*

Gianluca Darvo

Mario Di Benedetto (coordinatore tecnico)*

Giuseppe Fialà

Lapo Fioravanti*

Maria Grazia Giardinelli

Giulio Hasanaj*

Elisa Innocenti

Alessandro Izzi

Assunta Lai

Irene Macchi

Francesca Nesi

Rossella Pappalardo

Francesca Parotti

Claudio Piferi (responsabile scientifico e coordinatore tecnico)*

Antonio Richelini

Maria Antonietta Rubino

Paola Sanapo

Valentina Santi

Andrea Sichi*

Daniela Sorana

Valentina Spagnoli*

Alessia Spirito

Lorenzo Tognocchi

Chiara Tonelli

Fabio Valli

Fabio Ventimiglia*

Leonardo Zaffi

Titoli pubblicati

1. Alessandro Brodini, *Lo Iuav ai Tolentini: Carlo Scarpa e gli altri. Storia e documenti*, 2020
2. Letizia Dipasquale, *Understanding Chefchaouen. Traditional knowledge for a sustainable habitat*, 2020
3. Vito Getuli, *Ontologies for Knowledge modeling in construction planning. Theory and Application*, 2020
4. Lamia Hadda, *Médina. Espace de la Méditerranée*, 2021
5. Letizia Dipasquale, Saverio Mecca, Mariana Correia (eds.), *From Vernacular to World Heritage*, 2020
6. Sarah Robinson, Juhani Pallasmaa (a cura di), traduzione e cura dell'edizione italiana di Matteo Zambelli, *La mente in architettura. Neuroscienze, incarnazione e il futuro del design*, 2021
7. Magda Minguzzi, *The Spirit of Water. Practices of cultural reappropriation. Indigenous heritage sites along the coast of the Eastern Cape-South Africa*, 2021
8. Rita Panattoni, *I mercati coperti di Giuseppe Mengoni. Architettura, ingegneria e urbanistica per Firenze Capitale*, 2021
9. Stefano Follesa, *Il progetto memore. La rielaborazione dell'identità dall'oggetto allo spazio*, 2021
10. Monica Bietti, Emanuela Ferretti (a cura di), *Il granduca Cosimo I de' Medici e il programma politico dinastico nel complesso di San Lorenzo a Firenze*, 2021
11. Giovanni Minutoli, *Rocca San Silvestro. Restauro per l'archeologia*, 2021
12. Juhani Pallasmaa (a cura di), traduzione e cura dell'edizione italiana di Matteo Zambelli, *L'architettura degli animali*, 2021
13. Giada Cerri, *Shaking Heritage. Museum Collections between Seismic Vulnerability and Museum Design*, 2021
14. Margherita Tufarelli, *Design, Heritage e cultura digitale. Scenari per il progetto nell'archivio diffuso*, 2022
15. Lamia Hadda, Saverio Mecca, Giovanni Pancani, Massimo Carta, Fabio Fratini, Stefano Galassi, Daniela Pitaluga (eds.), *Villages et quartiers à risque d'abandon. Stratégies pour la connaissance, la valorisation et la restauration*, 2022
16. Flavia Giallorenzo, Maddalena Rossi, Camilla Perrone (a cura di), *Social and Institutional Innovation in Self-Organising Cities*, 2022
17. Eleonora Trivellin (edited by), *Design driven strategies. Visioni a confronto*, 2022
18. David Fanfani, Giuseppe Alberto Centauro, *La Fattoria Medicea di Cascine di Tavola a Prato. Un Progetto Integrato di Territorio per la rigenerazione patrimoniale di un paesaggio vivente*, 2022
19. Matteo Zambelli, *La conoscenza per il progetto. Il case-based reasoning nell'architettura e nel design*, 2022
20. Massimo Carta, Maria Rita Gisotti, *Six projets pour l'urbanisme euroméditerranéen. Sei progetti per l'urbanistica euromediterranea*, 2022
21. Giuseppina Forte, Kuan Hwa (eds), *Embodying Peripheries*, 2022
22. Susanna Caccia Gherardini, *Il palazzo in mezzo a una selva millenaria. Villa Borbone a Viareggio: progetto di conoscenza / The palace in the middle of a thousand-year old forest. Bourbon Villa in Viareggio: knowledge and conservation project*, 2022
23. Gianluca Belli, Fabio Lucchesi, Paola Raggi, *Firenze nella prima metà dell'Ottocento. La città nei documenti del Catasto Generale Toscano*, 2022
24. Sofia Nannini, *Icelandic Farmhouses. Identity, landscape and construction (1790–1945)*, 2023
25. Rosa De Marco, Monique Poulot (sous la direction de), *Dessin, Design, Projet. Représenter et reconfigurer les espaces ouverts*, 2023
26. Francesca Giusti, *Restauri e musei. Il paesaggio culturale dei lungarni di Pisa dal secondo dopoguerra a oggi*, 2023
27. Mario Biggeri, Giuseppe De Luca, Andrea Ferrannini, Carlo Pisano (a cura di), *Mondeggi. Rigenerazione sociale, culturale e agricola per una Città Metropolitana sostenibile*, 2023
28. Lamia Hadda, *Architettura islamica nel Mediterraneo fatimide (X-XII secolo)*, 2023
29. Bryan Lawson, traduzione e cura dell'edizione italiana di Matteo Zambelli, *Il viaggio degli studenti di progettazione. Capire come pensano i progettisti*, 2023
30. Gabriele Paolinelli, Nicoletta Cristiani, Giacomo Dallatorre (a cura di), *Careggi Campus. Studi progettuali per la rigenerazione degli spazi aperti dei complessi ospedalieri*, 2023
31. Susanna Cerri, Fabio Lucchesi, Vanessa Staccioli, *Rappresentazioni per la pianificazione spaziale. Un modello visivo per la Città Metropolitana di Roma Capitale*, 2023



Finito di stampare da
Rubbettino print | Soveria Mannelli (CZ)
per conto di FUP
Università degli Studi di Firenze
2024

Il libro illustra i risultati dell'attività di ricerca che gli autori, con il contributo dei ricercatori del Centro Interuniversitario TESIS, svolgono, da oltre venti anni, a supporto dell'attuazione del piano nazionale di interventi di residenze per studenti universitari di cui alla legge 338/2000, e dei piani straordinari promossi dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

La trattazione si basa sull'analisi ed elaborazione di una quantità di dati unica per numero e originalità, acquisita nel corso delle attività di ricerca e supporto alle Commissioni Ministeriali preposte alla valutazione e selezione degli interventi da ammettere ai cofinanziamenti statali e fornisce una lettura ragionata delle conoscenze acquisite, ripercorrendo idealmente le fasi di attuazione del processo di intervento e concentrandosi sull'evoluzione del rapporto tra norma, progetto e realizzazione.

La monografia si rivolge a un ampio pubblico: ai progettisti come strumento di guida per l'elaborazione di soluzioni progettuali; agli amministratori delle città universitarie come occasione per orientare la pianificazione e riqualificazione urbana ed edilizia; alle università e agli enti con finalità di realizzazione di residenze per studenti come opportunità di incremento e miglioramento di un servizio di carattere sociale; non ultimi, agli studenti stessi come stimolo per migliorare le proprie condizioni di vita e comprendere il modo più adeguato di sviluppare lo studio e l'apprendimento.

Roberto Bologna, architetto, PhD, professore ordinario di Progettazione tecnologica e ambientale dell'architettura al Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze e Direttore del Centro di Ricerca Interuniversitario Sistemi e tecnologie per le strutture sociali, sanitarie e della formazione (TESIS). È responsabile scientifico delle convenzioni di ricerca con il Ministero dell'Università e della Ricerca e con Cassa Depositi e Prestiti per l'istruttoria dei progetti e monitoraggio delle realizzazioni del piano nazionale di interventi di residenze per studenti universitari in base alla legge 338/2000.

Claudio Piferi, architetto, PhD, professore associato di Progettazione tecnologica e ambientale dell'architettura al Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze e all'Ecole Euro-Méditerranéenne d'Architecture, de Fès in Marocco. È coordinatore del gruppo di supporto alla commissione ministeriale per l'istruttoria dei progetti e il monitoraggio delle realizzazioni del piano nazionale di interventi di residenze per studenti universitari ed è componente delle commissioni ministeriali di valutazione per gli interventi di student housing su fondi PNRR.