POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Vivere la città universitaria. L’abitare studentesco come generatore di trasformazioni

Original
Vivere la città universitaria. L’abitare studentesco come generatore di trasformazioni / Mangione, E., Giannotti Mura, C.L., Bozzetti, A., Marzani, G., Bove, A., Perini, L.. - ELETTRONICO. - (2025).

Availability:
This version is available at: 11583/3004831 since: 2025-11-05T10:53:17Z

Publisher:
Politecnico di Torino

Published
DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

25 June 2026

VIVERE LA CITTÀ UNIVERSITARIA

L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni

Quaderni Future *Urban Legacy* Lab

Questo volume raccoglie gli Atti della Conferenza pubblica Vivere la città universitaria, L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni, tenutasi a Padova il 31 maggio 2024.
La conferenza è stata organizzata nell'ambito del Progetto di Rilevante Interesse Nazionale (PRIN PNRR 2022) dal titolo LINUS – Living the University City, finanziato dall'Unione europea - NextGenerationEU tramite il Ministero per l'Università e la Ricerca (MUR) con fondi PNRR.

Unità di ricerca del progetto:
Politecnico di Torino, coord. prof. Loris Servillo
Università degli Studi di Milano Bicocca, coord. prof.sa Silvia Mugnano
Università degli Studi di Padova, coord. prof. Michelangelo Savino
Università degli Studi di Bologna, coord. prof.sa Elisa Conticelli
Coordinatore scientifico // Loris Servillo (coordinatore centro FULL, DIST - Politecnico di Torino)

VIVERE LA CITTÀ UNIVERSITARIA

L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni

Quaderni Future *Urban Legacy* Lab

Collezione Quaderni Future *Urban Legacy* Lab
n. 14, 2025

Curatrici e curatori // Erica Mangione, Carola Ludovica Giannotti Mura, Alessandro Bozzetti, Giulia Marzani, Alessandro Bove, Lorenza Perini
Progetto di ricerca // LINUS - *LIviNg the UniverSity city: student housing as driver of changes*

Editore // Politecnico di Torino
Layout grafico e impaginazione a cura di // F*UL*L, Salvatore Costanzo
Supporto operativo // Lucio Beltrami
Immagini e copertina // Salvatore Costanzo

Per citare il volume:
Mangione, E., Giannotti Mura, C. L., Bozzetti, A., Marzani, G., Bove, A., Perini, L. (2025) "Vivere la città universitaria. L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni". FULL - Future *Urban Legacy* Lab

Disponibile in download // full.polito.it

Opera diffusa con licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (CC BY 4.0). И possibile condividere e adattare il contenuto, a condizione di attribuire il lavoro originale agli autori | This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) licence. You may share and adapt the content, provided you attribute the original work to the authors.

ISSN 3034-9052 - Quaderni Future Urban Legacy Lab [edizione digitale]

ISBN 979-12-81583-39-9 "Vivere la città universitaria. L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni" [edizione digitale]

F*UL*L – Future *Urban Legacy* Lab è un centro interdipartimentale del Politecnico di Torino che esplora, immagina e progetta il futuro del territorio e delle legacy urbane // F*UL*L - Future *Urban Legacy* Lab is an interdepartmental centre of the Politecnico di Torino that explores, imagines and designs the future of the territory and urban legacies.

full.polito.it

Politecnico di Torino | Future Urban Legacy Lab | Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU | Ministero dell'Università e della Ricerca | Italiadomani

Introduzione 9

1. Università e città

Introduzione. Università, città, student* - *M. Santangelo* 13

Prospettive sul dibattito. Il rapporto tra città ed università: una visione bidimensionale - *E. Mangione* 21

1.1 L'università in transizione e nuove forme di relazione con la città - *M. Lazzeroni* 28

1.2 L'*agency* di studenti ed università tra processi di mercato e politiche urbane - *L. Lieto* 35

2. Studentificazione e politiche urbane

Introduzione. Gli studenti nella città universitaria - *N. De Luigi* 43

Prospettive sul dibattito. Il processo di studentificazione: aspetti definitori ed impatto sui contesti urbani - *A. Bozzetti, G. Marzani* 47

2.1 Università e città oggi: Bologna - *P. Gabellini* 56

2.2 Università e questione abitativa - *M. Guerzoni* 66

3. Finanziarizzazione e accesso alla casa

Introduzione. La città con-temporanea universitaria - *S. Mugnano* 75

Prospettive sul dibattito. La finanziarizzazione dell'abitare studentesco tra fenomeno PBSA e *affordability* - *C. Giannotti Mura* 81

3.1 PBSA in Italia e nel contesto internazionale - *F. Fantuzzi* 90
3.2 L'offerta residenziale per studenti come parte del problema - *M. Bricocoli* 100

4. Diritto allo studio

Introduzione. Tra *business* di rigenerazione e diritti all'abitare La questione abitativa studentesca come un campo privilegiato di osservazione e ricerca - *M. Savino* 109
Prospettive sul dibattito. Rigenerazione urbana e diritto allo studio in scenari complessi - *A. Bove, L. Perini* 117
4.1 Residenze universitarie: uno sguardo dal Sud - *N. Martinelli* 128
4.2 Il diritto allo studio non è solo "posti letto" - *T. Cozzi, D. Cavallera* 139
4.3 Tra mercato e diritto allo studio - *E. Micelli* 147

Conclusioni - *L. Servillo* 156

Riferimenti bibliografici 164

Introduzione

Le città che stanno rafforzando il loro ruolo di centri di formazione superiore stanno vivendo processi di trasformazione che mettono a dura prova le loro società, l'ambiente e le economie. In particolare, in alcune aree urbane del Nord-Italia, le università sono diventate attori chiave, poli di attrazione per la popolazione studentesca fuori sede e per gli investimenti economici, in particolare nel settore immobiliare. In questo contesto, la complessa interazione tra le strategie urbane e l'agenda delle università, l'offerta e la domanda di alloggi e la lotta per trovare alloggi a prezzi accessibili rimane un'area poco esplorata dalla ricerca e dalle politiche pubbliche, nonostante influenzi profondamente la vita della popolazione studentesca e, in generale, la sostenibilità sociale della città.
Il progetto di ricerca LINUS – *Living the university city: student housing as driver of changes*, affronta questi aspetti concentrandosi sulle dinamiche degli alloggi per studenti come motore dei cambiamenti urbani, in cui le politiche di attrazione di università e città e la relativa crescita della popolazione studentesca mettono sotto pressione i sistemi abitativi locali.
LINUS studia quattro città del Nord-Italia particolarmente attrattive per la popolazione studentesca, Bologna, Milano, Padova, Torino, in cui la ricerca di soluzioni abitative adeguate sta raggiungendo livelli critici, evidenziando la debolezza di un sistema locale (università e città) che fatica a comprendere e a dare risposta alle esigenze della sua popolazione studentesca.
Questo volume rappresenta l'esito dell'intenso confronto svoltosi in occasione della prima conferenza pubblica del progetto, organizzata dall'Unità di ricerca di Padova (coordinata dal professor Michelangelo Savino) il 31 maggio 2024 presso la sede del MUSME – Museo della Medicina.
La conferenza si è articolata in quattro sessioni coordinate dalle rispettive unità di ricerca del progetto, gruppi interdisciplinari

con competenze in studi urbani, pianificazione spaziale, sociologia urbana e geografia urbana provenienti dal Politecnico di Torino, dall'Università di Milano Bicocca, dall'Università di Padova e dall'Università di Bologna.
È stato un evento particolarmente ricco di spunti, che ha visto confrontarsi interlocutori dai profili diversi, intorno a quelle che, nel progetto, sono state individuate come prospettive chiave per affrontare la questione abitativa studentesca.
Il titolo dell'incontro e del presente volume, "Vivere la città universitaria – L'abitare studentesco come generatore di trasformazioni", esprimeva programmaticamente l'intento del gruppo di ricerca: collocare il tema dell'abitare studentesco in un quadro più ampio, estendendolo alle diverse dimensioni di vita della popolazione studentesca nelle città contemporanee, e riflettendo sul ruolo delle università nei processi urbani di trasformazione.
Questo volume raccoglie gli esiti di questo confronto, ricalcando e integrando la struttura della conferenza. Ogni capitolo si apre con un intervento a cura della professoressa e dei professori che hanno introdotto e coordinato le quattro sessioni della conferenza: Marco Santangelo, Silvia Mugnano, Nicola De Luigi e Michelangelo Savino. Seguono quattro contributi di analisi e posizionamento nella letteratura e nei dibattiti nazionali ed internazionali, accademici e delle politiche, a cura di ricercatrici e ricercatori delle quattro unità di ricerca: Erica Mangione, Carola Ludovica Giannotti Mura, Alessandro Bozzetti, Giulia Marzani, Alessandro Bove, Lorenza Perini. L'obiettivo di queste sezioni è individuare i temi chiave e le traiettorie di ricerca ancora poco esplorate, in modo da stimolare ed alimentare il dibattito con gli ospiti man mano interpellati.
Completano la seconda parte di ogni capitolo i contributi delle persone ospiti della conferenza. In linea con il quadro investigativo del progetto, infatti, il seminario ha favorito il confronto tra un gruppo multidisciplinare di accademici, con esperti del settore dell'abitare studentesco e decisori pubblici, articolando la discussione attorno a tre assi principali: i sistemi universitari, la città – intesa come sistema decisionale pubblico

e locale, e il corpo studentesco nel suo complesso. I contributi accademici sono a cura di ospiti con una consolidata esperienza nell'ambito degli studi sul rapporto tra università e territori, come Michela Lazzeroni, Università di Pisa e Nicola Martinelli, Politecnico di Bari e sulla città e l'abitare come Massimo Bricocoli, Politecnico di Milano ed Ezio Micelli, Università Iuav di Venezia. La prospettiva delle Città è integrata grazie ad amministratrici come la vicesindaca e assessora all'urbanistica della Città di Napoli Laura Lieto e l'ex assessora all'Urbanistica della Città di Bologna Patrizia Gabellini, e a tecnici come il direttore del settore politiche abitative della Città di Bologna Marco Guerzoni. Il quadro è ulteriormente arricchito da due prospettive non comuni in lavori simili di natura accademica. Da un lato il punto di vista di Francesca Fantuzzi, *Head of Reseach* di JLL, società globale di consulenza specializzata nel settore del Real Estate e investimenti finanziari. Dall'altro quello delle studentesse universitarie Teresa Cozzi e Delia Cavallera dell'Università di Padova, attive nella difesa del diritto allo studio universitario.

Ne emerge un quadro variegato non solo nei punti di vista, ma anche nelle scale geografiche e nelle criticità evidenziate in ognuna di queste, che rispecchia la complessità della questione abitativa studentesca contemporanea. In conclusione si delinea, con l'ultimo contributo di Loris Servillo, un possibile orizzonte per le ricerche future sull'intreccio delle *agency* di università-studenti-città e sugli esiti che questo produce nell'urbano.

1. Università e città

Introduzione. Università, città, student*

Marco Santangelo
DIST, Politecnico di Torino

Nella sezione che segue sono raccolti tre interventi che affrontano il tema del rapporto tra università e città. Per introdurre il capitolo, però, è opportuno riflettere su quali siano i termini della questione, ossia perché il rapporto tra una istituzione pubblica (o comunque di interesse pubblico anche quando privata) e l'area urbana nella quale è insediata sia un tema di interesse. Ci sono aspetti ovvi, non per questo meno importanti. In primo luogo, le università sono istituzioni rilevanti, di prestigio, per le città che le ospitano. Sovente si tratta di atenei che hanno un rango sovra-metropolitano o regionale e, in alcuni casi, nazionale o internazionale. Nello stesso tempo, si tratta, più concretamente, di istituzioni territoriali che occupano parti importanti (per dimensione e/o localizzazione) della superficie urbana, superficie utilizzata per una funzione educativa e di formazione di interesse pubblico, e diventano parte di un ulteriore sistema di funzioni e di attività che influenza molteplici aspetti dell'organizzazione urbana (dal punto di vista dell'accessibilità, del rapporto con altri enti e istituzioni, del rapporto con le imprese, …). Altrettanto ovvio è il peso che queste istituzioni hanno in termini di personale impiegato, permanentemente o precariamente, e ancor di più in termini di popolazione studentesca attirata per un periodo più o meno lungo, oltre a quella parte di popolazione studentesca che già risiede nella città sede dell'istituzione o negli immediati dintorni. Forse non è un caso che talvolta si sia usata l'espressione "fabbrica della conoscenza", perché è facile trovare somiglianze tra questi soggetti urbani diversamente produttivi (su questo aspetto rimando al contributo di Michela

Lazzeroni in questa sezione). L'università, però, non è una fabbrica e il ruolo pubblico che serve non è esclusivamente rivolto alle città in cui è insediata. Questi due aspetti sono di particolare interesse proprio per capire meglio il rapporto tra l'una e l'altra, e l'attenzione alla popolazione studentesca è centrale per questa comprensione.

Student*

Nel riferirci alla popolazione studentesca utilizzo il termine "student*" per riconoscere rivendicazioni identitarie e politiche utili anche a marcare una richiesta di protagonismo che si rinnova nelle forme della presenza del sé personale e collettivo. La popolazione studentesca è composta da student* residenti o pendolari (giornalmente o settimanalmente) e da fuori sede, termine ombrello che indica sia student* residenti fuori regione (o fuori da un perimetro arbitrario stabilito da ogni ateneo) sia student* residenti all'/provenienti dall'estero[1]. Stiamo quindi parlando di un insieme anche molto numeroso di persone che hanno caratteristiche diverse (per genere, età, abitudini alimentari, disponibilità economica, religione, attivismo, ecc.) e un interesse comune nel frequentare corsi di studio di una certa università. Una popolazione per cui è più pressante il tema della sistemazione nella città sede di studio: in appartamenti da sol* o in condivisione, in studentati "pubblici", in studentati privati, nel privato religioso o, come avviene sempre più spesso, in soluzioni temporanee che sovente intercettano le soluzioni di affitto a breve termine (in *AirBnB* per fare un esempio). Il tema dell'abitare della popolazione studentesca è quindi centrale nel rapporto tra università e città e lo riprenderemo anche più avanti. All'esercizio di decostruzione della categoria della popolazione studentesca, però, occorre aggiungere alcune prospettive che sono legate all'*agency*[2] della popolazione stessa, più che alle

[1] Se guardiamo alla popolazione studentesca sono ormai innumerevoli le iniziative di internazionalizzazione degli atenei italiani (e non solo), iniziative che hanno incrementato notevolmente il numero di student* in arrivo dall'estero nelle nostre università.

[2] Per *agency* (agentività, in italiano) si intende la capacità di agire o di scegliere quale azione intraprendere, dati i limiti di un determinato contesto (elaborazione su definizione del Cambridge Dictionary Online). Si tratta di un termine di derivazione filosofica da lungo tempo adottato nel linguaggio delle scienze sociali per descrivere la capacità di azione di soggetti singoli e collettivi.

sue caratteristiche. *Agency* che non sempre implica possibilità di giocare un ruolo attivo e, invece, trasforma la popolazione stessa in risorsa per altre *agency*. Nel contributo di Laura Lieto, per esempio, si fa riferimento al ruolo della popolazione studentesca come pioniera per la trasformazione urbana, anticipatrice di possibili sviluppi e meccanismi di avvio di processi potenzialmente positivi di recupero di aree per qualche motivo considerate come problematiche. È abbastanza evidente che l'*agency* esercitata dalla popolazione studentesca sia abbastanza limitata, perché solitamente agita sulla base della leva economica, ed è altrettanto evidente che resti un certo sapore di "utilizzabilità" di questa risorsa umana al di là delle attese personali e delle difficoltà oggettive di vivere in aree, appunto, problematiche. Altro aspetto complesso è quello che vede irrisolto il nodo della partecipazione della popolazione studentesca alla vita della città al di là delle attività previste per un* *city user* (risiedere temporaneamente, utilizzare certi servizi, svagarsi, muoversi, …). Chi risiede in una città per un periodo che può variare da uno a cinque anni che diritti di cittadinanza ha? Su quali aspetti può esprimersi e come? Il tema non è banale anche perché, specularmente, dal punto di vista della città una popolazione studentesca numerosa implica una programmazione di servizi e infrastrutture che "tecnicamente" non riguarda la popolazione residente. E a questo proposito val la pena notare che la popolazione studentesca è composta da singole persone con progetti di vita che possono essere di durata relativamente breve (da uno a cinque anni, per esempio, a seconda del tipo di corso di studi frequentato) ma che nell'insieme è presente nella città in forma permanente.

Università

In merito all'università come attore, e alla sua *agency*, abbiamo visto come si tratti di una istituzione territoriale particolare, per la sua evidente importanza nel contesto in cui è insediata, importanza sottolineata dalla presenza di sedi con funzioni diverse, laboratori, centri di ricerca e disseminazione, servizi

dedicati al personale e alla popolazione studentesca e, sempre più spesso, servizi e spazi aperti alla città. Il fatto che sia anche una istituzione di prestigio, per la città che la ospita, è però altrettanto importante ed è una caratteristica legata a una molteplicità di fattori: l'essere parte di un sistema territoriale di istituzioni orientate allo sviluppo, di cui sono parte le imprese e i soggetti economici in generale; il contribuire ad attrarre persone, produrre conoscenza e stimolare investimenti (direttamente e indirettamente, come nel caso delle *start-up* nate da student* e ex-student*); l'essere un esempio evidente di soggetto con capacità di azione a più scale, soprattutto nel caso di grandi atenei (dove il "grande" non è sempre relativo alla quantità di student* anche se questa resta una misura della dimensione generale dell'ateneo), fino a casi di atenei che si muovono più agilmente su scenari internazionali che su quelli locali, dotandosi di sedi distaccate in altri paesi o divenendo sede di atenei esteri e impostando, in entrambi i casi, una vera e propria politica estera (sintetizzata nella formula "*science diplomacy*" che anche di recente è diventata centrale per ribadire il ruolo politico delle istituzioni universitarie[3]). In questo quadro assume una rilevanza diversa il crescente riferimento degli atenei italiani all'internazionalizzazione, riferito alla capacità di attrarre student* dall'estero per la continua diminuzione delle iscrizioni di student* dall'Italia e nonostante il costante sbilanciamento tra la capacità di attrazione di atenei del Nord del paese (tendenzialmente attrattori) e del Mezzogiorno (area da cui generalmente continuano a spostarsi student* per andare a seguire almeno parte del percorso di formazione in atenei del Nord)[4].

In questo rapporto tra internazionalizzazione della popolazione studentesca e perdurare del differenziale tra capacità di attrazione di atenei posti in diverse parti del paese è possibile individuare una delle *agency* più complesse delle università. Tale complessità

[3] Su questo tema si vedano, per esempio: Copeland D. (2016), "*Science Diplomacy*", in C.M. Constantinou, P. Kerr e P. Sharp (a cura di), The SAGE Handbook of Diplomacy, Sage, pp. 628-641; la pagina dedicata alla science diplomacy del Servizio Esterno dell'Unione Europea: https://www.eeas.europa.eu/eeas/what-science-diplomacy_en

[4] Su questo tema si vedano, in particolare, le riflessioni di Gianfranco Viesti, osservatore attento e preciso del rapporto profondamente ineguale tra Nord e Centro-Sud del paese. Ad esempio: Viesti G. (2018), L'università negata. Le politiche contro l'istruzione universitaria, Laterza, Bari.

è legata alla capacità relativamente scarsa di ogni singolo ateneo di poter influire su fattori di grande diseguaglianza territoriale, giocando al tempo stesso un ruolo competitivo rilevante per il territorio in cui ha sede, incidendo sulla scelta di mobilità dei/delle singol* (quando questa è economicamente possibile, ovviamente)[5].

La presenza della popolazione studentesca fuori sede richiama un altro aspetto importante, e per noi centrale, dell'*agency* dell'università: quello della questione abitativa della popolazione stessa. Questo aspetto è diventato centrale dato l'interesse ad attrarre sempre più student* ma è tradizionalmente periferico nella visione delle università, anche quando queste sono direttamente investite di questo compito, come nel caso degli atenei lombardi (si rimanda, su questo punto, alla sezione "Finanziarizzazione e accesso alla casa"). Le sfide poste dalla questione abitativa studentesca incrociano, infatti, attori e relative *agency* che possono non essere centrali per le università che, come soggetto, hanno nella didattica, nella ricerca e nella (variamente definita) terza missione il loro ambito di azione. Eppure, assistiamo sempre più spesso, e sempre con maggiore forza, a una responsabilizzazione degli atenei nei confronti delle sfide sociali e urbane/urbanistiche delle città sede, a una richiesta di assunzione di un ruolo consapevole delle università di fronte non solo alla formazione e alla ricerca ma anche al cambiamento del mercato del lavoro, agli indirizzi delle politiche urbane, al contributo attivo allo sviluppo socio-economico del territorio. Le università sono attori urbani a pieno titolo (e responsabilità), con un ruolo politico nella definizione di una cosiddetta identità urbana anche se, occorre ricordarlo, si continua a trattare di un attore urbano molto particolare e, per certi versi, differentemente tenuto a rispondere (ad essere "*accountable*") rispetto alle scelte operate.

[5] Non si approfondisce, in questa introduzione, il tema delle università telematiche anche se al ruolo di questi atenei nel sistema di formazione superiore italiano andrebbe dedicata maggiore attenzione per almeno due motivi: il tasso di crescita esponenziale delle immatricolazioni negli ultimi anni (rispetto a ben più modesti tassi degli atenei "tradizionali", si veda il contributo di Erica Mangione in questa sezione); il nodo, poco affrontato, della valutazione della qualità di un processo educativo che avviene con modalità necessariamente diverse rispetto a quelle di una formazione in presenza.

Città

In questa triade con università e student* abbiamo visto come la città sia da intendersi come un contesto molto rilevante nel quale possono essere posizionate scelte e condotte operazioni che riguardano un sistema di attori complesso e non necessariamente riconducibile al contesto stesso, anzi. Questa prospettiva, però, è molto parziale perché la città non è semplicemente sfondo di questi accadimenti: ne è parte integrante e, in più, sollecita più o meno esplicitamente sia le università sia la popolazione studentesca ad agire in maniera attiva o proattiva. Nel caso delle università, chiamandole al ruolo di attore urbano: per esempio collaborando alla visione di sviluppo strategico, pianificando insediamenti in alcune aree della città, ripensando spazi privati e pubblici, condividendo istanze di rappresentanza del territorio e del suo sistema socio-economico. Nel caso della popolazione studentesca, con una politica ambivalente di supporto all'attrazione di fuori sede, di identificazione dell'immagine proiettata dalla città con la "dinamicità" di una popolazione giovane e internazionale e di una riflessione sempre molto timida sul già richiamato diritto di cittadinanza (e alla città) di questa popolazione.

Nel caso della città, inoltre, facciamo sintesi interpretativa di un sistema di attori urbani, un assemblaggio, molto più complesso. Difficile stabilire l'*agency* del sistema, anche solo istituzionale con le sue diverse competenze, e quindi è relativamente più semplice riferirsi all'istituzione municipale per provare a capire come si giochi, su quali ambiti, la sua capacità di agire. Questa reductio ad unum è da un lato necessaria, per semplificare appunto, dall'altro utile, perché il governo della città ha caratteristiche e competenze che ci consentono di capire se esistono specificità dei singoli casi o di contesti regionali o macro-regionali (fino a ipotizzare specificità di un paese o di un'area geografica), così come ci consentono di capire se ci sono traiettorie condivise tra città diverse. In questo senso, e in relazione al rapporto tra città, università e student*, è interessante vedere come città diverse hanno agito, anche dal punto di vista

normativo, nei confronti degli investimenti di privati quando si prendono in considerazione le PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation*), residenze studentesche che sono, insieme, asset finanziari e tasselli di strategie pubblico-private di trasformazione/rigenerazione urbana.
Le riflessioni appena fatte sono introduttive di questa sezione, "Università e città", ma ovviamente si legano anche alle altre sezioni del volume. Molti, intrecciati e complessi sono, infatti, i termini del rapporto tra popolazione studentesca e questione abitativa e quanto scritto nelle pagine che seguono contribuisce, sperabilmente, a capire meglio per agire meglio. Qualsiasi *agency* si abbia.

Prospettive sul dibattito.
Il rapporto tra città ed università: una visione bidimensionale

Erica Mangione
DIST, Politecnico di Torino

Le città che stanno rafforzando il loro ruolo di centri di formazione universitaria sono spesso coinvolte in processi di trasformazione che mettono alla prova la sostenibilità del loro sviluppo ed il benessere delle loro cittadine e cittadini. Negli studi urbani nazionali ed internazionali, alcuni di questi cambiamenti sono stati affrontati all'interno di un dibattito che da decenni si interroga sulle declinazioni del rapporto tra università e città. In massima sintesi emergono due principali aree di indagine.

La prima sottolinea l'importanza delle università come asset di crescita nel quadro dell'economia basata sulla conoscenza. In questo contesto la mobilità di giovani e studenti è al centro delle strategie di attrazione delle città (Fuller 2005; Cresswell 2010; Lazzeroni 2019; Kleibert 2022) e le università svolgono un ruolo importante come attori economici (Kempton *et al.* 2021) ma anche come istituzioni civicamente impegnate (Bagnasco 2004; Cognetti & De Carli 2013; Goddard *et al*. 2016). Sono partner vitali per le città in quanto innovatori e attrattori della classe creativa internazionale e di forza lavoro altamente qualificata (Wesselmann 2019), nonché promotori di investimenti immobiliari e alleati nei processi di rigenerazione urbana (Savino & Martinelli 2015; Findler *et al.* 2019).

Una seconda area di studio che può essere ricondotta al dibattito sul rapporto tra università e città, affronta le esternalità positive e negative indotte dall'attrazione di popolazione studentesca. Da un lato, le/gli studenti nelle città sono agenti di rigenerazione socioeconomica e contribuiscono alla vivacità urbana (Russo *et al.* 2007; Benneworth *et al*. 2010). Dall'altro, gli studi sulla *studentification* evidenziano uno specifico processo di gentrificazione dei quartieri indotto dalla crescente presenza di

studenti, in cui la coesione sociale e la vivibilità del quartiere vacillano (Barberet *et al*. 2002; Tysome 2003; Bricocoli & Sabatinelli 2015; Semi 2015). L'emarginazione di residenti di lungo periodo, i cambiamenti nei rapporti di potere all'interno della gerarchia urbana (Smith *et al.* 2014), la formazione di "ghetti studenteschi" (Hubbard 2008) e stress particolari nella dimensione abitativa delle città, sono alcuni dei potenziali esiti evidenziati da tale letteratura.
Il rapporto tra città ed università nell'Italia dell'ultimo ventennio può in parte essere letto attraverso le lenti di questi dibattiti, che tuttavia si sono strutturati per lo più in contesti istituzionali, economici e sociali anche molto differenti da quello italiano. Se le trasformazioni delle città universitarie italiane possono beneficiare solo in parte della letteratura esistente su *town & gown*, si possono immaginare nuove prospettive dall'Europa meridionale che costituiscano un avanzamento nel dibattito, sollevando l'attenzione su un tema chiave per la maggior parte delle città europee.

Il caso italiano

Guardando alle città universitarie italiane, emerge un legame tradizionale con i centri storici nei quali sorgono originariamente e dove si instaurano relazioni dirette tra funzioni e popolazioni universitarie e non. E, tuttavia, allo stato attuale sono molte e diverse le forme e i luoghi di insediamento delle università nelle città, per via delle differenti scelte di sviluppo che ogni ateneo ha seguito sul proprio territorio, ma anche a causa di un diverso rapporto tra popolazione universitaria e non. Un rapporto che anche solamente in termini numerici configura scenari molto diversi tra città universitarie italiane di piccole e medie dimensioni (si pensi ad Urbino, dove il rapporto studenti-residenti è intorno all'1 a 1) e grandi città universitarie, collocate in regioni molto attrattive del paese (come Milano o Bologna, dove centinaia di migliaia di studenti costituiscono solo una delle tante popolazioni temporanee che esprimono diverse domande di città).
L'interazione tra le tre *agency* di università-città-studenti è

raramente lineare e prevedibile, e come si è già accennato dipende piuttosto dalle specificità locali; ad esempio dalle culture politiche e dalle strategie di sviluppo locale delle città, dalle scelte localizzative delle università o dalla composizione della popolazione studentesca. Allo stesso tempo, l'interazione può dipendere ed essere influenzata da attori, fattori e processi che possono verificarsi altrove e a scale diverse; ad esempio alla scala delle politiche nazionali di finanziamento delle università, che possono essere determinanti nel rendere più attrattivi alcuni atenei (a discapito di altri). Le dinamiche alle diverse scale si sovrappongono e si intrecciano, per altro, con altri processi in corso, come la crescita del ruolo del turismo o i processi di riconversione delle economie urbane.

Guardando al cambiamento in atto nelle città sedi di università in Italia, assumono rilevanza le dimensioni demografiche e sociali. Da un lato, mai come nella fase attuale le università italiane sono state protagoniste della mobilitazione di flussi di popolazione; in particolare alcune città medio grandi del nord Italia hanno attratto nell'ultimo decennio moltissimi giovani studenti da altre regioni, in particolare meridionali. Il fenomeno assume oggi i tratti di un drenaggio sistematico di risorse dal sud verso il nord del paese: mentre nello stesso periodo le iscrizioni alle università tradizionali in Italia sono aumentate relativamente poco (+2.000 tra 2012 e 2022), regioni come la Lombardia o il Piemonte hanno visto aumentare rispettivamente di 44.000 e 25.000 unità i propri iscritti. Queste mobilità avvengono in un paese in decrescita demografica e spesso in direzione di centri urbani in contrazione, imponendo una riflessione sulla sostenibilità di tali fenomeni, che si inscrivono in un quadro più ampio di riproduzione sistematica di disuguaglianze spaziali tra il nord e il sud del Paese e tra le aree rurali e i centri urbani (Colombu *et al*. 2021; Mariani & Torrini 2022). Complementare al tema delle mobilità studentesche, nell'ultimo decennio si pone infatti quello dell'immobilità, che caratterizza una fetta importante di popolazione giovanile che esprime, comunque, una domanda di istruzione universitaria: nell'ultimo decennio infatti sono aumentate di 180.000 unità le iscrizioni alle

università telematiche, sempre più scelte da giovani studenti in alternativa a quelle tradizionali (e non solo, come all'origine del fenomeno, da lavoratori in cerca di formazione superiore).

Università come animatrici della sfera economica ed urbanistica

Un secondo elemento che accomuna diverse città universitarie italiane è il passaggio, avvenuto in tempi e modi anche diversi, da economie urbane industriali ad economie basate sui servizi, con un'enfasi particolare su istruzione e conoscenza da un lato e turismo dall'altro. Alle università viene attribuito – e le università stesse ne assumono consapevolezza – un ruolo sempre più rilevante nei processi di ristrutturazione economica così come nelle strategie di politica urbana. Dal punto di vista economico ciò avviene per la capacità di interagire con il mondo imprenditoriale e contribuire all'innovazione regionale, così come di produrre ricadute sulle economie locali, ad esempio sul piano commerciale (della ristorazione e degli alloggi) (Lazzeroni, 2019). Ma le università stanno sviluppando nuovi ruoli anche nella pianificazione alle diverse scale, sia come attori che come animatori nei processi, in qualche misura occupando i posti lasciati liberi da altri attori, ad esempio del mondo industriale. Le università come animatrici della pianificazione, all'interno delle reti di governance locale, contribuiscono ad avviare e costruire una visione per il territorio (Benneworth & Hospers, 2007). Inoltre, sempre più spesso le funzioni universitarie hanno un ruolo chiave nei processi di rigenerazione urbana, di cui le università stesse diventano promotrici, svolgendo ruoli salvifici per il recupero di aree in abbandono.

Tra gli esempi in Italia di questi processi di riconversione economica urbana in cui le università giocano un ruolo chiave, si può citare il caso di una delle (ex)città industriali per eccellenza, Torino. Una città in cui una coalizione di attori pubblici e privati – incluse le università, tra i più attivi – ha avviato dai primi anni '90 una politica di sviluppo e trasformazione che ha puntato sulla conoscenza come una delle linee strategiche, allineando

in questa direzione piani strategici, piani urbani, progettualità e politiche locali, per riattivare l'economia di una città ormai lungamente in crisi economica e demografica.

La questione abitativa nelle città universitarie

Tornando a guardare al rapporto tra università e città, alla luce dei processi di mobilità nazionale e di sviluppo locale, una delle sfide emergenti per l'entità degli impatti che si delineano oggi nelle città medio-grandi sedi di università, riguarda la dimensione dell'abitare. La rilevanza che sta assumendo il settore degli alloggi per la popolazione studentesca è cruciale, soprattutto per le sue implicazioni e sfide alla sostenibilità sociale di università e città (Sotomayor *et al.* 2022). In Italia le mobilitazioni studentesche hanno riportato al centro del dibattito pubblico, politico e mediatico, una questione abitativa che si pone ormai da anni (tra crescita della domanda in alcuni contesti, finanziamenti per il diritto allo studio insufficienti ed impoverimento delle famiglie) che si incrocia ed entra in conflitto con le esigenze abitative della popolazione residente, così come con le trasformazioni del mercato degli affitti di breve e brevissimo periodo. L'attrazione di popolazione studentesca da parte delle università genera diversi effetti di portata rilevante e probabilmente non del tutto ancora compresi. Tra questi, la trasformazione degli alloggi per studenti in *asset* finanziari che porta le società immobiliari internazionali ad investire sempre più in PBSA (Camplus & Scenari Immobiliari 2019; Colopardi & Nurra 2019), dal momento che la realizzazione di alloggi attraverso accordi pubblico-privati e *partnership* con le università sta diventando altamente redditizia (si veda anche il cap. 3). L'attenzione, anche da parte delle politiche pubbliche nazionali e locali, allo sviluppo dei settori immobiliari più redditizi dell'abitare per studenti e per turisti, sta generando evidenti effetti collaterali di limitazione del diritto all'abitare per tutti. Così, ad esempio, accade che città dinamiche ed attrattive, ai primi posti per ricchezza e qualità dell'occupazione sono anche quelle con i mercati abitativi tra i meno accessibili economicamente, non solo per le famiglie ma anche per gli

stessi giovani che tentano di attirare. La conflittualità rispetto alle esigenze abitative di diversi gruppi sociali si pone quindi come un grande tema rispetto al quale le università in alcuni contesti hanno una parte di responsabilità, ma ancora scarsa consapevolezza.

Spunti

Alla luce delle questioni fin qui delineate, occorre aprire una riflessione sui nodi critici, le sfide irrisolte e le questioni aperte che riguardano la presenza dell'università e delle popolazioni che questa attrae nei centri urbani. Da un lato, guardando a come le università si stanno ponendo o si potrebbero porre rispetto ai cambiamenti in corso, per i quali hanno delle responsabilità ma non sempre degli obblighi nel farsene carico. Dall'altro, interrogandoci sui dispositivi – esistenti o da immaginare – che le politiche urbane possono attivare per far fronte alle trasformazioni più problematiche.

Per farlo, può essere utile analizzare con maggiore attenzione interazioni ed esternalità delle università nelle città, e comprendere il livello di consapevolezza delle università rispetto al proprio ruolo nei contesti urbani. Inoltre, è sempre più rilevante osservare come si pone nel rapporto università-città-studenti la questione abitativa, sempre più foriera di conflittualità locali che – seppur apparentemente generate dalla presenza della popolazione studentesca – richiedono una gestione la cui titolarità resta questione aperta. L'abitare studentesco è o dovrebbe essere un tema delle politiche urbane? E di quelle universitarie? La popolazione studentesca può avere un ruolo e di che tipo nella vita politica della "città universitaria"?

1.1 L'università in transizione e nuove forme di relazione con la città

Michela Lazzeroni
Dipartimento di Civiltà e Forme del Sapere, Università di Pisa

L'evoluzione dell'università e implicazioni spaziali

Negli ultimi trenta anni si è assistito ad un processo costante di crescita e di trasformazione delle università, avvenuto in stretta connessione con la necessità di rispondere alle sfide economiche e sociali più recenti e di aumentare le competenze e il livello di istruzione della popolazione. I cambiamenti in atto e il rapporto degli atenei con il contesto regionale e urbano di riferimento sono diventati centrali nel dibattito scientifico e politico più recente, sia a livello internazionale che nazionale. Sono molto rilevanti, tra gli altri, i temi relativi alla dimensione spaziale dell'università, in termini di localizzazione ed espansione "fisica" all'interno della città, alle dinamiche relazionali locali e globali che la caratterizzano, alle modalità con le quali gli atenei sono sia attori che oggetti nei loro territori di riferimento, ai flussi di persone (lavoratori e studenti/studentesse) che attivano (Meusberger *et al*., 2018; Lazzeroni, 2020). Partendo da questo dibattito, il presente contributo mira a riflettere su come i ragionamenti riguardanti il "vivere la città universitaria" e l'"abitare studentesco" si inseriscano in una visione sistemica del concepire la dinamica di evoluzione dei modelli dell'università, del loro impatto socio-spaziale, del rapporto con il territorio.

Soprattutto negli ultimi dieci anni l'università, intesa come fabbrica della conoscenza e della formazione, si è aperta all'esterno, con nuove visioni e modelli di organizzazione delle proprie funzioni che hanno aggiunto alle missioni originarie una maggiore attenzione al trasferimento delle conoscenze, all'impatto economico e sociale, allo sviluppo del territorio circostante (Lazzeroni, 2014; Henderson *et al*., 2024). In tale direzione, ha avuto una grande diffusione la teoria della *Triple Helix* (Etzkowitz e Leydesdorf, 2000), che va a identificare gli

attori principali del triangolo della conoscenza e a sottolineare il contributo dell'università in sinergia con il mondo industriale e quello istituzionale. In questo modello si integra il ruolo rivestito dalla società civile e dalla comunità locale, che diventano sia obiettivi centrali dell'impegno dell'università sul territorio che soggetti attivi nell'interazione con gli altri attori locali (Arnkil, 2010).

I processi di trasformazione dell'università e l'affermarsi di nuove teorie hanno prodotto una serie di definizioni che sottolineano di volta in volta una specifica dimensione di relazione con il territorio rispetto ad altre, come l'essere attore della *governance* locale e regionale (Nieth e Benneworth, 2019), *hub* di produzione di conoscenza e di innovazione per il territorio (Youtie e Shapira 2008), motore di sviluppo socio-economico (Kenney e Mowery, 2014), *civic universiy* orientata all'impegno sociale per la cittadinanza (Goddard *et al*., 2016), agente di territorializzazione e di rigenerazione urbana (Lazzeroni, 2020; Martinelli *et al*., 2023)

Ripercorrendo la storia dell'università, alcuni studiosi (Wissema, 2009; Hefferman *et al*. 2018) parlano di "quarta generazione". Da quella medievale, di prima generazione, formata da corporazioni di maestri e discepoli e fortemente incastonata nelle città, si passa a quella ottocentesca, che si struttura in discipline ed esalta il metodo scientifico, fino ad arrivare negli anni '70 all'università di massa, che inizia ad uscire dalla cosiddetta torre d'avorio e ad aprirsi verso l'esterno. Quella attuale si presenta più complessa, con funzioni molteplici e una dimensione spaziale caratterizzata da dinamiche di transcalarità e di ibridazione: da una parte, intensi processi di internazionalizzazione, sia in termini di flussi di conoscenza che di persone, con forme strutturali più liquide, utilizzo di piattaforme digitali e maggiore mobilità e scambi; dall'altra, dinamiche di radicamento nel territorio e nella città, che la rendono progressivamente uno degli attori dello sviluppo socio-economico e culturale, polo di attrazione di flussi e agente di trasformazione della città.

L'Università come soggetto urbano

Se da un lato è importante ricostruire l'evoluzione dei modelli di università e analizzare le diverse tipologie di relazione con il territorio, dall'altro è utile leggere la specifica connotazione dell'università come soggetto urbano, cioè come attore significativo nei processi di *urban-making*. Più precisamente, il rapporto tra università e città si esprime su una molteplicità di fronti. In effetti, l'università, attraendo studenti, ricercatori e svolgendo progetti di ricerca internazionale, porta una città ad essere *hub* della conoscenza e ponte scientifico e culturale (Knight, 2014), come ad esempio nella città di Oxford, oppure a diventare motore dello sviluppo e dell'innovazione nel momento in cui vengono attivate collaborazioni con altri attori del territorio e prodotte ricadute economiche dirette e indirette (Glückler *et al*. 2018), come emerge considerando il caso dell'Università Cattolica di Leuven nel Belgio fiammingo. Alcuni studiosi (Goddard *et al*., 2016; Addie, 2017) evidenziano la partecipazione degli atenei alla *governance* regionale e urbana, attraverso - come nel caso del sistema universitario di Grenoble - la promozione di nuove forme di p*artnership* e di responsabilità sociale, finalizzate anche a dare voce alle istanze della comunità locale e della società civile. Infine, se focalizziamo l'attenzione sulla presenza "fisica" degli spazi universitari nelle città, risalta il ruolo dell'università come agente di territorializzazione e di rigenerazione urbana, andando ad apportare cambiamenti sia nelle aree centrali delle città che in quelle periferiche (Benneworth, 2019). A tale proposito, sono evidenti gli interventi di rigenerazione che hanno caratterizzato negli ultimi anni aree dismesse dalla grande industria (es. la Bicocca a Milano), in contesti marginali poco sviluppati e urbanizzati (es. l'Università della Calabria nel Comune di Rende), in zone periferiche e degradate, come l'esperienza dell'Universidad Politecnica Salesiana a Guayaquil (Ecuador) (Lazzeroni, 2019).

Nel quadro complessivo dello stare dell'università nella città, in questa sede ci soffermeremo su due ulteriori tipologie di relazione tra università e città: l'università come polo di attrazione e

aggregazione di nuova popolazione urbana e l'università come componente dell'identità e della politica urbana.
Considerando il primo aspetto, alcuni studi (Moos *et al*., 2019; Zasina *et al*., 2023) analizzano le dinamiche di spazializzazione generate dalla concentrazione di studenti in contesti urbani, caratterizzati dalla presenza di università di medie e grandi dimensioni, andando a configurare dinamiche di *studentification* e in certi casi di *gentrification*, con il conseguente innalzamento dei prezzi delle abitazioni, spostamento dei residenti verso l'esterno della città, difficoltà da parte della stessa popolazione studentesca a sostenere i costi. L'analisi di Wilkinson e Greenhalgh (2022) sulla città di Durham dimostra che tali fenomeni sono stati recentemente rafforzati anche da strategie immobiliari dell'attore privato e politiche di pianificazione istituzionale volte a promuovere la costruzione di studentati privati, che stanno coinvolgendo non solo le aree centrali, ma anche le parti periferiche. Pertanto, come afferma NcNeill (2024), l'università, sia direttamente attraverso i progetti di espansione fisica nella città, sia indirettamente attirando un numero maggiore di studenti, rischia di operare come un *real estate actor*. È inoltre da sottolineare come in alcune città, ad esempio Firenze, le recenti tendenze di *touristification* (Celeta e Romano, 2020) abbiano determinato l'allontanamento dal centro non solo dei residenti, ma anche della popolazione studentesca, costretta a rilocalizzarsi in aree periferiche o addirittura abitare in altre città e quindi fare pendolarismo. Queste dinamiche hanno acceso un intenso dibattito a livello scientifico e politico e pongono un interrogativo di fondo anche su quali modelli di città desideriamo costruire.
Un'altra componente interessante da esplorare è l'impronta che l'università infonde nell'identità di una città (Van der Wusten 1998; Savino *et al*., 2024), andandone a caratterizzare in maniera pervasiva e distintiva il paesaggio urbano. L'approfondimento di questa dimensione porta a riflettere sul tema delle narrazioni introdotte dalle città per "autorappresentarsi" rispetto alle definizioni di città universitarie o di città della conoscenza. A tale proposito, si può richiamare il caso di Pisa, una città in cui

l'università ha origini antiche (1343) e che si è progressivamente espansa con i suoi spazi dal centro storico nelle aree limitrofe. Dal punto di vista numerico, si tratta di una città di circa 89.000 abitanti che accoglie più di 45 mila studenti (potenzialmente 57 universitari ogni 100 abitanti), con una parte significativa degli edifici del centro storico che appartiene al patrimonio universitario. Questa tendenza alla *studentification* ha portato all'affermazione di un un'importante contro-narrazione legata alla concentrazione non solo degli alloggi, ma anche di tutte quelle attività ricreative e di svago situate nelle aree e nelle piazze centrali, che talora ha generato contrasti tra studenti e residenti, provocando un allontanamento dei secondi, forme di protesta e provvedimenti da parte delle istituzioni. Tuttavia, nella stessa città c'è anche un'altra grande narrazione legata al turismo; negli ultimi anni Pisa ha promosso maggiormente verso l'esterno l'immagine di città turistica, determinando un ulteriore cambiamento delle destinazioni d'uso delle abitazioni e di offerta di servizi dalla finalità studentesca a quella turistica. Tornando quindi al tema della narrazione e della visione, anche le istituzioni devono interrogarsi su quale sia la visione di città che si vuole mettere in evidenza e quali forme di conciliazione si possono trovare tra le diverse dimensioni che caratterizzano la relazione università-città.

Complessificare il rapporto tra università e città

Andando verso le conclusioni, si propongono alcuni spunti di riflessione che mirano a complessificare e problematizzare il rapporto tra università e città, pensando in particolare al contesto italiano.

Un primo richiamo riguarda l'importanza di sottolineare la rilevanza dell'università nelle città di riferimento, considerando molteplici punti di vista e diversi tipi di ricadute. Di conseguenza, il problema dell'abitare degli studenti dovrebbe rientrare in una concezione più ampia del ruolo dell'università nella città e all'interno di una visione di città universitaria. Di conseguenza, quali politiche urbane possono essere supportate dall'attore pubblico, affinché l'università possa diventare centrale insieme

a tutta una serie di attività ad essa connesse (enti di ricerca, ospedali, imprese ad alto contenuto scientifico-tecnologico)?
In secondo luogo, problematizzare il tema dell'impatto socio-spaziale spinge ad osservare le possibili dinamiche di disallineamento tra obiettivi dell'università e quelli di altri attori urbani, che magari propongono una diversa prospettiva di sviluppo. È infatti importante costruire una visione più sistemica in un'ottica di sostenibilità, recuperando un'idea di città in cui sia sostenuta una maggiore contaminazione tra popolazioni, mentre appare sempre più rischiosa la ghettizzazione di alcune categorie in alcune aree o la conflittualità nell'uso di alcuni spazi comuni. In questa direzione, sembrano ancora visionari i tentativi di riabitare la città anche da parte di una popolazione che non rientra tra le categorie che ormai la vivono, cioè gli anziani, gli studenti e i turisti. Questo nell'ottica di recuperare un'idea di spazio pubblico come luogo di incontro e di ibridazioni tra i diversi soggetti e le varie pratiche che caratterizzano il vivere urbano.
Considerando la costruzione dei piani strategici dei vari atenei emerge con forza come gli obiettivi di crescita e di mantenimento delle risorse delle università sia ancora collegato all'aumento costante di studenti, rispetto ai quali non si riflette abbastanza in termini di soddisfazione dei bisogni abitativi e di altri tipi di servizi. Anche in questo caso occorre probabilmente ragionare in maniera più complessiva e sistemica, ponendo al centro del dibattito temi come una maggiore concertazione tra politiche universitarie e quelle pubbliche e una maggiore responsabilità etica e sociale delle università nei confronti dei contesti in cui operano. Su questo tema si innesta il grande problema delle disuguaglianze territoriali, a cui sembra contribuire anche l'evoluzione recente dei modelli universitari e le politiche nazionali alla ricerca e ai finanziamenti, che tendono a premiare queste differenze. Emerge pertanto un rischio di aumento delle disuguaglianze non solo tra Nord e Sud, ma anche tra grandi e piccole città; si tratta ormai di un'emergenza rispetto alla quale bisogna trovare nuove politiche e modalità di gestione.
Un ultimo stimolo è connesso alla necessità di promuovere

un sistema universitario e istituzionale capace di ascoltare le diverse istanze, soprattutto alla luce della molteplicità dei punti di vista espressi dalla popolazione studentesca, dai residenti e dagli attori del territorio, anche in un'ottica di promozione del diritto allo studio e del diritto all'abitare della popolazione. In questa direzione, la forte crescita registrata negli ultimi anni dalle università telematiche rappresenta un fenomeno che dal punto di vista geografico testimonia anche la crisi della relazione tra studenti, contesto universitario e città; inoltre, il fenomeno rafforza processi di polarizzazione sociale e territoriale, in quanto le università e le aree che perdono la presenza fisica di studenti sono quelle situate in aree non centrali del sistema Paese. Anche su questo tema è importante costruire un dialogo tra i vari soggetti sia a livello nazionale che urbano per costruire interventi sul territorio a diverse scale mirati ad una maggiore giustizia socio-spaziale.

1.2 L' *agency* di studenti ed università tra processi di mercato e politiche urbane[6]

Laura Lieto
Comune di Napoli e Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II

Il contributo offre una riflessione su diverse componenti delle medesime *agency* di università e studenti, dove con questi termini si intendono non singoli attori, ma assemblaggi multidimensionali di grande complessità. L'obiettivo è mettere a fuoco alcuni elementi chiave nella costruzione di politiche urbane e universitarie, con la premessa che una distinzione tra politiche urbane e politiche universitarie non sia in questo contesto rilevante.

La popolazione studentesca universitaria, vulnerabile risorsa per la città del futuro

Partendo dagli "studenti" (utilizzando questa parola per approssimazione, per quanto si potrebbe dedicare molto più spazio a decostruire la categoria "studenti"), si tratta di una di quelle popolazioni pioniere che stanno mettendo in gioco una visione alternativa del futuro delle città. Ciononostante, da parte delle università non c'è una predisposizione ad ingaggiare una relazione con loro. Ci sono stati dei tentativi, ad esempio con la riforma dei corsi di studio, che non ha però segnato una svolta significativa rispetto al riconoscimento dell'*agency* degli studenti.
Un primo punto a cui porre attenzione riguarda la condizione di vulnerabilità degli studenti, oggi sempre più evidente, soprattutto nelle grandi città. La loro vulnerabilità, dal punto di vista dell'*housing* in particolare, è legata al fatto che questo gruppo è sicuramente soggetto più di altri a processi di espulsione che

[6] Il testo che riassume l'intervento di Laura Lieto è una trascrizione il più possibile fedele al discorso tenuto durante la conferenza. Tuttavia, la responsabilità per eventuali inesattezze nella riscrittura del testo sono da attribuire alla curatrice del presente volume.

sono legati all'incremento della rendita nelle aree centrali della città. Questo avviene a Napoli per effetto dell'*overtourism*, così come in altre città può avvenire per effetto di investimenti e della presenza di un capitale immobiliare importante che evidentemente ha trasformato il mercato urbano. Questa condizione di vulnerabilità, in base alla prospettiva da cui la si guarda, costituisce una sfida, così come può avere un potenziale strategico molto importante nelle politiche urbane. Da un lato, l'insufficienza delle risposte all'esigenza di abitare pone un problema di lesione potenziale e di accesso pieno al diritto allo studio, di cui l'*housing* è parte integrante. Dall'altro lato, la condizione di vulnerabilità degli studenti legata all'*housing* può diventare una potenziale soluzione, così come si sta provando a fare a Napoli attraverso la riforma del Piano Regolatore Generale, nell'ambito delle strategie di contenimento degli effetti dell'*ouvertourism* sui quartieri centrali. L'idea è che nei centri storici delle città si condivida l'esigenza di salvaguardare il valore dell'ecologia della *mixité*, ovvero che i luoghi si possano mantenere vivi, vibranti ed attrattivi grazie alla *mixité* sociale e culturale, di cui gli studenti sono componente essenziale. Gli studenti e le loro esigenze abitative diventano quindi risorse a disposizione per chi voglia trattare il problema dei processi di espulsione dal mercato della casa, noti soprattutto nelle aree centrali delle città.

Le città del futuro saranno probabilmente sempre di più dei posti in cui ci si troverà ad abitare insieme, e quindi il tema del *co-housing* che in questo momento si sta affrontando in una versione sperimentale e di cui gli studenti sono una popolazione pioniera interessante, è una traccia molto importante di come si stia configurando lo scenario futuro, quello di una città dove estranei si troveranno sempre più spesso nella necessità di coabitare. A Napoli si sta lavorando alla revisione della tavola degli standard urbanistici, dopo 25 anni dal Piano Regolatore, in una condizione demografica che è molto cambiata (l'area centrale è scesa sotto il milione di abitanti). Al netto del fatto che la popolazione studentesca fuori sede non ha un impatto sulla contabilità demografica per la definizione dei servizi pubblici

essenziali, la politica pubblica a cui stiamo lavorando prevede la realizzazione di studentati popolari accessibili economicamente, anche tramite borsa di studio regionale. In queste progettualità, l'interazione con le università è forte, proprio in questi giorni si aprirà a Napoli il tavolo di consultazione tra la città e le università. Il tentativo è quello di strutturare una politica pubblica su spazi di produzione di *welfare* urbano intendendo in questo modo specificamente delle forme di coabitazione innovative, in cui cambia anche l'architettura dello spazio dell'abitare. Si tratta di superare la logica del modello dell'appartamento, ripensare la relazione tra spazio della *privacy* e spazio collettivo, di cui abbiamo delle testimonianze importanti nella storia delle città europee (la seconda ondata femminista in nord Europa, le case di Sven Markelius in Svezia) molto legate alla cultura delle comunità elettive. Nel nostro caso non stiamo parlando di comunità elettive, ma di un "esperimento sociale" carico della complessità di mettere insieme delle esigenze di vita diverse, ad esempio tra famiglie a basso reddito ed anziani come nel caso del condominio intergenerazionale che abbiamo avviato a Napoli. Chi prende parte alla coabitazione sottoscrive un accordo con il Comune di Napoli in cui si impegna a svolgere delle attività, come ad esempio il portierato sociale.

Questo tipo di sperimentazioni ci dicono che c'è in gioco una visione della città futura che oggi si manifesta attraverso tali azioni sperimentali in Italia, così come in passato è accaduto in altri paesi (ad esempio in Spagna, a Barcellona, con condomini pubblici in cui vivono diversi gruppi vulnerabili). Sono progetti che comportano un cambio di paradigma (il ripensamento dei servizi, un diverso rapporto con il privato sociale) e sono tutte questioni che trovano spazio all'interno delle agende per la sostenibilità.

L'*agency* degli studenti è importante da considerare anche in relazione al tema dei *ranking* universitari. Questi non dipendono solo dalle prestazioni nella ricerca o dal numero di laureati ogni anno. Nei *ranking* contano molto anche le infrastrutture universitarie, i servizi offerti come gli studentati; molti atenei che sono carenti su questo fronte, ne risentono in termini di

debolezza nei processi di internazionalizzazione.

L' *agency* di studenti ed università nell'abitare studentesco

Un'altra dimensione da mettere in evidenza rispetto all'*agency* degli studenti è il fatto che oggi gli studenti, e gli studentati, sono un format di mercato.
Come amministrazione pubblica Napoli ha partecipato ad un tavolo tecnico che è stato istituito dal ministero dell'Università, nel momento in cui è stata promossa un'attività di mappatura degli immobili, allo scopo di realizzare a livello nazionale almeno 60.000 posti letto per studenti entro il 2026. Nel tentativo di perseguire questa strategia nazionale, ci siamo confrontati con il fatto che il mercato è in grado di intercettarla molto prima e più rapidamente del pubblico, e in questo è agevolato dalle misure previste nel PNRR. In breve, siamo di fronte ad una politica strutturale nazionale, che appartiene alla politica fiscale dell'Unione Europea, che facilita le operazioni di un mercato che può permettersi investimenti importanti sia da un punto di vista economico che spaziale. Questo ha degli effetti significativi rispetto a come le città si organizzano, ma apre anche una riflessione importante su come l'urbanistica affronta la presenza degli studentati nelle città.
È fondamentale capire cosa sia uno studentato dal punto di vista delle norme urbanistiche, considerato che la sua definizione al momento non è per nulla chiara. Posto che non c'è un quadro normativo nazionale di riferimento che dica chiaramente come ci si debba comportare da questo punto di vista, gli studentati in urbanistica oscillano tra la funzione residenziale e la cosiddetta funzione ricettiva. La scelta dell'una o dell'altra comporta una serie di conseguenze differenti dal punto di vista della produzione urbana, ad esempio in termini di standard, perché la residenza impone un carico di standard che la funzione ricettiva non prevede. Inoltre, rispetto a come funzionano normalmente gli strumenti di zonizzazione delle nostre città, l'innesto degli studentati è un'operazione molto complicata rispetto alla quale

sia il mercato sia il soggetto pubblico in questo momento fanno molta fatica ad operare. La Regione Campania ha appena approvato un importante emendamento alla legge regionale di governo del territorio e ha introdotto una categoria di mediazione rispetto al problema: considerare gli studentati come dotazioni territoriali. Questo può essere un passo avanti, ma non è ancora un risultato che permette di fare chiarezza rispetto al riferimento giuridico principale, il decreto ministeriale 1444 del 1968.
Guardando invece all'*agency* dell'università, dove in questo caso l'università è agente istituzionale, istituzione formale e attore costituito all'interno dei processi di mercato. Per capire cosa si intende, torniamo alle misure in atto per il PNRR, tra cui sono previsti meccanismi di accesso agevolato a consistenti risorse per gli istituti privati di credito che vogliano entrare nel mercato degli studentati. Il contesto è quindi quello in cui lo Stato, pur intervenendo con politiche che cercano di andare incontro alla domanda di abitare, lo fa rafforzando il settore privato e all'interno della logica del PNRR, che è quella di un programma di efficientamento con tempi molto stretti e non di un piano di sviluppo vero e proprio. Inoltre, il supporto economico del Ministero ai soggetti che vogliono investire in abitare studentesco è vincolato ai tempi di consegna dei posti letto entro il 2026. Questo vincolo limita enormemente le possibilità di utilizzo del patrimonio pubblico, che a Napoli ha bisogno di tempi più lunghi per essere adeguato a questi usi, così come probabilmente avviene in molte altre città.
Queste dinamiche sono cosa molto diversa da delle politiche pubbliche per l'abitare studentesco, come quelle tradizionalmente legate ai dormitori gestiti dagli enti per il diritto allo studio regionali. Evidenziano come oggi sia necessario lavorare su altri piani, sulla costruzione di infrastrutture attraverso un'interazione molto forte con i processi di mercato e fortemente spinta dal *next generation* EU ed iniziative simili. Le università giocano un ruolo centrale in questi processi di mercato e, grazie alle politiche fiscali europee, possono avere strumenti per agevolarli interagendo sempre di più con il settore privato.

L'università come istituzione urbana

L'università sta diventando un attore molto forte non solo nei processi di mercato immobiliare, ma anche nella costruzione di mercati locali del lavoro. Non solo perché ovviamente, svolgendo formazione, è un attore significativo dal punto di vista della creazione diretta di opportunità di lavoro qualificato, ma lo è anche nella misura in cui è in grado di infrastrutturare la città. Le infrastrutture universitarie, infatti, non servono solo la popolazione universitaria (di studenti, docenti, personale…), ma sono infrastrutture urbane, servizi di prossimità a sostegno delle economie locali e dei mercati locali del lavoro qualificato e offrono opportunità dal punto di vista culturale.

Il ruolo dell'università nella costruzione di mercati locali del lavoro assume maggior valore nei contesti urbani iperturistificati e, quindi, spesso caratterizzati dalla formazione di mercati del lavoro con profili a bassissima specializzazione.

L'ultima questione ha a che fare con l'università pubblica come spazio istituzionale e statale di difesa dei diritti, ed in particolare il diritto di accesso allo studio in tutte le sue molteplici componenti. La garanzia di tale diritto su larga scala è per certi versi a rischio, perché la possibilità del pubblico di intervenire attivamente in questo senso va contraendosi fortemente ormai da tempo. E tuttavia rimane una questione dirimente, all'interno della quale gli studenti (ma non solo gli studenti) sono una componente molto vocale di discussione pubblica sui diritti, e in cui l'università rimane uno spazio fondamentale nei processi di riproduzione della democrazia urbana.

Politiche urbane, *gentrification, turistification e studentification*

Tutte le questioni affrontate fin qui sono al centro delle politiche urbane, riguardano temi che si pongono in diverse città, alimentano tensioni e incrociano le lotte di attivisti che si pongono in contrasto con i processi di espulsione della popolazione dalle città turistiche.

Si tratta di processi di espulsione in corso in alcuni centri storici

italiani e conseguenza dell'iperturistificazione, che assumono caratteri diversi da quelli di gentrificazione. Non avviene infatti una sostituzione di popolazione, ma all'espulsione seguono invece processi di forte impermanenza delle popolazioni urbane. Questo pone un ulteriore tema cruciale in urbanistica, perché trasforma la demografia in un campo nebuloso e rende difficile il dimensionamento delle politiche urbanistiche rispetto al permanere di numeri non chiari di popolazione.
Nel quadro di questo ragionamento, anche la *studentification* è un processo a cui bisognerebbe guardare con maggiore disincanto, evitando narrazioni che esaltano l'investimento sulla residenza studentesca come dispositivo per bloccare la desertificazione delle città storiche e che scaricano sulle spalle degli studenti il compito di ridare vita al futuro delle città.

2. Studentificazione e politiche urbane

Introduzione. Gli studenti nella città universitaria

Nicola De Luigi
Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali,
Università di Bologna

Il capitolo si pone come obiettivo quello di esplorare il ruolo di studenti e studentesse universitari/e all'interno dei contesti urbani in cui studiano. Partendo dall'analisi di un'esperienza urbana particolarmente significativa, in termini di popolazione studentesca fuorisede, come quella di Bologna, ci si propone di discutere il potenziale impatto della presenza studentesca sulla rigenerazione urbana e sulle politiche di regolazione del mercato immobiliare, così da mettere in luce sia le criticità che le opportunità connesse a queste dinamiche.

Se negli ultimi anni il rapporto tra università e città ha assunto una rilevanza crescente nel dibattito pubblico e accademico, appare tuttavia chiaro come gli studenti vengano tuttora considerati una popolazione transitoria, il cui impatto viene valutato principalmente in termini di pressione sul mercato immobiliare e sui servizi locali. Si tratta di una visione che ignora profondamente la dimensione strutturale della loro presenza, la quale può essere re-interpretata come un vero e proprio *driver* per la rigenerazione urbana e per il miglioramento di alcune aree cittadine più carenti in termini di servizi.

Porre l'attenzione su studenti e studentesse come utenti temporanei delle città in cui studiano, ancorché caratterizzati da una temporalità differente rispetto a quella propria di altre popolazioni temporanee, quale quella turistica, si traduce

solitamente in un focus predominante sugli aspetti economici della loro permanenza in città o, in alternativa, sul considerarli prevalentemente un problema o una possibile fonte di degrado. L'adozione di un approccio più ampio permette al contrario di ritenerli abitanti a tutti gli effetti, con esigenze e diritti simili a quelli di altre categorie di cittadini, con cui entrano inevitabilmente in concorrenza. Una concorrenza che si esplicita non soltanto nei confronti delle nuove popolazioni transitorie o temporanee – quali i turisti o i lavoratori della conoscenza - ma anche delle famiglie a basso reddito residenti da lungo tempo in città e di lavoratori e lavoratrici precari/e, che legittimamente ambiscono a godere di un'abitazione a prezzi sostenibili. Riconoscere gli studenti come abitanti (e cittadini) implica la necessità di politiche che favoriscano l'accesso a servizi di qualità, alla mobilità e ad alloggi a prezzi equi, riducendo le disuguaglianze abitative e favorendo una maggiore inclusione sociale: questo cambio di prospettiva consentirebbe di inquadrare il fenomeno all'interno di una logica di sviluppo urbano sostenibile.
Uno degli aspetti più dibattuti, e critici, riguarda proprio la regolazione del mercato immobiliare. La crescente finanziarizzazione dell'abitare studentesco, come già evidenziato in altre sezioni di questo volume, ha favorito investimenti privati, spesso a discapito della sostenibilità – sociale ed economica – dell'abitare studentesco. Quale ruolo possono ricoprire le amministrazioni pubbliche all'interno di questi processi, dati i limitati strumenti a disposizione e, al contempo, considerata una carenza di dati puntuali sul fenomeno che le pone in una posizione di svantaggio nella definizione di strategie efficaci per garantire un'offerta abitativa adeguata a studenti e studentesse?
Il processo di studentificazione, che si concretizza in un aumento dei prezzi degli affitti nelle zone universitarie, rende tuttavia necessario un intervento pubblico per bilanciare le esigenze di diverse fasce di popolazione. L'introduzione di regolamenti specifici, così come di forme innovative di abitare volte a una maggiore inclusività e sostenibilità, non può che derivare da una rinnovata collaborazione tra amministrazione pubblica, università ed enti di terzo settore, utile ad offrire alternative

valide al predominio del mercato privato.
Infine, è essenziale promuovere un dibattito pubblico più consapevole su questi temi, affinché il ruolo degli studenti nella città venga valorizzato non solo in termini di fruitori di servizi, ma anche nell'ottica di un contributo attivo alla vita urbana e alla trasformazione delle politiche abitative.

Prospettive sul dibattito.
Il processo di studentificazione: aspetti definitori ed impatto sui contesti urbani

Alessandro Bozzetti
Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali, Università di Bologna
Giulia Marzani
Dipartimento di Architettura, Università di Bologna

Il termine *studentification* (Smith 2002; 2005) è oggi utilizzato a livello globale per descrivere le significative trasformazioni e le conseguenti sfide – di carattere sociale, culturale, economico e fisico – che le città universitarie si trovano ad affrontare in seguito all'accresciuta presenza studentesca all'interno dello spazio urbano. Tale fenomeno non sarebbe solo legato all'aumento del numero di studenti e studentesse in un determinato contesto, ma risulta strettamente connesso alle trasformazioni urbane che la loro presenza comporta, soprattutto in relazione al mercato immobiliare: il termine si è infatti diffuso da quando l'accesso di massa all'università ha fatto sì che la domanda di alloggi per studenti rendesse inevitabile il ricorso al mercato privato degli affitti. Hubbard (2008) sottolinea come il processo di studentificazione sia perlopiù legato alla rapida riconversione delle abitazioni familiari da parte di proprietari e costruttori che riconoscono, da un lato, l'impossibilità per le istituzioni universitarie di ospitare un numero sempre maggiore di studenti e, dall'altro, i maggiori guadagni derivanti dall'affittare le proprie abitazioni a un gruppo di studenti rispetto ad un singolo nucleo familiare. In questi termini, la studentificazione può essere letta principalmente come una ricomposizione del patrimonio abitativo esistente e i *pionieri* della studentificazione non sarebbero tanto gli studenti, ma i piccoli proprietari e investitori immobiliari che vedono in essi un'opportunità di massimizzazione dei profitti, in particolar modo nei quartieri

situati nei pressi delle sedi universitarie (Smith 2005; Nakazawa 2017).

Tra studentificazione e gentrificazione

Gli impatti della studentificazione sarebbero particolarmente pronunciati su scala micro: la concentrazione abitativa in determinati quartieri sarebbe alimentata, da un lato, dall'inclinazione degli studenti a risiedere in aree che ritengono convenienti per le loro attività universitarie e, dall'altro, dalle pratiche messe in atto dagli attori immobiliari, volte ad indirizzare gli studenti verso zone specifiche della città. Tali fattori contribuirebbero a una specifica distribuzione della popolazione studentesca che evidenzia il fascino dei quartieri più centrali, in particolare nei pressi delle sedi universitarie: la disponibilità e la qualità dei servizi, dei trasporti pubblici e delle attività per il tempo libero diminuiscono infatti significativamente man mano che ci si allontana dal nucleo urbano (Brollo & Celata 2023a). Sebbene gli studenti siano oggi più dispersi rispetto al passato all'interno delle città, perlopiù a causa delle difficoltà nel trovare alloggi a prezzi accessibili, tenderebbero in ogni caso a gravitare ancora in zone specifiche (Malet Calvo 2018).
La graduale sostituzione - in particolari quartieri - di una popolazione stabile con un gruppo sociale transitorio, generalmente giovane e single, di studenti tendenzialmente middle-class aventi a disposizione un capitale economico limitato può portare a conflitti a livello urbano (Smith 2005; Hubbard 2008; Duke-Williams 2009).
Tale assunto ha portato la letteratura ad interrogarsi sui possibili legami esistenti tra i processi di studentificazione e gentrificazione. Se numerosi studi sottolineano il ruolo pionieristico degli studenti come parte di un più ampio gruppo di *gentrifiers* (cfr. Smith & Holt 2007) - in quanto entrambi i processi promuoverebbero, da un lato, concentrazione e segregazione urbana, sulla base di aspetti sia economici che culturali (Chatteton 1999) e, dall'altro, vedrebbero al loro interno un ruolo crescente di potenti attori del settore pubblico e privato (Lees 2003) -, incorporare il concetto di *studentification* all'interno di quello più ampio di

gentrification potrebbe rischiare di mettere in ombra una serie di aspetti e dinamiche specifiche. Per Smith (2005) quello degli studenti sarebbe uno specifico gruppo sociale che deve essere studiato all'interno di quadri teorico-concettuali appropriati e contestualizzati, che tengano conto, tra le altre cose, delle diverse fasi del loro percorso di vita, caratterizzato da specifiche espressioni spaziali di capitale culturale che variano nel corso dell'esperienza universitaria. Nakazawa (2017) sottolinea come considerare la popolazione studentesca come un gruppo omogeneo di potenziali gentrificatori risulti particolarmente limitante: gli studenti così percepiti corrispondono tipicamente a quegli "studenti tradizionali" per classe, età e status che, ancorché maggioritari, non costituiscono più l'unico gruppo presente all'interno di un panorama studentesco sempre più diversificato.
Un recente tentativo di riunire in un unico quadro concettuale tali processi - ricomprendendo al suo interno anche quello di *touristifcation* - è quello messo in atto da Brollo e Celata (2023a) i quali parlano, a livello più generale, di popolazioni temporanee: tale concetto, andando oltre le tradizionali categorizzazioni che differenziano le diverse popolazioni - caratterizzate da un lato da diverse motivazioni, differenti fattori attrattivi e tempi di permanenza ma anche, dall'altro, da similitudini di carattere socio-economico -, permette di mettere in luce le polarizzazioni causate dai residenti temporanei all'interno dei contesti urbani e, al contempo, di interrogarsi sul grado di dipendenza - e sulle relative ambivalenze - delle città nei loro confronti.

La diffusione della (e degli studi sulla) *studentification*

Sebbene gli studi sulla *studentifcation* siano nati nel contesto britannico, vi sono ormai ampie evidenze della diffusione di tale processo, ancorché contraddistinto da peculiarità che necessitano sempre una specifica contestualizzazione, in diversi Paesi.
In Europa, i diversi casi studio mostrano una situazione estremamente variegata. A titolo esemplificativo, a Ciudad Rural, piccola cittadina spagnola, Garmendia *et al*. (2012) descrivono una strategia in cui grandi grattacieli residenziali sono stati

trasformati in appartamenti condivisi per studenti, creando una sorta di studentificazione verticale capace di contenere gli effetti negativi all'interno degli edifici stessi. A Danzica, in Polonia, i servizi per gli studenti paiono invece influenzare negativamente la qualità dello spazio urbano, non andando di pari passo con il più esteso processo di gentrificazione, guidato principalmente da hipster e studenti stranieri benestanti (Grabkowska & Frankowski 2016). A Budapest, l'arrivo di studenti e giovani intellettuali ha sì contribuito a una maggiore diversità socioculturale, ma avrebbe compromesso la formazione di legami sociali solidi in diverse aree della città, generando conflitti locali (Fabula *et al*. 2017). A Lisbona, in Portogallo, la studentificazione si distingue al contrario per l'assenza della caratteristica dinamica segregativa: gli effetti economici legati alla presenza studentesca si diffondono invece in tutta la città, intersecandosi con altre trasformazioni urbane (Malet Calvo 2018). Miessner (2021) ha invece indagato come i proprietari di immobili a Göttingen, in Germania, sfruttino la presenza di studenti universitari nel mercato degli affitti per massimizzare i propri guadagni, con rilevanti conseguenze per la segregazione e lo sviluppo urbano. Anche in Italia l'attenzione si è concentrata su casi studio che evidenziano situazioni molto diverse tra loro. Da un lato, le città metropolitane come Roma e Torino sono state oggetto di approfondite analisi che hanno investigato fenomeni a scala urbana generale (Brollo & Celata, 2023a) o riguardanti aree specifiche (Tucci 2021; Cenere *et al*. 2023; Astore & Tricarico 2024). Dall'altro lato, sono state esaminate città di dimensioni più ridotte, dove l'impatto della popolazione studentesca risulta altrettanto significativo. A Urbino, per esempio, Bazzoli (2019) ha mostrato come la crescente presenza di studenti abbia progressivamente trasformato il centro storico, orientandolo verso una funzione legata al *loisir*. A Potenza, Manganelli *et al*. (2021) hanno analizzato come la studentificazione abbia inciso sul mercato immobiliare in un contesto già dotato di servizi dedicati agli studenti. Locatelli e Turchi (2022) hanno invece condotto uno studio esplorativo in un quartiere di Padova per misurare il livello di coesione sociale locale.

Gli effetti della *studentification*

Se, nel complesso, il termine *studentifcation* viene generalmente usato in senso peggiorativo (cfr. Tab.1), intrecciato a una narrazione mediatica in cui gli studenti sono incolpati del declino di specifici contesti urbani (Hubbard 2008), gli effetti sociali negativi della studentificazione non sono universalmente condivisi: la riqualificazione fisica e la rivitalizzazione degli spazi commerciali e dei servizi culturali; l'aumento della diversità e della vivacità delle culture locali; l'accresciuta capacità di spesa e il miglioramento dell'economia locale; il sostegno al settore immobiliare locale e alle attività correlate (agenzie, assicurazioni, finanza, ecc.); l'aumento della domanda di alloggi di qualità; l'accresciuta attrattività della città per i turisti e gli investitori sarebbero - tra gli altri - alcuni dei benefici che la studentificazione porterebbe alle città universitarie (più che alla popolazione studentesca, cfr. Smith 2005; Abdul-Rahman *et al.* 2023).

Effetti sociali	Effetti economici	Effetti culturali	Effetti fisici
Struttura demografica della popolazione locale	Domanda e offerta di alloggi	Domanda e offerta di strutture specifiche per il tempo libero, la ricreazione e il commercio al dettaglio	Utilizzo di veicoli privati e/o spostamenti in bicicletta o a piedi
Livello di densità della popolazione	Vivacità del mercato immobiliare	Comportamenti "antisociali"	Congestione del traffico
Livelli di stabilità/transitorietà della popolazione	Disponibilità dello *stock* abitativo	Inquinamento acustico	Inquinamento visivo (cartelli di affitto)
Turnover di residenti e proprietà	Flessibilità dello *stock* abitativo	(In)compatibilità degli stili di vita	Efficacia della raccolta dei rifiuti
Coesione della comunità locale	Domanda e offerta di alloggi a prezzi accessibili	Domanda e offerta di servizi di polizia, sicurezza ed emergenza	*Littering* / Abbandono dei rifiuti
Effetti di vicinato	Condizioni del patrimonio abitativo		Manutenzione di giardini e vialetti
Significato e simbolismo del luogo	Livello di spesa nell'economia locale		Manutenzione dell'ambiente esterno
Domanda e offerta di servizi educativi e sanitari	Livello di investimento di capitale		Graffiti e vandalismo
Domanda e offerta di trasporti pubblici	Domanda e offerta di servizi di locazione, agenzie immobiliari e imprese di costruzione		
Efficacia delle strategie di prevenzione delle attività criminali	Domanda e offerta di servizi locali di vendita al dettaglio, di svago e ricreativi		
Indici di criminalità	Abbandono delle abitazioni		
Aspetti elettorali e affiliazioni politiche	Domanda e offerta di servizi domestici		
Efficacia di sistemi e servizi di parcheggio	Domanda e offerta di servizi per l'infanzia		
Radicamento di programmi / attività di volontariato locale	Livello di entrate fiscali del comune		
Abuso di alcol/droghe	Forza lavoro locale		
Salute e benessere della popolazione locale			

Fonte: *Smith & Holt 2007, 149.*

Allo stesso tempo, tuttavia, quelle specifiche funzioni che compongono il settore dei servizi urbani per studenti quali pub, bar, nightclub, fast food (Zasina 2021) diventano luoghi dalla clientela prevalentemente studentesca, che si sostituiscono massicciamente alle funzioni per i residenti, essendo perlopiù localizzati in prossimità delle sedi universitarie, dove gli studenti prevalentemente vivono, o nel centro storico. Sono infatti stati associati al fenomeno della *studentification* fenomeni negativi quali la chiusura di servizi per famiglie come le scuole primarie, alti livelli di rumore e comportamenti anti-sociali che possono sfociare in situazioni conflittuali tra i residenti e gli studenti (Kinton *et al.*; 2016, 2018). Per superare tale conflitto, è necessario favorire l'integrazione tra la popolazione studentesca e i residenti locali del quartiere, mirando ad un equilibrio tra due gruppi *target* specifici ma diversi in termini di esigenze (Ruiu; 2017).

A tal proposito, appare ad oggi poco investigato in letteratura il potenziale ruolo dei servizi tipicamente pensati per gli studenti (quali biblioteche, sale studio, spazi di *co-working)*, nelle pratiche di rigenerazione urbana: servizi ad uso prevalente degli studenti, che possono, tuttavia, contribuire a rigenerare luoghi sottoutilizzati, degradati o abbandonati a favore della compresenza tra studenti e residenti, al contempo migliorando la qualità del quartiere per tutti i suoi abitanti.

Nakazawa (2017) sottolinea le significative implicazioni che tali trasformazioni hanno all'interno delle città universitarie. Se il modo in cui la studentificazione influisce sugli spazi urbani dipende da una serie di condizioni strutturali, specifiche e situate, quali la presenza di misure di diritto allo studio più o meno sviluppate, la (de)regolamentazione del settore degli alloggi privati in affitto e la combinazione pubblico-privato nel soddisfare la domanda di alloggi (Smith & Holt 2007), il ruolo giocato dalle istituzioni pubbliche (università e governi locali) e dagli attori privati (proprietari, investitori e agenzie immobiliari) risulta estremamente rilevante.

Può, dunque, la presenza di studenti in città essere un *driver* per la rigenerazione urbana, favorendo il miglioramento di zone

urbane meno servite e accessibili? A quali condizioni? Affrontare questi temi significa interrogarsi su chi ha diritto alla città e per quali popolazioni la città dovrebbe essere pianificata.

2.1 Università e città oggi: Bologna

Patrizia Gabellini
Politecnico di Milano

Sono evidenti le differenze nel rapporto tra le Università e le città-sede e, pur riconoscendo alcune tendenze generali, è opportuno tenerne conto in quanto i cambiamenti che si stanno osservando e le politiche urbane che si possono intraprendere assumono pesi diversi e pongono difficoltà specifiche.

Gli studenti componente debole

Come noto, quella di Bologna è la prima Università europea. Il rapporto secolare ha fatto sì che l'istituzione universitaria si sia posta, di fatto, sullo stesso piano dell'istituzione comunale per quanto concerne l'incidenza sul farsi della città e sul suo governo. La costituzione nel dicembre 2017 della Fondazione Innovazione Urbana per iniziativa del Comune e dell'Alma Mater Studiorum[7] come centro di analisi, comunicazione, elaborazione e co-produzione sulle trasformazioni urbane, in qualche modo sancisce il reciproco riconoscimento e impegno nei confronti della città. Altro aspetto rilevante è il rapporto ragguardevole tra popolazione studentesca costituita da fuori sede tendenzialmente presenti a Bologna e popolazione residente, grossomodo 1 studente ogni 10 residenti. La presenza dell'Università come tratto distintivo del profilo urbano non a caso viene riconosciuta a tutti i livelli di governo, urbano e territoriale (Bonfantini 2013, Gabellini 2021).
Quelli richiamati sono elementi sufficienti per definire Bologna città universitaria in senso pieno, emergente nel panorama italiano, caso indubbiamente significativo per osservare le dinamiche che investono la popolazione studentesca e le politiche urbane per essa attivate.
Nell'ultimo decennio alcuni processi concomitanti e interagenti hanno prodotto cambiamenti rilevanti nell'economia urbana bolognese che già si riflettono sull' Università:

- l'insediamento del Centro europeo per le previsioni meteorologiche a medio termine (ECMWF), con il suo data center, che ha conferito al Polo tecnologico una rilevanza inedita e promette qualche migliaio di nuovi addetti, presumibilmente abitanti temporanei;
- la crescita consistente, di dimensioni inaspettate, del turismo urbano (Bologna conosceva solo un turismo d'affari legato principalmente alle manifestazioni fieristiche)[8];
- la diffusione degli affitti brevi[9].

Tra gli effetti di questi cambiamenti si assiste a uno slittamento nel modo di concepire la presenza universitaria, là dove l'interesse per lo sviluppo di ricerca e innovazione e l'aspirazione a entrare nel novero delle città europee di rango superiore sopravanza quello per la presenza universitaria, in qualche modo 'scontata' rispetto alle novità che cambiano il volto della città e che rendono la Città metropolitana di Bologna la più performante tra le 14 italiane[10]. Queste condizioni, aggiungendosi ai processi che investono internamente il mondo universitario sbilanciato sull'acquisizione di ricerche e finanziamenti, concorrono a sfocare il ruolo dell'Università come comunità discente e docente.

La riflessione sul rapporto tra Università e città condotta in uno studio curato oltre 10 anni fa da Nicola Martinelli e Michelangelo Savino (2013) era sollecitata dalla riorganizzazione interna all'Università, oggi questa stessa riflessione non può prescindere dal mutamento demografico in atto, dalla problematica condizione giovanile, dalla inedita composizione delle popolazioni urbane e dalle dinamiche innescate.

[7] La Fondazione è nata come trasformazione dell'Urban Center Bologna gestito da un Comitato di cui faceva parte anche UNIBO; su finalità e attività si veda Fondazione Innovazione Urbana, 2022. Recentemente FIU si è fusa in un unico ente con le fondazioni Pietro Giacomo Rusconi e Villa Ghigi "per continuare a supportare i percorsi e le comunità che su scala urbana rispondono alle sfide globali più urgenti e complesse: la crisi ecologica e climatica, il diritto alla salute e allo spazio pubblico, nell'accezione più ampia possibile".

[8] Il *Piano per l'abitare* del Comune di Bologna (maggio 2024) fotografa la seguente situazione: 3 milioni di pernottamenti turistici, 4.500 alloggi messi a disposizione sulle piattaforme turistiche.

[9] La rilevanza del fenomeno ha suggerito una specifica iniziativa del Clust-ER Economia Urbana della Regione Emilia-Romagna nell'ambito di R2B 2024 - Policy People Partnership, 19° edizione del Salone della ricerca e delle competenze per l'innovazione, Bologna Fiere, 26 giugno 2024.

[10] Così Paolo Costa ha recentemente interpretato alcuni dati relativi alle Città metropolitane italiane nella sua relazione dal titolo Venezia metropolitana nel sistema delle Aree Metropolitane Funzionali italiane presentata al seminario "Bologna e Venezia. Modelli metropolitani del sistema insediativo del Nord-Est", Nomisma, Bologna 25 marzo 2024.

La competizione per la casa in affitto

Il rapporto di Bologna e dei bolognesi con gli studenti universitari non è mai stato semplice, proprio per la loro presenza forte e pervasiva. Oltre a costituire una fonte di reddito importante sia per i proprietari di case sia per gli operatori dell'indotto, gli studenti sono diventati i principali motori della movida cittadina in parti sempre più estese della città. La progressiva pedonalizzazione di piazze e piazzette e la riqualificazione dell'insediamento storico in zona San Vitale, che hanno consegnato loro spazi precedentemente impraticabili, ha certamente contribuito a estenderne la presenza nel centro storico[11], con i conseguenti conflitti e le misure di contenimento che questo ha comportato da parte dell'Amministrazione comunale (per esempio con il "Piano della notte" per gestire la vita notturna).

I cambiamenti oggi più evidenti si riscontrano sul fronte della casa, là dove gli studenti si sono progressivamente trasformati da *competitors* nel mercato della casa in componente fragile della popolazione presente, mentre le preoccupazioni per le loro modalità d'uso dello spazio pubblico si aggiungono alle prime espressioni di disagio per la presenza massiccia dei turisti: pur non insistendo sugli stessi luoghi, gli uni e gli altri insieme 'dominano' ampia parte del grande centro storico. La satira di Alvar Aaltissimo (2024) sulla condizione abitativa degli studenti di Bologna ha una forza che va oltre i numeri, mostrando come da affittuari ambìti rispetto agli affittuari 'normali' siano diventati affittuari sfrattati o rifiutati per lasciare il posto ai turisti. I loro modi di abitare, spesso poco attenti alla cura dell'alloggio e disposti ad accomodarsi con soluzioni spartane, a fronte di alternative convenienti come quelle determinate dagli affitti brevi, inducono i proprietari di case da affittare a escluderli o a proporre loro sistemazioni al limite della decenza (quelle che il testo citato rielabora restituendo in maniera iperbolica -con immagini e didascalie- gli annunci per gli studenti).

[11] Una politica e un progetto europeo (ROCK, Bologna 2017-2020), promossi da Comune e Università per contribuire alla rigenerazione della storica zona universitaria (Massari 2022), hanno ampliato il raggio d'azione del programma strategico del Comune di Bologna "Di nuovo in centro" (2012) che ha avviato un'importante trasformazione del centro storico a cominciare dalle pedonalizzazioni.

Il *Piano per l'abitare* dell'Amministrazione comunale[12] riporta alcuni dati relativi alla domanda abitativa degli studenti e all'offerta. A fronte di una domanda potenziale espressa da 39.000 fuori sede (su 70.000 studenti iscritti a Bologna), nel Piano si prevedono 119 alloggi per 180 studenti e studentesse ("meritevoli e a basso reddito") nello studentato pubblico all'interno del nuovo insediamento di Bertalia-Lazzaretto e altri (non quantificati) in uno studentato che verrà realizzato nella rigenerazione dell'ex caserma Stamoto. Si aggiungono soluzioni politicamente interessanti in quanto emblematiche di un orientamento progressista: un "*cohousing* partecipato" per giovani e famiglie e un "condominio solidale" in collaborazione con ER.GO (l'ente della Regione Emilia-Romagna che offre servizi per gli studenti e che a Bologna conta 1.900 posti).
All'intervento pubblico diretto, evidentemente contenuto, si affiancano alcuni provvedimenti normativi tesi a orientare l'iniziativa privata. Nella *Disciplina* del Piano Urbanistico Generale (PUG), con riferimento all'obiettivo "Abitabilità e inclusione", si indica la residenza per gli studenti come componente dell'housing sociale, sia includendovi gli interventi per abitazioni collettive promossi dall'Agenzia regionale per il diritto agli studi superiori, sia aggiungendo nell'edilizia residenziale convenzionata le abitazioni collettive con rette non superiori del 20% a quelle "agevolate intermedie per ospiti convenzionati" stabilite dalla medesima Agenzia. Con riferimento al PUG, in particolare alla strategia per "Una nuova governance per l'edilizia sociale", il *Piano per l'abitare* prevede: incentivi per gli interventi privati di rigenerazione, la costituzione di un fondo ad hoc, l'organizzazione di un sistema di gestione sociale delle locazioni, oltre alla creazione di un'*Agenzia sociale per l'affitto* con l'obiettivo di intercettare una parte dell'affitto privato, sfitto o per turisti, dirottandolo su iniziative sociali. Le 5 strategie di questo Piano[13] sono in sintonia con le sollecitazioni venute dai seminari sul tema *Rigenerare i territori attraverso l'abitare* promossi dall'Inu nella primavera del 2024, dove l'ampia esplorazione delle iniziative in corso nel paese

[12] Il Piano, con un investimento straordinario del Comune di 200 milioni, intende realizzare 10.000 nuovi alloggi, pubblici e privati, destinati all'affitto.

ha consentito di delineare lo spettro di politiche che Comuni e Regioni hanno messo in atto con piani casa che coinvolgono edilizia sociale (ERS) ed edilizia pubblica (ERP), si avvalgono di forme collaborative, esprimono una pragmatica propensione a utilizzare nel miglior modo possibile le risorse disponibili (a cominciare dal patrimonio pubblico), sperimentano risposte per i casi estremi di vulnerabilità.

L'offerta per gli studenti

L'offerta strutturata e a prezzi accessibili costituita, da un lato, dagli alloggi messi a disposizione degli studenti per iniziativa di Regione e Comune e quelli realizzati da UNIBO con fondi del MUR e, dall'altro, come esito delle politiche di controllo e incentivo del *Piano per l'abitare*, risulta ampiamente insufficiente anche a fronte della sola domanda espressa e rende manifesta l'importanza rivestita dall'iniziativa privata.

È significativo che l'Istituto di studi e ricerche *Scenari immobiliari* proponga quello degli studentati come un settore di investimento importante. A Bologna, infatti, sono stati realizzati negli ultimi anni i primi interventi di questo tipo, anche con capitali stranieri, e attualmente ne sono in costruzione altri, ciascuno con varie centinaia di stanze. Il Piano nazionale di ripresa e resilienza interviene a supportare questo genere di iniziative.

Con il Decreto legge del 2 marzo 2024, n. 19, sono state definite le procedure per partecipare al bando che stanzia 1.198 milioni di euro del PNRR per la realizzazione di 60.000 posti letto (*Student housing*) entro il 2026 da parte di soggetti privati e pubblici, con l'obiettivo dichiarato di ridurre il divario rispetto alla media UE[14]. Il 30% del totale dei posti letto viene destinato agli studenti con

[13] Il *Piano* individua 5 strategie: "Tre grandi poli per una nuova idea di abitare"; "Nuove forme di abitare collaborativo"; "Rigenerazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica"; "Una nuova *governance* per l'edilizia sociale"; "Attrazione e mantenimento dei talenti nazionali e internazionali". L'attenzione per le trasformazioni indotte dal Polo tecnologico e in generale da buone prestazioni dell'economia locale (9.185 addetti in più rispetto al 2021) hanno suggerito una specifica strategia di attrazione dei talenti. Essa dà corpo al progetto "*Città della conoscenza*" con cui l'Amministrazione attuale si è proposta agli elettori: mettere a sistema una serie di interventi nella parte nord della città, tradizionale direttrice di sviluppo dove si trovano il Polo tecnologico e la Fiera, tra i quali un'offerta abitativa destinata ai residenti temporanei.

[14] Sarah Gainsforth, in coda al libro di Alvar Aaltissimo, cita una ricerca riferita al periodo 2018-2021 che stima pari al 5% la quota di studenti che in Italia trova posto negli studentati contro il 17% della media europea.

difficoltà economiche, l'altro 70% a studenti selezionati in base al merito. Si stabilisce che l'importo dei canoni di locazione sia inferiore di almeno il 15% rispetto alla media dei prezzi praticati sul mercato locale[15]. Per la quota 30% è previsto un contributo di 3 anni del MUR sui proventi da locazione al soggetto gestore (impegnato per almeno 12 anni). Per raggiungere l'obiettivo si consente la deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici sul cambiamento d'uso, comunque realizzabile mediante SCIA e senza obbligo di reperimento di aree per ulteriori servizi di interesse generale e parcheggi, e un aumento di volumetria nella ristrutturazione edilizia di edifici esistenti (+35%). Poi sgravi fiscali di vario tipo. Si conferma l'uso per altre finalità, anche a titolo oneroso, degli spazi e degli alloggi degli studenti quando non utilizzati. In una prospettiva di inclusione della residenza studentesca meritano attenzione le diverse tipologie di aggregazione dei posti letto (ad albergo, a minialloggi, a nuclei integrati, misti) e la possibilità di realizzare residenze diffuse, ovvero con diverse localizzazioni.

Nonostante la prospettiva di un'offerta consistente di posti negli studentati, l'affittanza di alloggi e stanze in case private mantiene un ruolo importante, non solo dal punto di vista quantitativo ma anche per la capacità di inserire gli studenti nella quotidianità urbana. Per questa ragione l'aumento della domanda turistica e la conseguente torsione del mercato immobiliare verso gli affitti brevi costituisce un problema rilevante[16].

Si constata che la gestione degli affitti brevi non è più quella dei tradizionali *b&b* (singoli proprietari di case che affittano in parte o in toto la propria abitazione per un tempo limitato, da uno a quattro mesi a seconda di leggi e regolamenti), ma che si avvale di piattaforme di prenotazione e intermediazione che operano anche a livello internazionale, organizzazioni complesse che non riguardano più solo la gestione delle seconde case, ma investono direttamente nell'immobiliare (acquisti in blocco di immobili da ristrutturare allo scopo), con una

[15] Se si assume come riferimento un costo/letto medio mensile negli studentati privati attorno ai 1.000 euro, quello nelle residenze realizzati e con fondi PNRR, pur riducendolo risulterebbe circa il doppio di quello in appartamenti privati, che a Bologna oggi si attesta sui 380 euro al mese.

[16] Ho trattato questo tema nella relazione *Ipertrofia turistica e città storica: gli effetti sull'abitare*, presentata al seminario a distanza "Abitare i centri storici. Fra turismo e locazioni brevi", ANCSA e INU, 10 aprile 2024.

capacità di penetrazione nel sistema residenziale ben diversa da quella mostrata dall'iperturismo (Celata, Romano 2020). Dall'osservatorio di Nomisma sull'andamento del mercato immobiliare bolognese risulta che gli affitti brevi rendono 2/3 volte di più delle normali locazioni e hanno provocato l'aumento generale dei costi d'affitto di circa il 5%[17]. A Bologna i primi ad averne sperimentato gli effetti in maniera evidente sono proprio gli studenti, che faticano a trovare anche case con affitti non registrati ("in nero").

A causa della diffusione degli affitti brevi, i residenti che non dispongono di redditi sufficienti per l'acquisto si scontrano con un'ulteriore riduzione di case in affitto con contratti di locazione 4+4 o concordati, studenti e abitanti "permanenti temporanei" (Brollo, Celata 2023) si vedono sottratta buona parte del patrimonio abitativo affittato a tempo determinato.

Su questo problema l'Amministrazione comunale di Bologna si è tempestivamente attivata modificando la disciplina urbanistica[18]. Con l'individuazione di un nuovo uso B3, appartenente alla categoria del ricettivo[19], ha reso necessario il cambiamento della destinazione residenziale per chi intenda inserirsi nel mercato degli affitti brevi, il che presumibilmente agirà riducendo il numero degli operatori professionali e riabilitando l'affittanza di stanze con presenza del proprietario, una forma ante litteram di *sharing economy*. Si tratta di aspettative ragionevoli stando ai risultati ottenuti dalle ricerche su alcune città europee dove si sono adottate da tempo misure di contenimento del fenomeno (Bei, Celata 2020; Celata 2023).

[17] Si veda l'intervista a Luca Dondi su *Il Resto del Carlino*, 11 marzo 2024. Sempre a proposito della convenienza per i proprietari di case a inserirsi nel mercato dell'affitto breve, Marco Leonardi, avendo Milano come osservatorio privilegiato, ha stimato un vantaggio netto per il locatario del 50-100% rispetto a quanto ottenibile con un contratto di affitto standard (4+4 anni) (*Il foglio*, 28 giugno 2023).

[18] "Destinazioni d'uso ad hoc per gli affitti brevi. Il Comune tenta di stanare i *b&b* 'sommersi'", *Il Corriere Bologna*, 29 marzo 2024.

[19] La legge "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale", dove si riconosce il carattere economico di queste attività, è entrata in vigore il 14 dicembre 2023, stabilendo anche un time cap di 1 mese per gli affitti brevi.

Popolazioni temporanee e nuove forme di gentrificazione

Benché sia difficile distinguere nettamente le varie componenti della popolazione temporanea che caratterizza la scena urbana contemporanea[20], è possibile riconoscerne tre principali -turisti non giornalieri, studenti prevalentemente universitari, lavoratori presenti per il tempo della missione loro affidata- le cui pratiche d'uso della città stanno innescando dinamiche non ascrivibili *tout-court* alla gentrificazione.

Sono tre tipi di popolazione con un'età mediamente giovane che hanno in comune un uso intensivo dei servizi, delle infrastrutture, degli spazi pubblici e di tutto ciò che di ameno la città può offrire; la preferenza per certi tipi di case; l'interesse nei confronti delle forme di *co-living* e *co-housing* (Brollo, Celata 2023); una limitata o nulla disponibilità dell'auto per cui sono importanti la prossimità ai luoghi di studio, lavoro e intrattenimento e una presenza efficiente del trasporto pubblico. Esigenze e propensioni ne favoriscono la concentrazione in alcune parti della città, a cominciare da quelle storiche dove è più facile trovare sistemazioni soddisfacenti. Correlati alla concentrazione, nelle aree interessate si sono osservati aumenti del valore degli immobili, diminuzione dei residenti e delle attività economiche connesse e, per contro, sviluppo ipertrofico delle attività di vendita e somministrazione di beni e prodotti specificamente destinati a queste popolazioni, con accelerati *turn-over* in gran parte riconducili alla instabilità della domanda. Creazione di aree socialmente connotate per i modi d'uso e le opportunità sono aspetti di una nuova ondata di gentrificazione che riduce ulteriormente la popolazione residente, ma che si distingue in quanto colpisce anche le famiglie a medio-alto reddito (Celata 2023) e mostra altre novità. L'occupazione delle case ha andamenti oscillanti in quanto risente dei tempi e della fortuna dei settori di impiego per i residenti temporanei, del clima e di altre contingenze per i turisti[21], del calendario e delle politiche universitarie per gli studenti. Inoltre si registra

[20] Di fatto si tratta di un insieme composito che comprende i *city users* come coloro che per un certo periodo abitano la città in modo analogo alla popolazione stabile, fra cui anche i "nomadi digitali".

[21] Si considerino gli effetti sul turismo della pandemia.

una mancanza di coinvolgimento di queste popolazioni in quel che esula dai loro specifici interessi, così che viene a mancare la partecipazione alla vita della comunità locale e la connessa solidarietà sociale, si indeboliscono presidio e cura degli spazi urbani fino a produrre isolamento e insicurezza per i restanti residenti stabili.
A fronte di tendenze che fanno presumere l'aumento di tutte queste diverse componenti della popolazione temporanea e della quota straniera[22], è ragionevole e utile cercare di individuare ciò che accomuna i modi di vivere la città, ma è anche importante considerare che sono comunque popolazioni disomogenee al loro interno, a cominciare dai divari nella disponibilità economica. Redditi e/o gestione dei *budget* diversificano l'effettiva possibilità di accedere alle parti di città più performanti rispetto alle propensioni di cui si è detto. Ciò può spiegare, ad esempio, le mappe che già mostrano una maggiore distribuzione nel territorio dei *b&b* a Bologna, Milano e Roma[23]. Si tratta di prime ricerche da moltiplicare per capire come possano incontrarsi le caratteristiche dei contesti con le domande e aspettative (non omogenee) di queste popolazioni, anche al fine di costruire politiche urbane che riducano le concentrazioni e agiscano sui fattori che creano disparità socio-spaziali.

Decentramento e inclusione

A Bologna, come nella maggior parte delle città ancora sostanzialmente monocentriche, la concentrazione interessa principalmente la parte centrale e conferma la necessità di decentrare, garantire convivenze non (troppo) conflittuali pur mantenendo un buon grado di *mixité* sociale.
Con riferimento all'Università la strada da percorrere è stata

[22] Marco Leonardi (*il Foglio*, 28 giugno 2023, cit.) osserva che a Milano il 50% dei residenti di 10 anni fa non lo sono più benché la popolazione totale sia stabile: detto altrimenti metà della popolazione ha subìto un ricambio col subentro di chi si ferma a Milano per studiare e lavorare temporaneamente trovando sistemazione in case in affitto.

[23] A Milano una ricerca del 2017 citata da Gastaldi e Anastasia rilevava un'offerta diffusa su tutto il territorio, con numeri più bassi in centro e una domanda che si orienta all'esterno, e a Roma, benché si riscontrasse una diffusione in tutta la città, coglieva concentrazioni attorno a Trastevere e Testaccio, in prossimità della stazione centrale e del Vaticano. La più recente ricerca di Brollo e Celata (2023) riporta una mappa di Roma che conferma l'uscita dal centro storico: la cosidetta *Short-term city* si ritrova a est attorno alla stazione ferroviaria e alle principali sedi universitarie, a nord tra Prati e Salario, in altri *hotspot* più periferici come l'EUR e lungo l'anulare.

tracciata da tempo. Nei primi anni Settanta del secolo scorso, con l'apertura degli accessi universitari, si confrontarono i sostenitori dell'Università nel centro storico e quelli dell'Università decentrata. Prevalsero i primi con un ruolo decisivo dell'assessore all'edilizia pubblica e privata Pierluigi Cervellati che considerò l'Università il motore per il recupero dello straordinario patrimonio costituito dai contenitori monumentali del centro storico, e un antidoto alla penetrazione del capitale finanziario. Ma già nei primi anni Novanta, con il *Piano programma per lo sviluppo territoriale dell'Ateneo*, si cambiò rotta e oggi, degli iscritti a UNIBO, circa 25.000 studiano nei poli di Forlì, Cesena, Rimini e Ravenna. A Bologna si è anche realizzata una politica di decentramento delle sedi e degli studentati all'interno dei confini amministrativi. Oggi i disagi degli studenti che frequentano le sedi bolognesi suggeriscono di allargare l'offerta abitativa nei comuni della Città metropolitana che godono di una buona accessibilità.

Per quel che ho cercato di dire, ritengo sia fondamentale proseguire su questa strada, ma considerando gli studenti a tutti gli effetti come nuovi residenti in fieri, presenze da consolidare attraverso un'integrazione che passi non solo per i "condomini solidali" o i "*cohousing* partecipati", ma anche attraverso l'apertura dei loro spazi comuni alla fruizione degli altri abitanti e con varie forme di coinvolgimento anche lavorativo (ciò che già accade, ma non richiama la dovuta attenzione), confidando nell'innesco di nuove dinamiche sociali ed economiche. Ciò vale a maggior ragione per i Poli, ciascuno dei quali, in virtù della propria specificità, può costruire relazioni inedite con l'Università e con gli studenti.

2.2 Università e questione abitativa[24]

Marco Guerzoni
Città di Bologna

Gli studenti non sono solo iscritti all'Università, ma sono artefici della città. Sono parte della cittadinanza tanto quanto il lavoratore, l'anziano; tanto quanto il residente o il temporaneamente residente. E sono quel frangente demografico che contribuisce a garantire, in città come Bologna, saldi positivi, anche se deboli, nei bilanci demografici. Perché anche da loro dipende in larga parte il tasso di ricambio sociale delle città, tramite il permanere della popolazione che arriva, studia, si ferma in ragione della capacità e della possibilità di trovare lavoro e casa.

Molte città italiane, accomunate da saldi naturali ampiamente negativi, in assenza di saldo migratorio che ne compensi gli effetti, e un ricambio sociale che rimescoli le carte e faccia affluire giovani, avrebbero residenti mediamente più anziani, un rapporto di dipendenza elevato, una ridotta propensione all'innovazione, dunque un rischio di declino significativo.

La questione dell'accessibilità alla casa diventa, in questa traiettoria, strategica non (solo) quale strumento di assistenza ai più fragili, ma funzionale alla sopravvivenza della città in quanto tale.

In queste note, per necessità di sintesi, si accennerà in particolare a due sole questioni: qualche ragionamento attorno alla necessità di definire i confini del problema, e un richiamo agli investimenti pubblici per il sostegno alle politiche dell'abitare.

[24] In questa sezione, le statistiche sulla popolazione studentesca, sulla demografia e sulla condizione abitativa a Bologna sono elaborate dall'autore su fonte dati comunale, rinvenibile all'indirizzo: www.inumeridibolognametropolitana.it.
Il riepilogo degli investimenti relativi al "Fondo nazionale di sostegno alla locazione" è fornito dall'Anci all'indirizzo: https://www.fondiwelfare.it/fondo-sostegno-locazioni/
Le informazioni sulla condizione studentesca a Bologna sono tratte da HousINgBO. Laboratorio permanente sulla condizione abitativa studentesca a Bologna, promosso da Comune di Bologna e Università di Bologna (https://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/progetto/housingbo)

Costruire il problema

Vale la pena soffermarsi sul motivo per cui proprio oggi, o meglio in questi ultimi anni post pandemici, nel discorso pubblico - oltre che nelle ricerche accademiche - la condizione degli studenti universitari e il loro rapporto con la città si caratterizzi spesso come problema, con riferimento particolare alla asserita insufficienza di disponibilità alloggiativa, sia in termini di qualità che di accessibilità.

Anche destagionalizzando il contesto narrativo, quindi uscendo dai momenti di picco, e dunque di maggiore evidenza di una discrasia, dove si concentra massimamente una significativa domanda di alloggio in un tempo molto ristretto e un'offerta poco elastica (tipicamente nel periodo delle immatricolazioni o dell'inizio dell'attività didattica), si osserva nelle cronache cittadine, nei rotocalchi, sui *social media*, e in genere nel dibattito pubblico, emergere con forza quello che viene identificato come il problema dell'accesso alla casa da parte degli studenti universitari; con esplicito riferimento soprattutto al disavanzo quantitativo tra domanda e offerta, e in second'ordine alla distanza inconciliabile tra disponibilità a pagare degli studenti e prezzo di mercato del bene.

Vale quindi la pena proporre qualche riflessione sintetica, attorno a questo presunto problema emergente, per contribuire a caratterizzarne i vertici al di là delle percezioni emotive, utilizzando la città di Bologna e la sua millenaria Università come esempio; e termine retrospettivo sufficiente per verificare eventuali distanze o sviluppi (del problema). Certo, senza pretesa di generalizzazioni automatiche.

Un primo vertice della questione riguarda il frangente degli studenti iscritti all'Ateneo bolognese e provenienti da fuori regione o dall'estero, che dunque assai probabilmente formano quella domanda improcrastinabile di alloggio in città.

Secondo i dati raccolti dall'ufficio di Statistica del Comune di Bologna e forniti dall'Alma Mater, nell'anno accademico 2001-2002 gli studenti iscritti alle facoltà afferenti alla sede universitaria della città di Bologna (dunque escludendo le altre sedi dell'Alma Mater) erano 78.586; tra di loro, i residenti

fuori regione (o residenti all'estero) erano 38.619 (il 49,1%). Vent'anni dopo, nell'anno accademico 2020-2021, gli iscritti alla stessa sede erano 65.898, tra cui i residenti fuori regione (o residenti all'estero) erano 33.155 (il 50,3%).
Sono evidenti due semplici deduzioni: oggi, rispetto a vent'anni fa, gli studenti che potenzialmente necessitano di un alloggio in città, provenienti da altre zone d'Italia o dall'estero, si sono ridotti di 5.464 unità (-14%); mentre la loro incidenza rispetto al corpo complessivo degli iscritti è la medesima; iscritti che si sono complessivamente ridotti di 12.688 unità (-16%). Cioè, semplificando e stando a questi numeri, si può dire che il carico sulla città, in termini assoluti, prodotto dagli studenti "fuori sede", e in generale dall'Università, si sia ridotto rispetto a vent'anni fa. Poco importa qui verificarne i motivi (certamente ascrivibili, almeno in parte, al processo di decentramento delle sedi e dei corsi); conta invece tenere a mente questa contrazione di domanda potenziale.
Il secondo vertice della questione ha a che fare con lo *stock* complessivo di alloggi in città, e con la frazione dedicata alla locazione, che rappresenta la risposta abitativa per la grande maggioranza degli studenti (visto che i posti letto in studentati pubblici è molto ridotta e sostanzialmente stabile negli ultimi vent'anni).
Nel 2001 gli alloggi occupati e censiti in città erano 194.862; vent'anni dopo (nel 2021) ne risultano censiti 202.807, mentre nello stesso anno quelli accatastati (dove sono compresi sia gli alloggi occupati che quelli vuoti) risultano 228.435. Anche se le due differenti fonti dati (censimento e catasto) non consentono una semplice differenza aritmetica, si può stimare che lo *stock* sia aumentato di non meno di 20.000 alloggi in vent'anni. Periodo nel quale le famiglie residenti sono aumentate di circa 32.000 unità (riducendosi tuttavia significativamente il numero di componenti per nucleo).
Sempre dai dati censuari si può rilevare come nel 2019 (ultimo disponibile) le abitazioni occupate a titolo di affitto sono 59.880 (il 29,7% del totale), più o meno la stessa percentuale di vent'anni prima (29,1%).

Dunque in città, nel periodo medio-lungo considerato, lo *stock* di alloggi è aumentato in modo sensibile, anche se in maniera più contenuta rispetto all'aumento delle famiglie, ed è cresciuto proporzionalmente, in valore assoluto, anche lo *stock* di alloggi disponibili per la locazione.
Terzo vertice della questione, la dinamica del canone di locazione degli alloggi.
Un primo utile riferimento sono alcune evidenze emerse da un lavoro di ricerca commissionato nel 2018 dal Comune di Bologna all'Istituto di ricerche Carlo Cattaneo, dove, analizzando i valori (sia minimi che massimi) delle locazioni residenziali registrate dall'Agenzia delle Entrate (tramite il proprio Osservatorio sul Mercato Immobiliare) tra il 2009 e il 2017, si verifica una contrazione significativa in tutta la zona del centro storico della città (dove massimamente abitano gli studenti fuori sede) per tutte le tipologie di alloggi (monolocali, bi e trilocali) con riduzioni fino al -30%. Cioè, dopo la crisi finanziaria del 2007/2008 e fino a poco prima di quella pandemica, il mercato della locazione cittadino ha goduto di un periodo di relativo raffreddamento dei canoni, in termini reali, anche nelle zone più pregiate e a maggior concentrazione di domanda da parte degli studenti.
Quel che è successo dopo è storia recente. Impossibile non menzionare l'intensificazione del turismo con la comparsa prima e la repentina impennata poi del fenomeno delle locazioni brevi per finalità turistiche, che certamente ha drenato una parte dello stock residenziale altrimenti dedicato alla locazione di lungo termine, favorendo anche una certa ripresa dei prezzi.
Volgendo di nuovo lo sguardo ai valori di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, numerose indagini registrano saldi positivi dei canoni di locazione residenziale negli anni post pandemici, ma con valori comunque contenuti e certamente di entità tale da non compensare le contrazioni degli anni precedenti (ad esempio l'istituto di ricerca Nomisma stima una crescita del 7,3% dei valori medi di locazione su base annua tra il 2023 e il 2024).
Le tre determinati appena citate sembrano dunque disegnare un

quadro in controtendenza: numeri che raccontano di una città dove oggi - sulla carta - non dovrebbe rivelarsi un problema significativo di alloggio per studenti, anzi, dove la tensione dovrebbe essersi ridotta rispetto al recente passato. O perlomeno dove lo *stock* di alloggi disponibili non dovrebbe fare problema. Al di là dei numeri però, la città percepita e vissuta quotidianamente è un'altra. Allora vale la pena interrogarsi per costruire o ridefinire il problema, che è - in fondo - uno degli scopi dei ricercatori coinvolti in questo inedito e meritorio lavoro d'indagine testimoniato anche in questo volume.
Sullo sfondo rimane una suggestione da verificare, come un'ombra che aleggia sul Paese, che può tratteggiare (almeno in parte) un contorno della questione abitativa e un indirizzo di intervento.
Da tempo l'ascensore sociale si è bloccato, mentre continua ad aprirsi la forbice delle diseguaglianze. Perdita continua di valore dei salari e progressiva concentrazione della ricchezza fanno sì che il figlio dell'operaio di oggi non abbia la possibilità di formarsi all'Università (ovunque sia) come il figlio dell'operaio del secolo scorso. E questo è un guaio, per i figli di tutti.

Difendere quel che c'è

L'ultima legge sugli affitti in Italia (la L 431/98) ha più di un quarto di secolo di vita. Varata dopo la stagione dell'equo canone e dei "patti in deroga", doveva servire a mettere ordine alla materia e sostenere anche il sistema della locazione per i conduttori con redditi medio-bassi, tramite tre strumenti: a) il cosiddetto "contratto a canone concordato"; b) il Fondo nazionale per il sostegno all'affitto; c) l'Osservatorio nazionale sulla condizione abitativa.
Rispetto al primo punto, si è ritenuto di affidare ad una contrattazione decentrata tra organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari immobiliari (che avrebbero dovuto siglare Accordi territoriali per ciascuna città o comune ad alta tensione abitativa) la costruzione di un sistema di regole uniformi (arrivate però solo 20 anni dopo, con Decreto Interministeriale del 16 Gennaio 2017) e la disciplina dei canoni di locazione,

da applicare ai contratti, secondo valori più bassi di quelli del mercato libero. Per compensare il mancato gettito del locatore, e rendere il sistema in qualche modo attrattivo, si è disposto da subito che i comuni potessero ridurre le aliquote ICI (oggi IMU) sugli immobili locati e poi - a partire dal 2011 - lo Stato ha introdotto un prelievo piatto (la cosiddetta "cedolare secca") sulla parte di reddito delle persone fisiche derivante da locazione residenziale (un prelievo oggi al 10% per il concordato, in luogo dell'aliquota marginale IRPEF crescente in base alla ricchezza). Dunque, dapprima si è affidata ai comuni - a cui nulla compete in materia di locazione, sul piano giuridico-amministrativo - l'efficacia della norma, chiedendo loro di dedicare parte del gettito di un'imposta comunale al sostengo del mercato della locazione. Poi il sistema è stato sostenuto da un vigoroso intervento statale a detrimento delle entrate fiscali, dunque naturalmente a detrimento anche di altri investimenti e servizi ai cittadini, che tuttavia doveva essere compensato da un aumento della base imponibile (cioè dall'emersione del mercato sommerso).

Si è scritto molto di queste vicende legate alla Legge 431/98, ma molto poco si sa sul valore complessivo e sull'efficacia dell'investimento che Stato e comuni hanno prodotto in questi decenni per dare fiato ai "contratti concordati" e dunque per agevolare l'accesso alla casa di una componente relativamente fragile della popolazione, studenti compresi.

Nella sintesi pubblicata su Lavoce.info di *One step forward and three steps back*: *pros and cons of a flat tax reform*, una puntuale valutazione di efficacia a cura di un gruppo di ricercatori afferenti a diversi Atenei italiani (Di Caro *et al.*; 2022), si legge: "Possiamo concludere che la cedolare ha incrementato lo *stock* di immobili sul mercato regolare e la base imponibile dichiarata, ma in percentuali limitate rispetto alle aspettative iniziali. Si conferma anche la sovrastima della auspicata generosità dei proprietari verso i propri inquilini: la riduzione dell'imposta è entrata tutta nelle sole tasche dei primi". E ancora: "La cedolare secca, così come è stata concepita, non garantisce un beneficio per tutti, ma solo per i redditi più elevati. Pertanto, devono essere

studiate adeguate misure correttive che la rendano più equa".
Rispetto all'entità dell'investimento dello Stato, sempre su Lavoce.info Raffaele Lungarella (2022) annota che: "Considerando la sola Irpef di competenza dello stato (senza contare quindi il risparmio delle addizionali e altre imposte che così non si pagano), con la cedolare secca, nel 2020, i proprietari delle abitazioni hanno risparmiato intorno a 2 miliardi di euro, rispetto a quanto avrebbero pagato con l'imposta progressiva". La dimensione del vantaggio per i dieci anni e oltre di questo prelievo agevolato è presto fatta.
Quanto all'investimento dei comuni, non sono noti dati aggregati a livello nazionale. Con riferimento al solo Comune di Bologna, si può tuttavia stimare che il mancato gettito da IMU per la riduzione di 3 punti d'imposta, accordata agli immobili concessi in locazione con contratto a canone concordato, sia mediamente attorno ai 6 Milioni di euro all'anno.
Si tratta, in sintesi, di diversi miliardi di euro di investimento prodotti dallo Stato e dai Comuni, in parte utili all'emersione del mercato irregolare, ma poco funzionali a calmierare i canoni e senza apprezzabili effetti redistributivi. Condizioni che da sole meriterebbero un serio ripensamento della norma e del sistema.
Rispetto alla seconda gamba della Legge 431, cioè al "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione", essa doveva servire a dare un contributo annuale diretto ai conduttori con redditi medio-bassi, per sostenerli nel pagamento del canone d'affitto. Cioè da un lato si incentiva i proprietari a ridurre un po' il canone e a stipulare un contratto regolare (prima gamba della norma, di cui si è detto sopra), e dell'altro si aiuta il conduttore, con particolari fragilità economiche, a corrispondere il canone con regolarità.
Su questo fronte, l'impegno dello Stato, nei vent'anni tra il 2001 e il 2022, è stato di circa 2,8 Miliardi di Euro complessivi. Molto poco, se confrontato con l'investimento per agevolare i locatori tramite la riduzione delle imposte sul loro reddito. E un impegno comunque ondigavo, discendente fino al 2011 (anno in cui vennero stanziati meno di 10 Milioni di Euro a fronte dei 335 di inizio periodo) per poi sparire completamente nel 2012 e

2013, e riattivarsi ad intermittenza fino al 2022, anno dal quale il Fondo è scomparso dalla programmazione finanziaria nazionale.
La terza gamba della norma - l'Osservatorio nazionale - doveva servire a monitorare l'efficacia dei primi due dispositivi, qui appena accennati, raccogliendo dati e valutazioni, per proporre correttivi e riforme. Il fatto che di esso non se ne sia mai parlato fino al 2022 (a quasi 25 anni dalla nascita della Legge 431) getta più di qualche ombra sull'interesse dello Stato verso questa materia. Un arrugginito comunicato stampa campeggia ancora sulla pagina *web* del Ministero delle Infrastrutture, a celebrazione - finalmente - dell'istituzione dell'Osservatorio nella primavera del 2022; fatta qualche riunione preparatoria, da allora tuttavia esso è tornato di nuovo nell'ombra (per usare un eufemismo), e della sua esistenza o utilità non se n'è più parlato.
Nonostante questo quadro problematico, in alcune città del Paese il sistema della locazione a canone concordato ha sortito qualche effetto. A Bologna, per esempio, lo *stock* di locazioni con questa formula era di circa 23.000 alloggi nel 2021, ma ha toccato il picco di 31.000 nel 2016, rappresentando oltre la metà degli alloggi complessivamente locati in città. I canoni applicati si sono rivelati sensibilmente più contenuti di quelli del mercato libero, e solo ad inizio 2024 sono aumentati di circa il 13%, dopo un congelamento durato oltre un decennio.
Di questo *stock* ne hanno ampiamente goduto anche gli studenti fuori sede, assieme a famiglie e lavoratori.
Va perciò tenuta bene in considerazione questa pur costosa infrastruttura, che assieme a pochi e residuali strumenti di politica pubblica, rappresentano il solo strumento di breve termine per dare risposte significative alla domanda di locazione residenziale a prezzi accessibili. Magari ripensando a come rimediare all'indifferenza allocativa della spesa pubblica fin qua prodotta.

3. Finanziarizzazione e accesso alla casa

Introduzione. La città con-temporanea universitaria

Silvia Mugnano

Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale, Università degli Studi di Milano Bicocca

La temporaneità è diventata una delle dimensioni più peculiari dei sistemi urbani contemporanei. La velocità e la capacità di cambiamento della morfologia urbana, sociale e demografica delle città sembrano essere uno dei *drive* e anche degli effetti di attrattività delle città.

Molte città italiane, non tutte, stanno cambiando rapidamente e profondamente. Questo cambiamento sta creando una nuova geografia delle disuguaglianze territoriali che come evidenzia Balducci spesso sono il risultato di fattori alcune volte evidenti e visibili e altre volte nascoste ed invisibili (Balducci 2023). A livello globale, si sta assistendo a una convergenza delle dinamiche urbane tra il Nord e il Sud del mondo e nello stesso tempo a livello locale si registra sempre più spesso una forte rottura e separazione all'interno delle nazioni stesse. Le partite si giocano spesso sulla capacità di attrarre capitali economici (nazionali ed internazionali) e capitale umano. Questa dinamica mondiale si ritrova anche a livello italiano. Il crescente e costante aumento della popolazione urbana sta modificando il tradizionale modello di crescita metropolitana, ma questo fenomeno è solo in parte registrato. In Italia se si osserva la tendenza delle quattordici territori metropolitani la popolazione residente è in crescita del 3,8% rispetto al 2001 (ISTAT, 2023) e nella maggior parte dei casi la crescita si concentra nei comuni capoluogo. Le città metropolitane di Torino, Milano, Bologna, Genova, Firenze,

svolgono un ruolo di polo attrattivo rispetto al resto dell'area. Ma questo dato forse racconta la parte visibile del fenomeno: le nostre città stanno sempre di più diventando delle città temporanee. Il fenomeno non è certo nuovo (Martinotti,1993) ma quello che è cambiato è il rapporto numerico, e non solo, tra residenti e popolazione temporanea. Alcune città, non tutte e su questo si gioca la capacità attrattiva, hanno invertito il rapporto tra i due fattori diventando sempre abitate temporaneamente. Il fenomeno più visibile è *over-tourism*, ma non è il solo; e inoltre non è solo una questione di numeri ma anche di nuove morfologie socio-economiche. Le città sempre meno ospitano attività commerciali legate alla distribuzione dei beni di prima necessità e sempre più accolgono e non regolamentano il processo di *foodification*. Le città sempre meno ospitano attività produttive e sempre facilitano lavori flessibili, non in presenza (*smartworking*) e temporanei. Le città, e questo per le città italiane è veramente una rivoluzione copernicana, sempre meno offrono in mercato immobiliare rivolto alla stanzialità e sempre di più si trasformano in sistemi immobiliari rivolti al *build-to-rent*, a contratti di locazione transitori e di breve durata.

In questo scenario, sorge spontanea la domanda sul motivo per cui focalizzarsi su una popolazione, quella universitaria, si temporanea in parte, ma sicuramente marginale rispetto a fenomeni come il turismo o le trasformazioni dell'economia urbana. Sinteticamente si potrebbe rispondere: perché le dinamiche città università evidenziano alcune delle fragilità e contraddizioni dei sistemi urbani.
In prima battuta si può affermare che proprio le sedi universitarie sono *agency* di trasformazioni urbane. Le università italiane sebbene abbiano avuto acquisito nel tempo una sempre maggiore autonomia riguardo alle attività didattiche e gestione delle strutture (legge 168 / 1987 art. 6), allo stesso tempo sono entrate sempre di più a far parte del tessuto sociale, economico e politico dei territori che abitano e hanno sviluppato un legame tra di esse: diventando dei veri e propri sistemi universitari locali. Dall'altro canto è sempre più vero che le università stanno

assumendo un ruolo importante nelle trasformazioni urbane di aree metropolitane. A partire dal processo di ristrutturazione neoliberista avviato negli anni 2000, si è assistito a una sostanziale riconfigurazione del rapporto tra città e università (Addie 2017). Queste ultime, che in passato erano considerate principalmente come "*knowledge factories*" in grado di contribuire indirettamente allo sviluppo locale attraverso effetti di *spillover*, hanno iniziato ad assumere un ruolo sempre più proattivo e istituzionalizzato nello sviluppo del territorio (Uyarra, 2010). In quanto nodi chiave di produzione di sapere (Moos *et al*., 2019), le università stanno oggi emergendo come attori centrali nella costruzione dell'attrattività delle aree urbane (Costarelli *et al*., 2021), spesso costituendosi come motori di processi di rigenerazione urbana. Sebbene questo ruolo rilevante delle università o dei sistemi universitari locali non sempre venga riconosciuto.

Inoltre, la popolazione studentesca, soprattutto quella fuori sede, è proprio il *target* su cui molte città hanno costruito le politiche di attrattività usando il modello neoliberale di Florida (2002). Sono in realtà talenti *in fieri*. Da anni, anche senza dirlo in modo esplicito, si usa la capacità attrattiva delle Università, istituzioni della conoscenza, come porta d'ingresso di nuove popolazioni giovani, con alti livelli di formazione, nei sistemi urbani. La capacità attrattiva delle Università, e dell'offerta formativa diventano quindi delle strategie di attrattività urbana di atterraggio. È proprio la presenza di questa popolazione nelle nostre città che mette in discussione il modello classico dell'attrattività urbana troppo rivolto ad azioni di attrattività ed atterraggio e poco sul radicamento nel territorio. La perdita di capitale umano formato è una forte criticità per i territori con sistemi universitari attrattivi.
Da ultimo, ma centrale e il cuore di questa sezione della pubblicazione, la popolazione studentesca, nella maggior parte, esprime domande che evidenziano la fragilità dei sistemi urbani sul tema dei servizi che siano essi di mobilità o di accoglienza. La domanda di mobilità delle popolazioni universitarie pendolari

è complessa, flessibile e variegata: generalmente utilizza mezzi pubblici e ha orari flessibili dettati dai calendari delle lezioni. Ma il forte e crescente pendolarismo delle popolazioni università è strettamente legato alla bassa o quasi inesistente offerta abitativa rivolto a questa popolazione temporanea. Mobilità e abitare sono estremamente legate: l'abitare studentesco si configura come una questione di equità territoriale e sociale. L'accesso alla casa per gli studenti universitari è una questione da configurare sempre di più nelle politiche di diritto allo studio.
La mobilità studentesca, forse anche a causa del nuovo sistema universitario, è aumentata. Sempre più studenti/studentesse trascorrono una parte della loro carriera universitaria fuori casa. Alcuni perchè vivono in zone di Italia dove non è presente una sede universitaria, altri perchè scelgono corsi di studio a numero chiuso (vedi ad esempio le facoltà di Medicina e socio-sanitarie), altri perché partecipano a titolo di studio con doppie laurea, programmi *erasmus* e *stage*. Rispetto a queste esigenze, la domanda di casa durante la carriera universitaria sembra essere diventata più frequente, meno omogenea nel tempo. Per gli student*, anzi per le loro famiglie, spesso l'opzione del pendolarismo non è una scelta, ma un'opzione obbligata per essere intrappolati in situazioni di stress finanziario. L'accesso ad una casa a canone calmierato non puo' quindi essere più pensata in un'ottica residuale di residente DSU, ma deve essere ripensata in modo più complesso. Questa sezione mette in evidenza che l'offerta abitativa studentesca, nelle città con forte capacità attrattiva sta assumendo contorni legati ai processi di finanziarizzazione dei mercati immobiliari.

Prospettive sul dibattito. La finanziarizzazione dell'abitare studentesco tra fenomeno PBSA e affordability

Carola Ludovica Giannotti Mura
Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale, Università degli Studi di Milano Bicocca

Negli ultimi due decenni, una parte considerevole del dibattito sull'abitare studentesco è stata letta entro il quadro analitico della studentificazione, definito come l'insieme delle trasformazioni sociali, culturali, economiche e fisiche dei quartieri urbani generate dall'insediamento delle popolazioni studentesche (Smith, 2004) spesso viste come volano di processi di gentrificazione (Smith e Holt 2007). Se questo dibattito, sviluppatosi nel contesto anglosassone a partire dall'inizio del millennio, si è inizialmente soffermato sulle implicazioni della conversione di abitazioni unifamiliari in case a occupazione multipla da affittare agli studenti, il crescente interesse di investitori istituzionali nel settore degli alloggi per studenti, in particolare nella realizzazione di PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation*), ha generato un'attenzione sempre maggiore sia a livello internazionale (Holton e Mouat 2021; Revington e August, 2020; Revington 2021; Reynolds, 2020; 2021) sia, più recentemente, a livello nazionale (Cenere *et al*., 2023; Fiore, 2024; Mangione, 2024; Mugnano *et al*., 2024). In particolare nell'ultimo decennio, e nuovamente a partire dai contesti anglo-americani, questa tipologia di alloggi per studenti è emersa come una classe di investimento in forte crescita, diventando un settore immobiliare sempre più istituzionalizzato (Newell e Marzuki 2018) grazie a caratteristiche come gli accordi vuoto per pieno stipulati con le università e modelli di gestione ibrida che consentono di massimizzare i tassi di occupazione degli alloggi attraverso la destagionalizzazione e la diversificazione dell'utenza (Hubbard 2009; Revington and Benhocine 2023;

Reynolds 2020; Sanderson and Özogul, 2022).

In questo contesto, una parte del dibattito sull'abitare studentesco – e con esso quello sulla studentificazione – si è gradualmente iscritto nella tradizione degli studi sulla finanziarizzazione, generalmente definita come "crescente dominanza degli attori, dei mercati, delle pratiche, delle valutazioni e delle narrazioni finanziarie, a varie scale, con conseguente trasformazione strutturale delle economie, delle imprese (comprese le istituzioni finanziarie), degli Stati e delle famiglie (Aalbers, 2016:2). In particolare, quello sull'abitare studentesco è un dibattito che fa riferimento agli studi sulla finanziarizzazione della casa, i quali hanno posto l'attenzione sul crescente trattamento della casa come un "bene finanziario qualsiasi" all'interno dei mercati finanziari globali (Van Loon e Aalbers, 2017), seppur in modi che sono strettamente dipendenti dalla struttura dei sistemi abitativi locali e per questo necessariamente "variegati, contingenti, frammentati, incompleti e disomogenei" (Aalbers 2017:544).

Più nello specifico, alcuni studi hanno recentemente suggerito di interpretare alcuni dei processi che oggi animano il settore degli alloggi per studenti come contesto nevralgico per analizzare la recente traiettoria di espansione della finanza nel comparto dell'affitto (Aalbers, 2019; Nethercote, 2020), alimentata tanto dalle crescenti disuguaglianze nell'accesso alla casa di proprietà (Howard *et al*., 2024) quanto dalla crescente attrattività di alcuni contesti urbani per le popolazioni temporanee – in particolare studenti universitari non residenti, lavoratori temporanei altamente qualificati e turisti (Oxenaar *et al*., 2024). Dal punto di vista della struttura dell'offerta, i processi di finanziarizzazione del comparto dell'affitto emergono come nodo cruciale nella transizione da quella che è stata definita finanziarizzazione 1.0, caratterizzata dalle pratiche puramente speculative di compravendita tipiche di soggetti istituzionali come i *private equity* e gli *hedge funds*, all'attuale fase di finanziarizzazione della casa, caratterizzata da una crescente partecipazione di fondi d'investimento specializzati nel settore immobiliare e inclinazione verso strategie di investimento a lungo termine (Wijburg et al., 2018). Definita finanziarizzazione 2.0, questa fase

sarebbe contraddistinta da un numero crescente di investimenti rivolti alla costruzione (*build-to-rent*) o all'acquisto (*buy-for-rent*) di immobili destinati esclusivamente alla locazione, spesso dotati di un'offerta di servizi integrati e gestione centralizzata da parte di un singolo soggetto istituzionale (Nethercote, 2020). Soprattutto in contesti storicamente caratterizzati da politiche a supporto della proprietà della casa – e quindi, in molti casi, da comparti dell'affitto residuali – processi di finanziarizzazione dell'affitto sono stati posti in essere proprio a partire dal settore delle residenze per studenti, considerata una nicchia di mercato a basso rischio che può fungere come terreno di prova per penetrare mercati della locazione ancora poco esplorati dagli investitori (Brill e Ozogul, 2021; Oxenaar *et al*., 2024). Riproducendo forme di verticalizzazione e densificazione adottate in molti contesti urbani come risposta tanto a crescenti domande abitative quanto a imperativi di rigenerazione (Livingstone e*t al*., 2023) ormai parte integrante delle agende neoliberali di crescita urbana (Nethercote and Horne 2016) le strutture architettoniche, le modalità di gestione centralizzata e i servizi integrati in stile alberghiero dei PBSA riflettono, e in alcuni casi anticipano, caratteristiche tipiche dei grandi sviluppi immobiliari per la locazione sostenuti da capitali finanziari, ricalcandone le logiche di esclusività sociale (Nethercote, 2020; Kenna e Murphy, 2021; Reynolds, 2020; Revington, 2021).

Dal punto di vista della domanda, una riflessione chiave sulla portata dell'espansione dei mercati del PBSA per l'accesso all'abitazione guarda agli effetti dei processi di finanziarizzazione sull'*affordability* dei mercati abitativi urbani e implicazioni per il diritto alla città per studenti e studentesse (Reynolds 2020). Il rischio è che la polarizzazione dell'offerta colpisca un numero sempre maggiore di studenti per i quali questi alloggi risultano economicamente proibitivi, i quali si troverebbero a dover navigare mercati immobiliari sempre più inaccessibili, rischiando di sviluppare un "curriculum nascosto" di oneri socio-economici durante gli anni universitari che contribuirebbe a riprodurre disuguaglianze sociali e spaziali all'interno della città (Sotomayor *et al*., 2022). In tal senso, l'offerta esclusiva

promossa da questo emergente modello abitativo rischia di agire da volano per nuovi processi di "studentificazione verticale" (Holton e Mouat, 2021), esacerbando forme di segregazione socio-spaziale non solo tra la popolazione studentesca e quella residente, ma anche all'interno delle stesse popolazioni studentesche (Nakazawa, 2017; Sage *et al.*, 2013).
A questo proposito, se i primi dibattiti sulla studentificazione configuravano le popolazioni studentesche come principali agenti dei processi di studentificazione (Chatterton, 1999), le recenti dinamiche legate all'abitare studentesco, lette nel quadro della crescente finanziarizzazione del settore, aprono a possibili nuove letture e a recuperi del concetto di studentificazione (Nakazawa, 2017). Riconsiderata come prodotto e agente dell'urbanizzazione capitalista (Revington, 2021), la studentificazione emerge in questo senso come una trama complessa di più processi, che oltre alle popolazioni studentesche vede coinvolti una molteplicità di attori urbani, interessi e *agency* impegnati nelle trasformazioni delle città (Cenere *et al.*, 2023).

Il caso italiano

Sebbene non così consolidato come in alcuni contesti anglosassoni (Lam and Chen 2022; Livingstone e Sanderson 2022), il crescente coinvolgimento di investitori istituzionali nell'edilizia studentesca è recentemente emerso come nuovo oggetto di studio anche nel contesto italiano (Fiore, 2024; Mangione, 2024; Mugnano *et al.*, 2024). Il tema, di crescente rilevanza, apre infatti un importante terreno di indagine sull'ulteriore privatizzazione del settore a fronte di una sostanziale carenza di posti letto garantiti dal sistema del Diritto allo Studio a livello nazionale (CSNU, 2023). A questo proposito, è indicativo notare come nell'anno accademico 2022/2023 gli studenti universitari in Italia fossero quasi due milioni (MUR, 2024a), mentre nello stesso anno il totale dei posti alloggio sul territorio nazionale ammontava a 54.942 (MUR, 2024a). Di questi, il 79,8% (43.864) era gestito dagli Enti Regionali per il DSU, il 9,9% (5.420) dagli Atenei e il 10,3% (5.658) dai Collegi di merito e statali (MUR, 2024b).

Tale situazione si inserisce poi nel consistente divario territoriale che caratterizza il sistema universitario italiano, che vede alcune regioni del Nord e del Centro continuare a registrare saldi migratori positivi nelle immatricolazioni, mentre molte regioni del Sud continuano a subire processi di emigrazione per studio (ISTAT, 2023b). È proprio in quei territori che ad oggi registrano saldi migratori positivi nelle immatricolazioni che i processi di privatizzazione e finanziarizzazione del settore rischiano di avere effetti particolarmente perturbanti. A fronte di un sistema del Diritto allo Studio complessivamente carente e fortemente disomogeneo, non sorprende constatare come le tensioni abitative che negli ultimi anni hanno caratterizzato alcuni di questi contesti metropolitani abbiano avuto dei risvolti particolarmente acuti sulle popolazioni studentesche parallelamente all'espansione dei mercati PBSA, questo a causa della mancanza di adeguati vincoli sui canoni e destinazione d'uso di queste residenze (Gainsforth, 2023).

Risulta poi interessante notare come l'espansione del settore si inserisca in una più ampia traiettoria di cambiamento delle politiche pubbliche per l'abitare studentesco a livello nazionale, sedimentando alcune tendenze già emergenti nella cornice della legge 338/2000. I bandi attuativi pubblicati nel corso degli anni hanno infatti visto un graduale allargamento sia della tipologia di soggetti eleggibili ai finanziamenti statali per la realizzazione di alloggi per studenti, sia dell'utenza ospitabile dalle strutture finanziate (Mangialardi *et al*., 2023). L'aumento dell'offerta di alloggi per studenti realizzabili da soggetti privati è poi diventato uno degli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che ha stanziato 1,2 miliardi di euro per la realizzazione di 60.000 posti letto entro il 2026. Sancendo definitivamente l'apertura del cofinanziamento pubblico agli operatori privati e ai partenariati pubblico-privati per lo sviluppo dell'offerta residenziale universitaria, l'introduzione della riforma 1.7 del PNRR (M4C1) "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti" è stata segnata da preoccupazioni circa la possibilità che questa possa contribuire all'ulteriore affermazione del privato nel

settore (Gainsforth e Peverini 2022; Mugnano *et al*. 2024). Al di là dell'apertura del bando agli operatori privati, l'attenzione è stata rivolta in primo luogo ai vincoli richiesti agli operatori per l'accesso al cofinanziamento, che si attesta a circa 20.000 euro a posto letto per la copertura di una parte dei costi di gestione per i primi tre anni di operatività. A questo proposito, nonostante la riforma abbia introdotto il vincolo di destinare il 30% dei posti letto finanziati a studenti e studentesse meritevoli e senza mezzi, risulta doveroso notare come tale vincolo si applichi solo fino al dodicesimo anno, oltre il quale i gestori delle residenze potranno retrocedere dalle convenzioni stipulate e affittare la totalità dei posti letto a tariffe di mercato. Malgrado l'assenza di indicazioni circa le modalità di gestione, la regolamentazione delle relazioni tra pubblico e privato e adeguate normative sui canoni da applicare per i posti letto (Gainsforth e Peverini 2022) offrano già un quadro parziale dei potenziali esiti della riforma, bisognerà attendere il 2026 e gli anni che seguiranno per poter cogliere a pieno la portata e le conseguenze di quest'ultima sui territori, in particolare in quei contesti urbani in cui i processi di finanziarizzazione del settore sono già avviati da tempo.

Finanziarizzazione dell'abitare studentesco tra sviluppo e governo urbano

In attesa di poter mettere meglio a fuoco l'interazione tra normativa nazionale e dinamiche del mercato privato nel settore, è proprio a quei territori particolarmente attrattivi per le popolazioni studentesche che ci sembra fondamentale guardare per iniziare a scorgere i primi esiti locali dei processi di finanziarizzazione del settore. Al contempo, ci sembra siano proprio questi stessi territori a offrire l'occasione per tracciare – e, potenzialmente, ridefinire – le *agency* che entrano in gioco nella produzione dei panorami abitativi studenteschi a livello urbano (Cenere *et al.*, 2023) e come queste interagiscano con politiche, attori, e processi su altre scale. Lungi dall'essere confinata solo al perimetro del "locale", l'attenzione all'urbano che qui proponiamo si costituisce infatti necessariamente

come relazionale e multiscalare. Questo nell'intento di sottolineare come i fenomeni osservabili in questi contesti rappresentino l'esito composito tanto di dinamiche globali di ristrutturazione dell'urbano legate alla finanza immobiliare, quanto di ristrutturazione dei sistemi abitativi nazionali e locali, normative nazionali, regionali e locali, nonché di politiche locali di sviluppo urbano e rappresentazione delle città.

Sulla scorta di tali premesse, guardare al modo in cui i nuovi modelli abitativi studenteschi sostenuti dai capitali finanziari emergano al contempo come prodotti e dispositivi di ristrutturazione dello spazio urbano (Revington, 2020) offre un'occasione per sollevare interrogativi più ampi sull'evoluzione del rapporto tra città, università e popolazioni studentesche. Un primo elemento di riflessione in questo senso riguarda sicuramente la crescente centralità assunta dalle università nello sviluppo di economie della conoscenza (May e Perry 2018), nello sviluppo locale e regionale (Uyarra 2010) e nei processi di rigenerazione urbana (Fernandez Esquina e Pinto, 2014). Come abbiamo già notato, questo crescente ruolo dell'attore universitario come motore di trasformazione urbana coincide però con quella che in molti contesti nazionali è stata una stagnazione dei trasferimenti pubblici ai sistemi universitari che, investiti da processi di neoliberalizzazione, si trovano oggi a dover delegare la fornitura di alloggi per bacini studenteschi in costante crescita al settore privato (Kinton *et al.*, 2018).

Nel territorio italiano, questa stretta relazione tra università e trasformazioni urbane traspare in particolare per quelle città universitarie che hanno visto l'università ricoprire un ruolo chiave nei processi di ristrutturazione economica che hanno accompagnato la riconversione industriale, come nel caso di Milano (Balducci e Fedeli, 2014). Qui l'*agency* dell'attore universitario entra necessariamente in sinergia con quella esercitata dall'attore urbano locale – inteso tanto in senso stretto come governo locale quanto in un'accezione più ampia che include tutti quegli attori pubblici e privati che contribuiscono ai processi di *governance* locale (Ward *et al.* 2024). Le dinamiche legate allo sviluppo universitario e all'abitare studentesco

in alcuni di questi contesti urbani riflettono infatti più ampie trasformazioni dei processi di governance locale in relazione allo sviluppo urbano e al capitale transnazionale, che in casi come quello di Milano hanno visto il suolo urbano diventare un'arteria fondamentale per la circolazione dei capitali, grazie a una crescente dipendenza del governo locale dal capitale globale (Conte e Anselmi 2022). Davanti a un crescente potere contrattuale degli attori portatori di capitale (Guironnet *et al*. 2015), in contesti come quello di Milano i nuovi sviluppi PBSA – spesso inseriti in più ampi processi di rigenerazione urbana che continuano a segnare la città – rischiano di riprodurre traiettorie più ampie di ristrutturazione della *governance* urbana (Conte e Anselmi 2022) per cui la pianificazione urbanistica assume spesso una funzione meramente strumentale all'azione del privato (Balducci 2003; Savini e Aalbers 2016).
Al contempo, risulta doveroso sottolineare come – se letto attraverso l'azione dei governi locali – il binomio tra urbanistica e neoliberismo diventi un caleidoscopio complesso, all'interno del quale è possibile scorgere non solo la centralità di un numero crescente di nuovi asset urbani nelle forme di accumulazione capitalistica post-crisi (Fields 2018), ma anche tutti quei vincoli finanziari che connotano i governi locali e che si riflettono in una crescente dipendenza dai capitali globali entro un'urbanistica dell'austerità (Addisson e Halbert 2022; Anselmi e Vicari 2020; Peck 2017). Se infatti i governi locali sono spesso dipinti come "protagonisti attivi della diffusione delle ricette neoliberali" (Pinson e Morel Journel, 2017:13), il loro ruolo necessita di essere riconsiderato alla luce della posizione spesso ambivalente da essi occupati, che li vede come luogo primario di erogazione del *welfare* e al contempo come fortemente vincolati ai trasferimenti economici dei livelli superiori di governo (Ibidem). In questo senso, ci sembra che una doverosa riflessione sul modo in cui la residenzialità studentesca rischi oggi di essere utilizzata esclusivamente come veicolo per rivitalizzare i mercati immobiliari locali, riqualificare aree dismesse e foraggiare processi di transizione economica (Cenere *et al*. 2023; Heslop *et al*. 2023) piuttosto che come risposta a una reale domanda

abitativa accessibile di alloggi per studenti (Revington e August 2020), debba essere necessariamente affiancata a un'attenzione alla pluralità di attori, processi e vincoli che contribuiscono oggi a radicare il PBSA come asset chiave dei processi di sviluppo urbano.
In definitiva, seppur inseriti entro un'analisi esclusivamente preliminare, questi elementi permettono sicuramente di intravedere quello che sembra delinearsi come un rapporto scivoloso tra il futuro aumento in termini assoluti dell'offerta abitativa studentesca, l'*affordability* del mercato e l'accessibilità dei sistemi urbani per tutte le categorie di studenti e studentesse nel contesto italiano. Si avverte in questo senso la necessità di approfondire le recenti dinamiche ponendo interrogativi che riguardano tanto la dimensione e le specificità del fenomeno PBSA e dei processi di finanziarizzazione del settore nel contesto nazionale, quanto le implicazioni di questi processi entro l'evoluzione del rapporto tra città, università e popolazioni studentesche. Concludiamo quindi con il chiederci:

Quali sono quindi oggi le caratteristiche e le specificità del fenomeno PBSA nel contesto italiano? Come si articolano le strategie di localizzazione degli operatori all'interno dei sistemi urbani e in che modo queste rispondono alle peculiarità territoriali? In che misura l'espansione di questo settore riflette le differenze tra contesti locali e come i diversi attori locali influenzano l'evoluzione di questa offerta abitativa?

Inoltre, qual è l'impatto di questa nuova formula di residenzialità studentesca sui canoni medi di locazione e sull'accesso all'alloggio per le popolazioni studentesche? E quali ulteriori implicazioni si delineano per l'accesso alla casa da parte di altre popolazioni urbane, soprattutto per i mercati locali caratterizzati da crescenti pressioni socio-economiche?

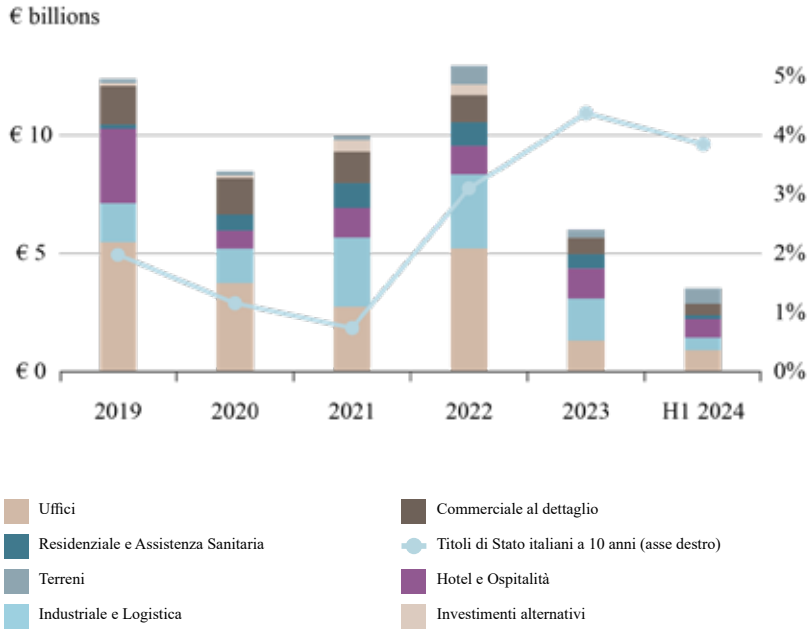
3.1 PBSA in Italia e nel contesto internazionale

Francesca Fantuzzi
Head of research, JLL

All'interno del settore immobiliare commerciale, il PBSA rientra nel macrosettore del *Living*, che comprende anche il *Multi Family* e il *Built-to-Rent*, oltre al settore *Healthcare*, che include *Senior Living*, case di cura e cliniche. L'interesse per il settore *Living* e gli investimenti nel mercato italiano si sono concretizzati negli ultimi cinque anni. Questa *asset class* emergente offre un eccezionale potenziale di sviluppo e sta attirando l'interesse di investitori internazionali che iniziano a vedere l'Italia come una potenziale destinazione per i loro investimenti. Nonostante l'incertezza economica e geopolitica degli ultimi anni, che ha causato un rallentamento dei *capital markets* in tutti i settori nel 2023 e influirà parzialmente anche nel 2024, il mercato immobiliare italiano ha mostrato, nella prima parte del 2024, una crescita complessiva dei volumi rispetto all'anno precedente (Fig.1)
Nel periodo pre-Covid, le *asset class* principali *target* di investimento per gli investitori erano prevalentemente gli Uffici e il settore *Retail*. Tuttavia, il settore del *Living* ha iniziato a ricevere una crescente attenzione da parte degli investitori, con una concretizzazione graduale, soprattutto nel post-Covid. Questo cambiamento è avvenuto a seguito del rallentamento del settore *Retail* e delle conseguenze del lavoro ibrido, che ha influenzato significativamente l'occupazione degli spazi ad uso ufficio. Di conseguenza, il *Living* ha acquisito un peso crescente a livello relativo sul totale degli investimenti nel settore immobiliare. Parallelamente, il settore della Logistica ha registrato una forte crescita, trainata dal *boom* dell'*e-commerce* durante il periodo del Covid. Attualmente, la maggior parte degli investitori internazionali che approcciano il mercato italiano si concentra su Logistica, PBSA e il settore *Hotel*. Questo avviene nonostante una ripresa del settore Uffici e una crescita

significativa del *Retail* nel primo semestre del 2024 (JLL, 2024).

Serie storica investimenti *Capital Markets* - Italia



Tendenze europee e italiane negli investimenti immobiliari

Per quanto riguarda gli investimenti immobiliari nel PBSA a livello europeo, si è registrato uno sviluppo significativo a partire dal 2015, con un boom nel 2019 e una fase di resilienza durante il 2020. Il 2022 è stato un anno record per gli investimenti immobiliari, mentre il 2023 ha visto un atteggiamento di "*wait and see*" da parte degli investitori, che hanno ridotto gli investimenti di oltre il 50% in Europa, in linea con la tendenza generale dei vari settori. Tuttavia, il primo trimestre del 2024 ha mostrato segnali positivi, con una crescita del 20% anno su anno, suggerendo un possibile miglioramento anche nei trimestri successivi del 2024.

Fig. 1 Serie storica investimenti Capital Markets - Italia
Fonte: *JLL Research*

Dove si concentrano gli investimenti? Prevalentemente nel Regno Unito, che nel 2023 ha rappresentato quasi il 70% degli investimenti europei nel PBSA. L'Italia, però, a partire dal 2023, si è distinta per un aumento relativo della propria quota sul totale. Il settore del *Living* è cresciuto proporzionalmente negli anni e, in particolare, sommando i settori sanitario e *living*, si è registrata una crescita significativa nel 2022. Analizzando nello specifico il settore residenziale, che comprende il *build-to-rent*, il *build-to-sell* e il PBSA, dal 2023 la quota del PBSA è aumentata notevolmente, rappresentando la maggioranza degli investimenti. Non solo: nel primo trimestre del 2024, il PBSA ha costituito la totalità degli investimenti in Italia nel settore *Multifamily*. Questo dato non è casuale, considerando i temi urbanistici che stanno interessando Milano e che stanno frenando, in particolare, gli investimenti nel residenziale.

Investimenti *Capital Markets* nel settore *Living* (escluso *Healthcare*) EUR M*

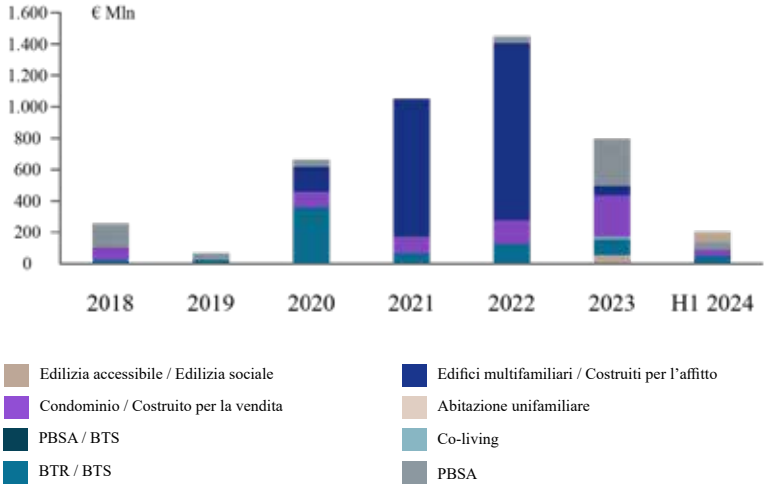


Fig. 2 Investimenti Capital Markets nel settore Living (escluso Healthcare) EUR M*
Fonte: *JLL Research*

Il contesto italiano

In Italia esistono ampi margini di crescita per quanto riguarda la copertura del fabbisogno abitativo studentesco. Quando un investitore deve scegliere in quale Paese investire e quale classe di riferimento considerare, l'Italia emerge come una potenziale opportunità per i rendimenti legati agli investimenti nel PBSA. Attualmente, l'Italia si colloca tra i Paesi con la *provision rate* più bassa di alloggi per studenti, attestandosi sotto il 4%. Questo dato è nettamente inferiore rispetto a mercati più maturi come il Regno Unito, che registra una *provision rate* di circa il 30%, o ai Paesi nordici come Danimarca e Finlandia (JLL, 2023). Tra i Paesi *peer*, la Spagna mostra anch'essa ampi margini di miglioramento, mentre la Francia presenta livelli di *provision rate* leggermente più alti (Fig. 3). Questo paradossalmente in termini di investimento ci avvantaggia, in quanto significa che c'è ancora molto margine di crescita in Italia rispetto ad altri Paesi.

Provision Rate corrente e prospettico nelle principali città italiane

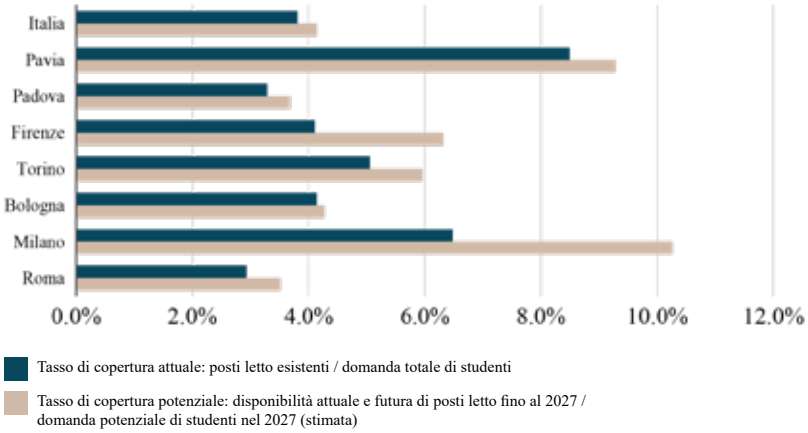


Fig. 3: Provision Rate corrente e prospettico nelle principali città italiane
Fonte: *JLL Research*

Dinamiche di localizzazione del PBSA nel contesto italiano

Per attrarre investimenti in un determinato contesto urbano, è fondamentale considerare la popolazione studentesca e la domanda potenziale in rapporto all'offerta di alloggi. È altrettanto importante valutare l'attrattività della città stessa in termini di infrastrutture, processi di rigenerazione urbana, grandi eventi, contesto socioeconomico e opportunità lavorative che questa può catalizzare. Non è un caso che Milano abbia storicamente attratto la maggior parte degli investimenti CRE in Italia, sia in generale che nel PBSA, dove è stata pioniera grazie a investimenti concreti realizzati negli ultimi anni. Tuttavia, altre città sono entrate nel radar degli investitori, non solo per il numero di studenti e la domanda potenziale, ma anche per una serie di caratteristiche che, nel loro complesso, le rendono interessanti. Sicuramente Torino e Roma spiccano in questo senso, mentre tra le città cosiddette secondarie per gli investitori troviamo Padova, Bologna, Firenze e Pavia. Nonostante ciò, gli investitori continuano a focalizzarsi principalmente su Milano, un elemento difficile da scardinare nonostante la necessità di sviluppare iniziative simili anche in altre città.

Dal punto di vista delle scelte di investimento, sono diversi i fattori da considerare. L'*asset class* del PBSA presenta caratteristiche che la rendono particolarmente interessante: da un lato, è più resiliente rispetto ad altre asset class, poiché risponde a un fabbisogno concreto e a una domanda insoddisfatta, risultando quindi meno esposta alle fluttuazioni di mercato. Inoltre, questa asset class si distribuisce su un territorio più ampio rispetto, ad esempio, al settore degli uffici, che vede Milano e Roma come mercati *target* principali. Come già accennato, l'attrattività, le infrastrutture, il numero di studenti – sia quelli fuori sede e mobili rispetto al totale sia il volume totale di studenti – sono tutti fattori determinanti per poter attrarre investimenti. Sicuramente a Roma e a Milano c'è moltissimo bisogno, ma anche a Bologna, dove la percentuale di studenti fuorisede sul totale è molto elevata. Dobbiamo quindi considerare questi

elementi sia in percentuale sia a livello totale, ma, soprattutto, in rapporto a quella che è l'offerta presente. Abbiamo provato a quantificare l'offerta utilizzando dati ufficiali del MIUR e aggiungendo le nostre stime su quella che è l'offerta privata che noi mappiamo trimestralmente. Emerge che ci sono poco più di 60.000 unità che possono dare un'offerta di alloggio agli studenti che ne avrebbero bisogno. Di fatto un'offerta bassissima, che in questo momento risponderebbe a quello che è circa il 20% della domanda potenziale, che è stata calcolata conteggiando l'80% degli studenti internazionali e il 40% degli studenti fuori regione. Probabilmente si tratta di una sottostima, poiché non include gli studenti provenienti da fuori provincia, che potrebbero comunque avere necessità di alloggio in base alla distanza dal luogo di studio. Si tratta evidentemente di un'offerta bassissima in relazione alla domanda potenziale.

Scenari di investimento nelle città *target*

Come abbiamo già osservato, gli investimenti nel settore si sono finora concentrati prevalentemente su Milano. Considerando il numero di studenti presenti a Roma, si può comprendere quanto potenziale ci sia in altre città che hanno un grande bisogno di alloggi rispetto al focus prevalente sia nello sviluppo privato sia negli investimenti concentrati su Milano. Questo emerge anche dalla *pipeline* futura di alloggi derivanti da iniziative private: nelle principali città *target*, si prevede l'aggiunta di circa 20.000 posti letto entro il 2027, di cui purtroppo quasi la metà sarà ancora una volta concentrata su Milano. Paradossalmente, a Roma saranno aggiunti poco più di 2.000 posti letto, una quantità insufficiente a colmare il fabbisogno di alloggi in una città dove l'offerta attuale è già largamente inadeguata. Analizzando questa situazione, confrontiamo i dati europei sul *provision rate* con quelli delle principali città italiane, sia rispetto alla situazione attuale sia in relazione all'offerta futura prevista entro il 2027. Anche in questo caso emergono grandi disparità: se a livello nazionale il *provision rate* si attesta poco sotto il 4%, con l'aggiunta dei nuovi posti letto previsti

si supererà questa soglia di poco. A Milano, grazie alla nuova offerta che si concretizzerà entro il 2027, si raggiungerà il 10% di *provision rate*. Al contrario, città come Roma continueranno a essere largamente sguarnite rispetto alle necessità attuali.
Nel consigliare i nostri clienti sugli investimenti, suggeriamo di orientarsi verso aree con maggiore potenziale. Tuttavia, gli investitori considerano anche un altro aspetto cruciale: il rischio. Il rischio legato alla città e all'investimento stesso. Fino a pochi mesi fa, Roma era percepita come una città più rischiosa rispetto a Milano, che per gli investitori rappresenta un porto sicuro, già consolidato grazie a iniziative come gli scali ferroviari, le Olimpiadi e altri progetti – tutti elementi che tranquillizzano gli investitori. Nell'ultimo periodo, però, una serie di incertezze legate ad aspetti urbanistici nel Comune di Milano ha generato preoccupazioni, frenando gli investimenti sulla città in attesa di chiarimenti normativi. Questo ha portato l'attenzione verso altri mercati, tra cui Roma, che di recente ha visto concretizzarsi l'investimento di uno studentato nella zona Tiburtina da parte di un investitore internazionale.
Analizzando gli investimenti suddivisi per città, abbiamo considerato non solo la destinazione d'uso corrente secondo le convenzioni JLL, che viene utilizzata per la contabilizzazione dei dati, ma abbiamo anche condotto un esercizio includendo la destinazione d'uso futura. Questo perché spesso gli studentati derivano dalla trasformazione di altri *asset* immobiliari. Da questa analisi emerge in modo ancora più evidente il peso di Milano sul totale degli investimenti: dei circa 600 milioni investiti negli ultimi cinque anni in Italia, circa 400 milioni sono stati concentrati su Milano. Tuttavia, se Milano ha rappresentato il porto sicuro iniziale per gli investitori, negli ultimi anni si sta osservando un graduale spostamento verso *location* secondarie. Torino, ad esempio, è stata una delle città maggiormente considerate, mentre Padova ha attirato particolare attenzione sia nel 2022 sia nel 2024.

Milano

Per quanto riguarda alcune operazioni registrate, al fine di fornire dati più concreti, gli ultimi anni per Milano sono stati particolarmente significativi: la città è stata pioniera in questo settore e, nel 2023, ha registrato un vero e proprio *boom*. La transazione più rilevante, che ha inciso maggiormente sui volumi, è stata quella dello studentato Aparto Milano Giovenale di Hines. Tra le altre operazioni interessanti, si segnalano attività di sviluppo o *forward purchase*, come un terreno nella zona Bovisa, e un asset in zona Certosa, attualmente un ufficio destinato a essere trasformato in *student housing*. In quest'ultimo caso, l'investitore è un privato, quindi si tratta di capitale privato o *private wealth*. Un aspetto da evidenziare è che, accanto agli investitori istituzionali, sta crescendo proporzionalmente la quota di investitori di *private wealth* interessati a questo tipo di operazioni. Tra le iniziative recenti spicca anche l'ex Manifattura Tabacchi in viale Suzzani, che aggiungerà ulteriori 600 posti letto all'offerta di Milano.

Dove si localizzano, nell'ambito urbano, questi interventi? Guardando la mappa di Milano, emerge chiaramente che questi progetti si concentrano intorno alle sedi universitarie. Inoltre, aree interessate da progetti di rigenerazione urbana o dall'apertura di nuove sedi universitarie attraggono un interesse crescente. Quindi da una parte è vero che l'università catalizza ma sono anche i progetti che catalizzano. È il caso, ad esempio, dell'area MIND, che favorirà non solo l'insediamento di una sede universitaria, ma anche lo sviluppo di un'iniziativa PBSA nelle vicinanze.

Padova

Per quanto riguarda Padova, Finint Investment SGR ha lanciato un fondo chiamato Pitagora, con l'obiettivo di creare 1.600 posti letto nei prossimi anni. Una prima transazione registrata è stata, anche in questo caso, un *forward purchase*, riguardante un'attività di conversione in Piazza Giovanni Paolo II per la

realizzazione di uno studentato di circa 120 posti letto (Finint Investments SGR, 2022). Questo conferma ancora una volta come, dopo Milano, anche le città cosiddette secondarie stiano attirando un crescente interesse da parte degli investitori.

Torino

Per quanto riguarda Torino, risulta interessante vedere come gli investitori internazionali stiano credendo nel potenziale della città. Prima di tutti Patrizia, con un *forward purchase* annunciato con un'iniziativa in via Frejus (Il Sole 24 Ore, 2023). Più recentemente, nel primo trimestre del 2024, Ream SGR ha acquisito l'ex ospedale Maria Adelaide di Torino, che sarà convertito in una residenza per studenti (Monitorimmobiliare, 2024).

Roma

Roma sta attraendo sempre più interesse da parte degli investitori; in questo contesto si segnala l'acquisizione di un terreno da parte di Barings, un investitore internazionale, in zona Tiburtina, che potrà offrire ulteriori posti letto alla città.

Napoli e Bologna

Ultimissimo caso: Napoli. Anche qui si registra un'iniziativa che riguarda un ex edificio pubblico situato in via Galileo Ferraris. In questo caso, l'investitore è Investire SGR e l'operazione prevede la conversione dell'*asset* (Investire SGR, 2023). Si tratta di esempi in cui il mercato degli investimenti si è già espresso attraverso transazioni concrete.
A questi si aggiungono i mercati potenziali, dove potrebbero svilupparsi transazioni core su immobili già operativi esistenti. Tra questi spicca Bologna, che si trova attualmente nel *radar* di alcuni investitori.

Affordability e impatto sui rendimenti

Il tema dell'*affordability* è chiaramente cruciale. Uno dei motivi per cui gli investitori continuano a focalizzarsi su Milano è il

gap sostanziale nei canoni espressi dalla città rispetto ad altre *location*, un aspetto che incide direttamente sui rendimenti. Per i canoni prime si possono raggiungere cifre fino a 1.700€ al mese per una camera singola. Questi valori, non lontani da quelli di Londra, fanno certamente riflettere. Inoltre, la crescita dei canoni nel PBSA, confrontando le diverse città europee, è stata significativamente più elevata rispetto a quella registrata nel PRS tradizionale. Confrontando i canoni prime con i canoni medi nelle varie città, a Milano lo scarto in termini di ampiezza è molto maggiore. Ovviamente pesano le amenities e i servizi accessori. In sintesi, in futuro sarà cruciale, grazie anche al sostegno pubblico, trovare il modo per mettere insieme le esigenze del privato per consentire di avere un rendimento che consenta la sostenibilità del suo investimento, ma d'altra parte quello dell'utenza e delle famiglie, che in qualche modo devono riuscire a soddisfare questo bisogno, secondo le loro possibilità.

3.2 L'offerta residenziale per studenti come parte del problema

Massimo Bricocoli
DASTU, Politecnico di Milano

Paradossi e criticità nel disegno delle politiche

Il tema della residenzialità per studenti in Italia è oggi quanto mai rilevante e al contempo emblematico di una situazione fortemente critica sul fronte delle politiche pubbliche per la casa. A fronte dell'esiguità degli alloggi disponibili per studenti a prezzi accessibili nelle principali città universitarie, l'attuale politica di finanziamento e supporto alla produzione di residenze universitarie è attestata su modelli, riferimenti e condizioni di convenzionamento fortemente conservativi e discutibili rispetto all'interesse collettivo, degli studenti in primo luogo e più in generale delle città. A fronte di un traguardo che pare eccessivamente ambizioso – l'entità della nuova produzione di residenze universitarie messa a obiettivo del PNRR – e dell'affacciarsi di investitori privati sulla scena, il ruolo dell'attore pubblico, che sia il Comune, la Regione o l'università pubblica è paradossalmente messo in secondo piano rispetto all'urgenza dell'attuazione.

La disponibilità di alloggi abbordabili per studenti è un fattore di assoluto rilievo per garantire il diritto allo studio, la libera scelta e la mobilità di molti altrimenti impossibilitati ad intraprendere il percorso universitario desiderato (Gainsforth e Peverini, 2022). I posti in residenze pubbliche destinati al diritto allo studio universitario in Italia sono circa 40 mila e coprono soltanto il 5% circa del fabbisogno (Udu, 2023). Se i dati mostrano con evidenza la consistenza della domanda abitativa da parte degli studenti universitari fuori sede, la questione che ci dovremmo porre è se la forma della 'residenza universitaria' (con le caratteristiche e le tipologie che corrispondono alla legge 338/2000 di finanziamento e nel formato che meglio risponde

alle aspettative di redditività degli investitori) sia una risposta adeguata, efficiente ed efficace.
Seguendo il pensiero di Antonio Tosi (2017) potremmo paradossalmente considerare che non è con la produzione di case che si risolve il problema abitativo. Allo stato attuale, in molte città italiane, residenze per studenti erano già programmate e sono in fase di realizzazione ma ci sono buone ragioni per dubitare che siano effettivamente una risposta adeguata alla domanda abitativa degli studenti, in particolare di quelli meno affluenti. A sollevare i dubbi sono innanzitutto tipologie e formati sempre più prossimi alla formula del residence, con ampia dotazione di servizi (il cambio lenzuola, la palestra, il garage, sin anche i servizi di supporto psicologico) che costituiscono un fronte di costo che grava in maniera rilevante sulle rette. La residenza non è un luogo sobrio e con dotazioni minime in cui gli studenti hanno margini di autonomia e autorganizzazione, ma piuttosto un formato di residenza temporanea in realtà assai istituzionalizzato e pronto ad essere impiegato per altri destinatari, a partire dai turisti che ne possono fruire nei mesi estivi quando gli studenti sono invitati a lasciare le proprie stanze e che, nel breve termine, potrebbe essere facilmente destinato a lavoratori o nuovi arrivati in città in cerca di alloggio.
Per alcuni versi, è importante considerare che gli studenti e gli studentati sono parte e concausa della tensione abitativa. Da un lato gli studenti costituiscono nel mercato della locazione dei veri competitors rispetto alla generalità della popolazione. Sono inquilini tendenzialmente solventi (perché supportati dalle famiglie o da eventuali sussidi), possono sostenere affitti elevati (perché condividono spesso alloggio e spese e possono sostenere canoni più elevati di nucleo familiare medio), garantiscono il rilascio dell'alloggio al termine di un contratto a breve termine che corrisponde in genere al tempo di completamento del corso di studi triennale o biennale. E ancora, le residenze universitarie sono equiparate a servizi privati di interesse pubblico e, quindi, all'edilizia residenziale sociale; laddove in corrispondenza di un progetto di sviluppo o di un ambito di trasformazione sia fissata quale condizione una quota di realizzazione di edilizia

residenziale sociale, qualsiasi operatore messo nelle condizioni di poter scegliere, opterà per lo *student housing*: un *target* di investimento a rischio basso se non nullo in contesti come quello milanese in cui la domanda del mercato è consistente (Bricocoli, Gainsforth, 2024). Per molti operatori, quello della residenza universitaria è un fronte in cui il reddito è garantito da utenti poco problematici, solventi e con una buona copertura economica e che garantisce, per definizione, un buon *turn over*. Oggi questo mercato è tanto più attrattivo perché è fortemente sussidiato e supportato da una ampia condivisione nell'opinione pubblica. A fronte di attori di mercato e *developers* che sono fortemente strutturati, la capacità di negoziazione da parte pubblica è assai debole sia sul fronte delle tariffe che delle tipologie e dei *format*.

La casa dello studente come *residence*?

Nel panorama attuale delle politiche per lo sviluppo di residenze universitarie, appare rilevante avviare una riflessione critica su tipologie e formati prevalenti. Le residenze sono spesso strutture introverse, separate dal contesto urbano in cui si trovano. Alla base vi è una concezione che vede prevalere una definizione progettuale assai semplificata di strutture monofunzionali, fortemente separate dal contesto in cui si collocano, in termini spaziali e di funzionamento. Le residenze universitarie e tanto più i recenti modelli di *student housing*, offrono spazi e servizi riservati unicamente agli ospiti. Sono strutture gestite in formato alberghiero-*residence*, e in questo replicano il modello di funzionamento di strutture residenziali fortemente istituzionalizzate come le Residenze per anziani: non un bar o una sala lettura che sia aperta ai giovani del quartiere, non uno spazio che sia luogo di incontro e collettivo aperto verso l'esterno (Bricocoli, 2003).

Colpisce il carattere convenzionale, in cui sostanzialmente il servizio minimo anche per le strutture universitarie pubbliche è il 'cambio lenzuola', che potremmo assumere ad emblema di ciò che significa abitare temporaneamente in un *residence*, in un albergo, anziché in un ambiente più propriamente domestico. Recentemente una studentessa abruzzese che per

tre anni ha vissuto in una residenza universitaria a Milano raccontava come sia difficile sentirsi 'a casa' in una stanza che sostanzialmente ha tutti i connotati di una stanza d'albergo, che durante l'estate va liberata per intero ricoverando le proprie poche cose in un deposito. Si tratta di un modello abitativo ben distante dall'immagine di una soluzione abitativa che offra agli studenti fuori sede un terreno per cimentarsi con una accresciuta autonomia, lo sviluppo di capacità e competenze che si possono sviluppare nell'esperienza di allestire e gestire un alloggio e di organizzare attività collettive. Quella che si offre, in modo anche esplicito, è una soluzione abitativa sicura, ben organizzata, che offre condizioni che sono ritenute di supporto alla miglior *performance* accademica e all'efficienza del percorso universitario. Si tratta di un modello così pervasivo da eludere tante altre soluzioni e tante altre possibili modalità di investimento pubblico: il riuso di edifici esistenti, il riattamento di immobili ad uso temporaneo, l'attivazione di forme di studentato diffuso.

In particolare, interessa mettere in evidenza come i modelli prevalenti di *student housing* eludano uno dei temi più rilevanti per l'accesso a un alloggio dignitoso: ovvero l'abbordabilità, il contenimento dei costi abitativi a favore di una disponibilità di risorse economiche che possa essere destinata ad altre spese di rilievo per la vita di uno studente fuori sede (Bricocoli e Peverini, 2024).

Abitare temporaneo e accesso al mondo del lavoro

Gli studenti sono emblematici di un profilo di popolazione che esprime una domanda abitativa 'temporanea'. A fronte di una crescente mobilità abitativa che deriva da mutate condizioni socio demografiche e del mercato del lavoro (flessibilizzazione e precarietà incidono su prospettive contrattuali di breve termine, la pandemia ha incrementato in modo rilevante le modalità di lavoro agile e *smart*) il tema dell'abitare temporaneo è decisamente sottorappresentato nella discussione e nel disegno di politiche pubbliche. Sul piano informale e di mercato, la condivisione di un alloggio è una soluzione che è oggi estesa a

un'ampia fascia di popolazione e non già ai soli studenti fuori sede e che consente soluzioni più flessibili ed economiche ha chi ha necessità di un alloggio per un tempo limitato (Bricocoli e Sabatinelli 2016). Sul piano delle politiche l'abitare temporaneo evidenzia lo scarto che in Italia contrassegna iniziative e programmi radicati nella dimensione urbanistica e materiale e quelli che invece afferiscono piuttosto alle politiche di *welfare* e che limita l'elaborazione di risposte che siano adeguate a una domanda variabile e in evoluzione.
La dimensione della "residenzialità", in uso in campo sociale, fa riferimento a soluzioni temporanee per senzatetto, per chi è vittima di sfratto, per migranti o anziani. Si tratta in generale di soggetti in condizioni di vulnerabilità per i quali approntare soluzioni abitative a tempo. Più in generale, se si guarda allo spettro della domanda abitativa sociale, i soggetti cui si considera di dare priorità nel predisporre una offerta sociale sono – con buoni motivi – altri, rispetto agli studenti. Le fasce di popolazione che esprimono un bisogno abitativo sociale impellente sono in genere le madri sole, gli anziani, i nuclei monofamiliari e/o monoreddito, e le famiglie numerose. È questo un dato che è emerso anche su indicazione degli stessi studenti che hanno avviato un'ampia protesta nella primavera del 2023 e che hanno riconosciuto la propria condizione di relativo vantaggio: risorse economiche limitate ma copertura da parte dell'università, forme di supporto, competenze e capacità di attivazione. Ed è proprio lungo questa linea di riflessione che è importante guardare ai giovani in generale quale profilo vulnerabile al di là del periodo di studio universitario: sono quegli stessi giovani che una volta laureati, escono dal raggio di azione delle politiche, del supporto, dei sussidi (Cognetti e Ferro, 2024; Costarelli e Mugnano, 2024). Per questo, l'enfasi sulle residenze universitarie - oggi spinta dagli operatori immobiliari - rischia di essere fuorviante rispetto alle priorità. Nelle città più attrattive, dopo la laurea, chi si affaccia su un mercato del lavoro che offre condizioni economiche inadeguate al confronto con i costi abitativi e non ha un supporto economico da parte della famiglia di origine, si trova fortemente esposto proprio nel

momento in cui sarebbe fondamentale guadagnare maggiore autonomia, anche abitativa, e poter investire risorse sul proprio sviluppo personale anziché a beneficio della rendita.

In una prospettiva di abbordabilità: oltre l'abitare degli studenti

Lungo questa linea di riflessione, il caso di Milano è emblematico nel panorama italiano. Il capoluogo lombardo è una città fortemente attrattiva in termini di dinamica economica, di mercato del lavoro, di turismo e che - come in altri contesti Barcellona in Spagna, Parigi in Francia, Berlino in Germania - registra dinamiche e andamenti del mercato immobiliare assai marcati rispetto al resto del paese (Moscarelli, Peverini, 2024).
Se si guardano ai dati sull'andamento dei costi abitativi, la situazione che si registra è fortemente critica. Negli anni, l'andamento positivo dei prezzi è stato visto come segnale indiscutibile di buono sviluppo, senza considerare gli aspetti di criticità che alti costi abitativi hanno su chi si affaccia sul mercato della casa senza avere necessariamente alle spalle un sostegno famigliare o un alloggio già di proprietà. Su questi temi è attivo a Milano, dal luglio 2022, OCA, Osservatorio Casa Abbordabile, costituito in partnership con il Consorzio Cooperative Lavoratori e Libera Unione Mutualistica presso il Dipartimento di architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano (Bricocoli e Peverini, 2024). OCA ha messo sotto osservazione l'andamento dei costi di compravendite e della locazione nel periodo 2015 -2021, assumendo l'anno dell'Expo come riferimento che segna uno scarto importante nell'evoluzione della città. I dati di OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare riportano dal 2015 un incremento dei canoni del 22%. Se poi osserviamo la tipologia di contratti che sono stati siglati, i canoni a lungo termine quattro più quattro sono scesi del 10% mentre sono cresciuti i contratti transitori, compresi tra 1 e 3 anni. La propensione a una riduzione dei tempi dei contratti, ad un aumento del *turn over* e quindi anche alla definizione di nuovi contratti con canoni al rialzo da conto in modo sintetico delle criticità nell'accesso alla casa

per la popolazione che non necessariamente è residente. Se si assume poi una prospettiva di abbordabilità, il quadro dei redditi percepiti in città da conto di un panorama più critico di quanto ci si potrebbe attendere in una città di cui si celebra il fulgore. Secondo una definizione riconosciuta a livello internazionale, i costi abitativi sono abbordabili se non superano il 30% del reddito netto. A Milano il 60% delle dichiarazioni dei redditi sono inferiori ai 25.000 euro, il 35% è inferiore a 15.000 euro. Un quadro di sintesi bene illustra la forbice che si è prodotta a Milano tra i costi abitativi e i redditi tra il 2015 e il 2021: i prezzi medi di vendita sono saliti del 41%, i canoni di locazione del 22%, i redditi e le retribuzioni medie sono cresciuti del 13% (con una crescita concentrata nella fascia dei redditi alti mentre per retribuzioni medie pari a 1.500 euro al mese, la crescita è stata del 3%) (Bricocoli e Peverini, 2024). Se si considera che il dato medio dello stipendio di un laureato del Politecnico di Milano a un anno dalla laurea è pari a circa 1550 euro, le implicazioni sull'abbordabilità della casa in città sono presto disvelate.
La connessione tra questione abitativa degli studenti e mercato del lavoro (e redditi) è dunque fondamentale nella prospettiva in cui si guarda alla posizione degli studenti universitari in modo transitorio, traguardando il loro inserimento lavorativo postlaurea e il contributo che in prospettiva possono dare allo sviluppo della città. È proprio sul fronte del mercato del lavoro che emergono criticità crescenti nel reclutamento di personale, anche con riferimento a profili qualificati e con buone retribuzioni. Se in passato il lavoro costruiva le condizioni per accedere a un'abitazione, oggi il reddito da lavoro non basta per potersi permettere un'abitazione dignitosa e risulta quanto mai rilevante essere già proprietari di un alloggio oppure avere il supporto della famiglia di origine.

Per una regia pubblica delle condizioni

Guardare all'abitare studentesco come 'generatore di trasformazioni', così come è enunciato nel titolo del convegno da cui questo volume prende le mosse, significa dunque contemplare anche le criticità che questo implica sul mercato.

Da un lato, come abbiamo visto, la domanda di alloggi da parte degli studenti viene interpretata come domanda di residenze universitarie, e queste sono sì generatrici di trasformazioni importanti. Si tende a dare una risposta semplificata con un format che presenta criticità sia sul piano di una risposta efficace alla domanda degli studenti meno affluenti che della città nel suo complesso, perché corrisponde a tariffe che segnano prezzi immobiliari al rialzo e a una tipologia abitativa e modalità di funzionamento monofunzionali e introverse nel contesto urbano. Dall'altro, l'argomento dell'emergenza abitativa e insieme la spinta a rispondere agli obiettivi della programmazione e dei fondi europei, spingono a una trasformazione progressiva dei modi in cui si costruiscono le decisioni. A fronte di un ingresso consistente sulla scena di attori privati, che trovano nello student housing un fronte di investimento proficuo e sicuro, la capacità di negoziazione delle amministrazioni pubbliche risulta assai limitata in fase progettuale, anche per le cornici normative che regolano i finanziamenti e per l'assenza di riferimenti plurali e convincenti sulle possibili alternative. Da questo punto di vista, il contributo all'innovazione progettuale e gestionale può essere rilevante se la ricerca apre ad approcci più radicali e ancorati alle condizioni che possono garantire abbordabilità delle soluzioni proposte. Certo è che sul fronte dei piani finanziari, delle modalità di gestione e di convenzionamento, è fondamentale che le amministrazioni pubbliche preservino lo spirito della legge che definisce le residenze universitarie quali servizi di interesse pubblico e di negoziare dunque condizioni di accesso che contribuiscano a calmierare - e non ad accrescere - il costo dell'abitare in città (Romano, 2024).

DER LA PLACE
STUDENTE

4. Diritto allo studio

Introduzione. Tra *business* di rigenerazione e diritti all'abitare. La questione abitativa studentesca come un campo privilegiato di osservazione e ricerca

Michelangelo Savino
DICEA, Università degli Studi di Padova

Nel corso degli ultimi anni, due temi si sono ambiguamente intrecciati nelle città italiane: la questione della rigenerazione urbana e l'emergenza abitativa studentesca. Con una sollecitudine ignota a molti dei processi di trasformazione urbana, le due problematiche sembrano aver trovato una sintesi sinergica quasi immediata.

Se il mercato ha risposto con prontezza e molto velocemente si è visto emergere sulla scena immobiliare il settore delle PBSA (che già da qualche tempo aveva iniziato ad affermarsi, almeno in alcune città), anche il settore pubblico dopo poco ha reagito energicamente:

- in un caso secondo le linee più tradizionali, con interventi un po' disorganici e spesso dispersi, ma sempre più numerosi in diverse città italiane, per la realizzazione di alloggi in collaborazione tra amministrazioni, enti per il diritto allo studio, atenei, registrando in alcuni casi una positiva sinergia tra diversi operatori del settore e rapidità di esecuzione;
- in un altro, in modo (apparentemente) strutturato e secondo una linea che sembra avere una sua logica e una sua coerenza. In questo ultimo caso stiamo parlando del bando lanciato dal Ministero dell'Università e della Ricerca con il decreto 481 del 26 febbraio 2024[25], che ha messo a disposizione 1.198

[25] In attuazione della Riforma 1.7. – "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti" prevista dalla Missione 4, Componente 1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

milioni di euro per la creazione di 60.000 nuovi posti letto[26]. Un'iniziativa che è sembrata subito quanto di più corretto e necessario si dovesse o potesse fare (nelle rigide maglie dei finanziamenti PNRR), ma che dopo poco ha mostrato (anche questa volta) miopie, approssimazione, errori di valutazione, mancanza di scenari strategici e difficoltà a condurre in porto i progetti[27].

Scontando le solite pastoie italiane, comunque, con sorprendente rapidità, il tema dell'accoglienza studentesca ha assunto rilevanza e centralità nei processi di rigenerazione urbana, come se il tema fosse da tempo in agenda: ambiti già in trasformazione hanno trovato nuovo slancio mentre nuovi progetti venivano messi in cantiere, spesso rivalutando edifici dismessi da tempo in attesa.
In realtà, le ragioni di questa immediata sensibilità al problema e di una simile "prontezza" nella risposta paiono dovute all'opportunità assicurate dall'ospitalità degli studenti cosiddetti "fuorisede" di favorire il superamento dello stallo che molti processi di recupero e ristrutturazione di immobili manifestavano, in assenza di appetibili destinazioni d'uso.
Dopo la pandemia – ma in realtà già dalla crisi finanziaria del 2008 – i processi di rigenerazione urbana hanno sofferto delle incertezze del mercato immobiliare che ha mostrato di non apprezzare più superfici terziarie-direzionali o spazi commerciali, quindi di non assicurare quella redditività che sembrava garantita solo qualche anno fa. Non diversamente le

[26] Il bando (destinato ai soggetti gestori di alloggi o residenze, sia pubblici che privati, già operativi nel settore o che intendono diventarlo) prevede che gli alloggi siano pronti entro il 30 giugno 2026, di cui il 40% localizzato nelle regioni del Mezzogiorno, sulla base dei fabbisogni individuati. Gli immobili, di almeno 20 posti letto ciascuno, dovranno trovarsi in prossimità delle sedi universitarie, o comunque in zone ben collegate, e devono prevedere non meno del 70% dei posti in camere singole e non più del 30% in camere doppie. Il contributo economico verrà erogato in un'unica soluzione e sarà pari a circa 20.000 euro a posto letto. Il bando è "a sportello", quindi le candidature per la realizzazione dei nuovi posti letto verranno valutate singolarmente seguendo l'ordine cronologico di presentazione, fino ad esaurimento delle risorse stanziate. I progetti sono valutati sulla base di criteri che tengono conto della loro efficacia e dell'efficienza, della loro utilità in funzione del fabbisogno di posti letto, e della sostenibilità e qualità dell'intervento. Si veda: https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario.

[27] D'altro canto, hanno suscitato scalpore, ma non hanno certo stupito, le incerte modalità di revisione tecnica del PNRR operate dall'allora ministro Fitto, che ha proposto tagli ai finanziamenti per gli studentati spostando le risorse su misure che sembrano assicurare la loro completa realizzazione entro la scadenza prefissata, senza indicare soluzioni per condurre a termine i lavori già avviati o dare sviluppo ad accordi inter-istituzionali e pubblico-privati già siglati.

cubature residenziali (ad esclusione, chiaramente, di Milano!) non sono più riuscite a sollecitare gli investimenti nelle città italiane. All'improvviso l'emergenza abitativa studentesca ha provocato una rinnovata vivacità del mercato, stimolando gli interessi di numerosi attori – molti di loro improvvisati operatori della PBSA – soprattutto per liberarsi di vasti patrimoni immobiliari, divenuti vere e proprie zavorre finanziarie ora però suscettibili di nuove potenzialità di riconversione e vendita.

Questo inusuale *match* ha indotto più di qualche cambiamento in alcuni processi di rigenerazione in atto nelle città italiane. Innanzitutto, sembra aver favorito un atteggiamento diverso da parte degli amministratori che, nel momento stesso in cui si è disvelata una nuova emergenza, hanno potuto individuare già nel mercato una pronta risposta e si sono subito resi disponibili: in qualche caso dovendo solo facilitare alcuni processi amministrativi – cambi di destinazioni d'uso in progetti già in corso; varianti urbanistiche non particolarmente conflittuali (sul piano politico); trasferimenti (ed incrementi) di volumetrie, non di rado agevolate da nuove retoriche sui presunti obiettivi di carattere sociale condivisi; in altri costruendo nuove alleanze[28], nuovi tavoli di concertazione ed esplorando reti e *partnership* con operatori non convenzionali (dalle fondazioni bancarie agli operatori di affitti brevi, a cooperative ed organizzazioni onlus, per citarne alcuni). Un fervore interessante anche per lo sviluppo di inconsuete soluzioni urbanistiche, esplorazione di nuove morfologie edilizie, ma anche di ibride combinazioni di spazi pubblici e privati[29].

La questione abitativa studentesca quindi sembra aprire un fronte di innovazione spinta delle politiche urbane e dei processi di

[28] Come il Protocollo d'Intesa firmato nel 2023 tra Ministero dell'Università e della Ricerca e l'Agenzia del Demanio, per individuare immobili pubblici poco utilizzati o in disuso da trasformare in nuove residenze universitarie e alloggi per gli studenti fuori sede, con l'istituzione successivamente di un tavolo tecnico coinvolgendo anche la Conferenza dei Rettori delle Università Italiane (CRUI) e l'Associazione nazionale degli organismi per il diritto allo studio universitario (ANDISU).

[29] Una testimonianza viene dal testo del 2022 di Alice Facchini, *L'industria degli studentati*, cfr.: https://irpimedia.irpi.eu/citiesforrent-mercato-residenze-universitarie-europa/. Quindi: dal report di Scenari Immobiliari-Camplus dell'aprile 2023, *Lo Student Housing tra Pnrr e Mercato*, cfr.:https://www.scenari-immobiliari.it/shop/lo-student-housing-tra-pnrr-e-mercato/ ; dal dossier del *Giornale dell'Architettura* che nel 2023 ha dedicato una specifica inchiesta (a cura di O.E Bellini e di M. Gambaro) sull'edilizia universitaria, cfr.: https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/edilizia-universitaria/; da alcuni saggi contenuti nelle special issue della rivista *Techné*, in particolare il n. 24 del 2022, cfr.: https://oaj.fupress.net/index.php/techne/issue/view/76. Si veda da ultimo il volume del 2024, curato da Regione Puglia, ADISU Puglia e Urban@it, *Studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili*, FrancoAngeli, Milano.

progettazione della città, con interessanti declinazioni specifiche città per città: dove si spinge prevalentemente per il recupero di aree industriali dismesse per la realizzazione di studentati ed altre attrezzature universitarie seguendo gli orientamenti dati dalle nuove dinamiche del PBSA (Torino, Padova) o dove, alle soluzioni del mercato, si cerca di contrapporre forme di *co-housing* e *co-living* (Milano, Bologna), interessanti combinazioni di politiche pubbliche di offerta residenziale che tentano vie alternative per gli emergenti fabbisogni al libero mercato sempre più versatile ma sempre meno affordabile.
Va rilevato, inoltre, come i bisogni abitativi degli studenti abbiano acceso un faro non solo su pratiche abitative diverse, apparentemente insorgenti (in realtà diffuse ma mai rilevate) e fuori dall'ordinario ma soprattutto sui diversi significati che l'abitare assume nella nostra società contemporanea e potremmo dire anche di una progressiva evoluzione del diritto all'abitare (ben diverso dal "diritto alla casa") che sollecita nuovi sguardi ma soprattutto nuovi propositi progettuali. Sollecitano anche l'urgenza di risolvere problematiche anche più complesse, come la competizione ormai manifesta per gli "affitti brevi" con il turismo – e non solo in alcune specifiche realtà, come Venezia, Firenze, Verona, Napoli – e con le sue conseguenze sui valori immobiliari e sui prezzi degli alloggi. Questo strano fenomeno, registrato soprattutto dall'andamento dei costi degli alloggi e dall'erosione progressiva di patrimonio residenziale disponibile ha avuto il merito di produrre un'attenzione politica verso questioni che altrimenti sarebbero state "trascurate". In una narrazione sempre più pervasiva che vede nel turismo il settore portante della nostra economia (in contrapposizione al declino dei settori primario e secondario), anche come conseguenza della strategia imperante di valorizzazione del nostro patrimonio paesaggistico, storico-architettonico e culturale quale "petrolio" della nostra nazione (in un'infelice metafora quanto contradditoria, in tempi di transizione ecologica!), è sembrato fino a poco tempo fa che ogni intervento urbano potesse/dovesse essere finalizzato al solo incremento dei flussi di visitatori e allo sviluppo dell'economia locale in chiave esclusivamente

turistica, a detrimento della natura, qualità e vivacità delle stesse città, nonché delle necessità dei residenti. Non che all'orizzonte si veda la soluzione al problema – tra tentennamenti politici e incertezze giuridiche sulle possibilità di controllo e regolazione – ma lo sviluppo di un dibattito a più livelli e in più ambiti va segnalato come un progresso in un paese che tende a tergiversare più che agire.

Ed altri aspetti ancora rendono la questione abitativa studentesca un campo privilegiato di osservazione e di ricerca. Non è possibile soffermarsi sull'evoluzione del mercato immobiliare che tra giovani (studenti) e anziani (residenti) scopre nuovi *target* verso cui orientare la sua offerta; tantomeno sulla nuova attenzione che le politiche pubbliche iniziano a riservare al segmento dell'affitto, alla sperimentazione di nuove soluzioni che superino anche una riconoscibile e progressiva obsolescenza delle politiche abitative, come d'altro canto hanno dimostrato alcuni dei recenti progetti PINQuA. Finanziati sempre da fondi PNRR.

Come le relazioni di seguito dimostrano, in realtà la condizione abitativa studentesca si inserisce all'interno di un bel più vasto e complesso sistema di dilemmi e problemi che interessano la nostra società nel suo complesso e che chiedono di essere enunciate ed esplorate. Infatti, la condizione abitativa studentesca, inoltre, ha il pregio di aver orientato l'attenzione verso le profonde trasformazioni della nostra struttura sociale, della progressiva deformazione della piramide d'età e della necessità quindi di intervenire in modo strutturale e non occasionale (con bonus o leggi *una tantum*) non solo per l'"inverno demografico" della nazione, quanto per rafforzare in modo deciso la componente ora strategica della nostra società, agendo anche sulla "fuga" all'estero che caratterizza i giovani italiani o su un mercato del lavoro miope e penalizzante (per merito, formazione, per retribuzione, per carriera, ecc.) che impedisce progetti di vita, rende impossibili aspirazioni abitative, di autonomizzazione e affermazione personale e che di conseguenza spinge ad andare "altrove".

Indagare nuove pratiche abitative si traduce così nella

possibilità di rilevare e comprendere insorgenti tendenze sociali, insospettabili fabbisogni e latenti emergenze. Permette di prepararsi ad offrire quelle nuove risposte che presto si sarà chiamati a garantire per contenere disagi e difficoltà. E per raggiungere questi scopi, un campo di studio siffatto diventa anche l'occasione per sperimentare nuove metodologie di osservazione e nuove tecniche di indagine.

La ricerca interdisciplinare su un tema di ricerca solo apparentemente marginale e specifico diventa dunque un'opportunità interessante per esplorare e sperimentare e soprattutto per contribuire ad "innovare" politiche, piani e progetti pubblici: quello che resta ancora oggi il più percorribile e sensato obiettivo del nostro lavoro.

Prospettive sul dibattito. Rigenerazione urbana e diritto allo studio in scenari complessi

Alessandro Bove, Lorenza Perini[30]
DICEA, Università degli Studi di Padova

Nelle nuove dinamiche di rigenerazione urbana

L'aspetto che sembra colpire di più in questa particolare fase del dibattito vivace in molte città italiane è legato allo strano intreccio determinatosi tra i processi di rigenerazione urbana e questioni del diritto allo studio, o meglio – sarebbe opportuno dire – tra la realizzazione di un patrimonio di alloggi riservato agli studenti universitari, come nuova tipologia di domanda insorta negli ultimi tre anni, diffusa in tutte le città italiane, e destinazioni d'uso richieste dagli *stakeholders* impegnati nella "trasformazione" contemporanea della città.

Se ripercorriamo lo sviluppo di alcuni dei progetti che stanno interessando molte città italiane, infatti, cogliamo – a differenza di quanto non fosse avvenuto negli anni precedenti alla pandemia – una specifica attenzione del mercato immobiliare verso nuove forme di investimento e soprattutto verso nuove tipologie di domanda precedentemente non prese in considerazione: dopo il terziario-direzionale, il commerciale, il ricettivo turistico. All'improvviso, non senza sorpresa, investitori e promotori di diversi progetti di rigenerazione, modificano le loro richieste e introducono, tra i possibili obiettivi della trasformazione urbana, la realizzazione di alloggi per studenti, novità spesso accompagnata non di rado anche dalla proposta di quote di alloggi da destinare a *silver/senior housing* quali nuove frontiere dell'investimento (Savino, 2023). Per l'Italia rappresentano un'assoluta novità e ci appaiono come risposta "sensibile" all'emergenza abitativa studentesca, emersa con le proteste davanti agli atenei, evidenziando non solo la mancanza di

[30] Le diverse parti del contributo vanno così attribuite: ad Alessandro Bove il § 1; a Lorenza Perini il § 2, mentre il § 3 è frutto di una riflessione condivisa.

alloggi disponibili (per quantità e qualità, per accessibilità, per temporaneità, ecc.) ma soprattutto l'emersione di tipologie diverse di domanda abitativa, che ha portato con sé anche una crescente esigenza di altri servizi, di altre attrezzature, e poi di mobilità, di cultura, di *leisure* (Savino, 1998; 2015).

Le cosiddette PBSA assumono un ruolo quasi di *driver* di alcuni progetti, e in alcune realtà sembrano risolvere alcuni nodi irrisolti della rigenerazione: la ridondanza di superfici terziarie e commerciali non più remunerative che creano perplessità circa le possibili destinazioni d'uso dei vasti ambiti "rigenerati"; l'individuazione di nuovi settori di mercato solvibili e soprattutto appetibili rispetto anche ai "visitatori temporanei" – essendo venute meno con la pandemia la certezza di una costante crescita (per quanto i flussi di turisti si siano moltiplicati nel corso degli ultimi anni); l'apparente attenzione a fenomeni sociali a cui rispondere per dimostrare un contenimento dei caratteri più speculativi di molti di questi di processi di rigenerazione urbana.

La domanda (non solo abitativa) degli studenti si trasforma quindi in un motore di trasformazione urbana (Perry & Wiewel, 2015; Cognetti & Fava, 2019), un "generatore di trasformazioni" non banale e per nulla secondario, interessando le "politiche per la casa", le strategie di mobilità, la quantità e qualità di servizi e le condizioni per la loro fruizione, i modi d'uso dello spazio pubblico e le occasioni che determinano la vivacità culturale (Annese *et al*., 2021).

Si tratta di un processo complesso, sfaccettato, che oramai interessa tutte le città nelle quali enti pubblici, operatori privati, ma anche istituzioni ibride come l'università, risultano impegnate nel recupero e ristrutturazione di ambiti (più o meno estesi) e di edifici dismessi (più o meno grandi e complessi), di grandi attrezzature (pubbliche o private) abbandonate (Moos *et al*., 2019). Chiaramente tutto deve avvenire all'insegna della sostenibilità, della drastica riduzione degli impatti ambientali, della transizione ecologica, senza dimenticare le maggiori richieste collettive di sicurezza, di *comfort*, di inclusione, di partecipazione (Balducci & Fedeli, 2011; Cochrane & Williams, 2013; Zasina *et al*., 2023; Cenere & Servillo, 2023).

La rottura provocata da queste nuove destinazioni d'uso sui processi "ordinari" di rigenerazione facilita l'introduzione di altri fattori di rinnovamento, come gli usi temporanei, soluzioni di *co-housing* e *co-working*, nuove morfologie residenziali, spazi collettivi multifunzionali che a loro volta progressivamente cambiano le modalità di funzionamento e di organizzazione della città. Il tentativo di dare risposta al diritto allo studio, in questi processi così articolati e complessi, si traduce nella formulazione di alcuni elementi di novità assoluta, sia nell'elaborazione dei progetti (che nell'armonizzare funzioni e usi così particolari devono individuare nuove soluzioni edilizie, nuovi rapporti tra gli spazi realizzati e città) sia nella costruzione dei processi perché implica la formazione di una diversa rete di attori, il concorso di risorse (non solo economiche) inconsuete, spesso modalità di confronto e interazione alternative che devono ricorrere anche a ben altre narrazioni.
Sembrano costituirsi dunque dei nuovi *frame* in costante transizione verso nuovi assetti, in cui ogni processo sembra assumere un diverso significato e soprattutto necessita di essere riletto e ridiscusso alla luce di condizioni profondamente diverse al passato. Un *frame* in cui la "sfera dell'università" (quanto possiamo cogliere di strettamente connesso alle sue attività e alle sue funzioni e quanto è direttamente o indirettamente influenzato dalla sua presenza, dalla sua dinamicità e dalla sua evoluzione) assume nuovo ruolo e nuovo senso nella città in transizione. La realizzazione di nuove attrezzature, la dislocazione di sedi, la creazione di servizi, l'occupazione di suoli ed edifici nel corpo della città, diventano fattori di rigenerazione decisivi del processo di ristrutturazione urbana (Rodin, 2007).

Nell'evoluzione del diritto allo studio

Così come il processo di rigenerazione urbana si evolve in un processo di profonda riorganizzazione della città e di riqualificazione che non deve investire solo lo spazio, ma anche le forme di vita collettiva, così anche il "diritto allo studio" si trasforma pienamente nella richiesta di un "diritto alla città" (Martinelli, 2015; 2023).

In questi ultimi anni di rapido (e radicale) mutamento della "vita universitaria" (in cui sono cambiate le modalità con cui studio e didattica vengono affrontati; in cui le tecnologie hanno profondamente cambiato il rapporto tra gli studenti e lo "spazio universitario"; in cui insorgono nuove modalità di frequenza e di interazione – tra docenti e studenti, ma anche tra gli stessi studenti –) va riconosciuto come si siano profondamente trasformati anche i rapporti degli studenti con la città "universitaria", anche in questo caso evidenziando un cambiamento dei rapporti tra studenti e "spazio urbano". Emergono soprattutto nuove pratiche quotidiane, in cui assume sempre maggiore rilevanza il bisogno di aggregazione, di interazione e scambio, un sempre più diffuso sentimento di "fare comunità", che comportano – quale immediato risvolto – la formulazione di nuovi bisogni. Come lo studio non è più inteso come il processo di esclusiva acquisizione di conoscenze e competenze "professionalizzanti", ma piuttosto come un processo di formazione culturale e di maturazione della persona (e del cittadino) anche per raggiungere le proprie aspirazioni, così il "diritto allo studio" si trasforma, evolve nella possibilità di poter godere di alcune prerogative indispensabili alla crescita personale che non si riducono alla sola sostenibilità economica del percorso di studio e alla garanzia di vitto e alloggio, ma avere anche "diritto" ad altri beni, relazionali, di integrazione sociale, di convivenza. Sempre più spesso, emerge come gli studenti rivendichino non esclusivamente la possibilità di studiare, ma anche un manifesto diritto alla città e alla cittadinanza.
Se le proteste hanno fatto emergere un bisogno di "casa", se nel lamentare la mancanza di posti adeguati per la ristorazione, o piuttosto la penuria di risorse pubbliche messe a disposizione degli studenti (come accaduto in Veneto per la mancata erogazione da parte della Regione delle borse di studio a tutti gli idonei) in realtà gli studenti con le loro azioni di protesta hanno posto un vero problema di "cittadinanza" sia all'università che alla città, intesa come cittadinanza dei diritti in uno spazio che è quello della città, non solo dell'università.
In questo quadro, inutile dire come cambino anche la natura,

la dimensione e la specificità delle dinamiche di interazione tra città e università, le reciproche inferenze e soprattutto le asperità di un confronto e di un dialogo non sempre facile.
In questa prospettiva, appare chiaro che in qualche modo gli studenti siano un elemento centrale, una voce da ascoltare, segnino delle piste da seguire (Card & Thomas, 2018), anche solo per cogliere quale sia la natura dell'emergenza che chiedono concretamente di affrontare in un quadro che va manifestandosi di generale problematicità anche solo dell'abitare (Garmendia *et al*., 2011; Sotomayor *et al*., 2021; Verhetsel *et al*., 2017). È evidente che le loro azioni e proteste in tutto il Paese hanno fatto emergere con velocità un problema (o almeno un tema) del diritto allo studio che non è certo nuovo in tutte le sue prerogative, ma che fa dell'Italia un caso particolare, foriero di molteplici scenari di possibile esclusione/discriminazione, con tante modalità di applicazione quante sono le regioni; dentro i contesti regionali tanti casi quante sono le città universitarie (si veda il caso del Veneto con tre università e tre "sezioni" diverse dell'Ente Regionale per il diritto allo studio (ESU).
Se le differenze territoriali erano già note ed evidenti da tempo (Bin & Benelli, 2002; Bassetti, 2021) ciò che oggi si è imposto sulla scena è un generale problema di "confini" di azione del diritto allo studio: si tratta di un diritto che non riconosce una dimensione collettiva delle politiche pubbliche, ma in cui gli studenti sono singoli individui slegati dal contesto, fuori della comunità abitante; un diritto allo studio che non riconosce i luoghi fisici nella città in cui il diritto di studiare "approda", ma solo singoli beneficiari di specifici elementi di un diritto inteso come pura "sommatoria" di benefici (il posto letto, il buono pasto, la borsa di studio). Una visione decisamente riduttiva, che non tocca quasi mai la dimensione dei bisogni collettivi, di servizi che si integrino in un sistema urbano, di politiche territoriali che, dal diritto allo studio, si allarghino al diritto alla città. Uno spostamento di visione e di azione dall'individuale al collettivo che consentirebbe invece di mappare diversamente gli spazi, di vedere meglio e in maniera più inclusiva anche quelli definibili come indecisi e indefiniti che vanno oltre l'etichetta

di aula, letto, mensa e che sono invece nominati attraverso i bisogni - di spostamento, di salute, di svago, di servizi, di vita e anche di progettazione oltre lo studio verso il mondo del lavoro (Fregolent & Savino, 2014; Laudisa, 2023). Oltre la casa e l'aula, per esercitare il proprio diritto di studiare, serve dunque la città: serve poterne parlare, avere voce, dirla, viverla.

Il caso di Padova "città universitaria"

In questo quadro, Padova rappresenta un buon caso studio per analizzare i limiti di una visione tradizionale della rigenerazione urbana, come del perseguimento del diritto allo studio e ancor più del sistema universitario e i suoi impatti sulla realtà territoriale. Siamo in presenza di un sistema che conta un universo di quasi 85.000 persone tra studenti, docenti e personale tecnico amministrativo e che gravita su una città di 208.000 abitanti, ma che tenta di mantenere un carattere produttivo-terziario, su cui punta per il suo sviluppo economico, facendo leva solo in parte sulla presenza dell'università come motore di innovazione e ricerca tecnologica. È una realtà in cui l'università sembra muovere alcuni processi di rigenerazione importanti e strategici (il nuovo polo ospedaliero nel settore nord-orientale della città, il recupero di alcuni grandi complessi nel centro storico – nell'ex Ospedale geriatrico e nell'ex Caserma Piave, il recupero di alcune parti della Fiera ad aule didattiche) ma al di fuori di una visione strategica, mentre languono molti altri progetti (prevalentemente su aree industriali abbandoniate da tempo) che da anni attendono l'occasione (di mercato!) per essere avviati.
Si continua con una tradizione urbanistica che ha visto dapprima l'università "bucare" la cinta muraria cinquecentesca per costruire quello che è l'attuale complesso ospedaliero, o piuttosto recuperare parte del patrimonio storico in centro storico (più o meno 150 immobili censiti di proprietà, alcuni frutto di importanti lasciti) ma anche diventare il maggiore (se non l'esclusivo) *player* sulla scena urbana, occupando progressivamente diverse superfici per la realizzazione delle strutture necessarie alle nuove funzioni di didattica, ricerca e amministrazione, mentre un mercato immobiliare poco dinamico

sembra invitare altri operatori/investitori alla cautela.
Il mercato immobiliare sembra la prima causa della nuova emergenza abitativa. che dal 2021 gli studenti hanno evidenziato con il posizionamento delle tende davanti al Rettorato: un'emergenza non circoscritta alla zona del Portello – la zona universitaria per eccellenza, più per una forte concentrazione di abitazioni studentesche, più per caso (patrimonio immobiliare disponibile, di minore appetibilità per altre categorie di domanda mercato, per qualità edilizia, data di costruzione, ecc., una rete commerciale rarefatta, ecc.) – ma diffusa anche in altre parti della città, anche se in modo più discreto.
In una città che non sembra aver sofferto nei decenni passati di una domanda abitativa insoddisfatta, diversi fattori devono essere intervenuti per creare la nuova emergenza (patrimonio residenziale non disponibile perché degradato o perché in fase di recupero; la riduzione dell'ospitalità pubblica e privata religiosa; la crescita di patrimonio convertito in attrezzature ricettive turistiche, ecc.) che nella mobilitazione generale che ne è seguita si è tradotta presto in una domanda, non di alloggio, ma di "abitare": abitare da intendersi in senso ampio, cioè, di poter disporre di luoghi di incontro e di altri servizi necessari ad una diversa vita comunitaria. E non necessariamente si tratta di spazi di *leisure*[31].
Non è un caso dunque, che le proteste studentesche, nelle titubanze dell'Ateneo (che non affronta il tema rimandando ogni soluzione all'ESU Padova) e dell'Amministrazione comunale che tenta nuove strategie per risolvere una domanda pressante di alloggi che non riguarda gli studenti, ma famiglie indigenti in crescita e disagi abitativi sempre più diffusi, senza avere uno *stock* di alloggi pubblici adeguato (quantitativamente e qualitativamente), rianimino un nuovo interesse del mercato immobiliare privato. Questa volta non per il recupero del patrimonio residenziale esistente riattato per accogliere gli studenti (si parla, a esempio, di circa 6.000 alloggi che potrebbero

[31] A Padova questo sembrerebbe soddisfatto dalla concentrazione di bar e di spazi per la *movida* serale nella cosiddetta zona dei Navigli, un'area lungo il canale Piovego (nella zona universitaria al limite orientale del centro storico, che ha da tempo superato le sponde del canale per invadere il settore ex industriale dell'asse che dalla stazione FS si spinge al casello autostradale di Padova est) in parte per "spostare" l'animazione studentesca lontana dal centro storico.

essere recuperati all'affitto, altre fonti parlano anche del doppio, 12.000), ma per rilanciare i diversi progetti immobiliari fermi da tempo con nuove destinazioni d'uso: come già accennato lo *student housing* e *silver/senior housing* diventano le nuove frontiere dell'investimento (Savino, 2023). Se guardassimo ad una mappa degli sviluppi futuri della città universitaria e vi sovrapponiamo quella dei progetti per nuovi studentati, le due zone coinciderebbero. In particolare, tra questi progetti ce n'è uno molto grande – si parla di 650 posti che andrebbe a "rigenerare" una serie di capannoni non più "produttivi" proprio lungo la direttrice che dal centro storico si spinge verso est, dove sorgerà il nuovissimo ospedale universitario. Un perfetto *match*: l'università si sposta e il mercato risponde.

Ma le proposte di nuovi "studentati" si moltiplicano: in ogni area in cui un operatore immobiliare intende avviare un processo di valorizzazione la proposta è di nuovi alloggi per studenti: l'emergenza abitativa studentesca fa da motore della rigenerazione urbana, la domanda (non solo abitativa) degli studenti si trasforma in un motore di trasformazione urbana (Perry & Wiewel, 2015; Cognetti & Fava, 2019): un generatore di trasformazioni non banale e per nulla secondario, ma in assenza di qualsiasi strategia e non preceduta da scelte di piano o di politiche da parte degli attori principali del processo (Amministrazione comunale, Università ESU o piuttosto ATER, l'ente regionale che gestisce il patrimonio residenziale pubblico). In questo, Padova sconta, rispetto ad altre città di cui si è parlato, anche un notevole ritardo nell'affrontare problemi di rigenerazione come di accoglienza studentesca, ma potremmo dire che soffra di una generale obsolescenza delle politiche abitative, di una sostanziale mancanza di visione generale della questione, di una certa fatica a "sperimentare", rispetto alle quali in questi mesi sembra di cogliere un'inversione di tendenza, con quella che è stata chiamata "Alleanza per l'abitare" e promossa dall'Assessorato alle politiche abitative, con una prima consultazione di tutti gli attori coinvolti o coinvolgibili nella riflessione su un'urgente questione abitativa ad ampio spettro.

Certamente un'iniziativa importante che non potrà non trovare

forme di straordinaria complementarità nelle *survey* che l'università potrà avviare, per assicurare che l'attore pubblico (l'istituzione pubblica – il Comune così come l'Università) abbia tutti i dati disponibili per costruire visioni realistiche sulle trasformazioni urbane e quindi sulle risposte adeguate ai bisogni dei suoi cittadini, includendo tra questi anche gli studenti universitari, pur nella loro permanenza temporanea in città.
Ma non solo di alloggi si tratta!
La città è uno spazio attraversato e vissuto anche da quegli studenti che non cercano specificatamente casa ma che vivono nella città universitaria dalle 8.00 alle 20.00. Il loro bisogno di città e il loro modo di abitarla è decisamente significativo e non va trascurato solo perché non sono in cerca di una stanza. I flussi dei pendolari quindi devono entrare nell'orizzonte delle politiche urbane a favore del diritto allo studio, comprendendo in questo i trasporti, che incidono fortemente nel godimento del diritto di studiare in questa città, ad esempio.
E sempre in questa città, la richiesta da parte degli student* di ascolto, di servizi, di spazi di auto-formazione e di auto-aiuto dentro e fuori l'università in questi ultimi mesi a seguito del terribile femminicidio di Giulia Cecchettin, ha dato forza ad un'occupazione davvero molto simbolica, avvenuta l'8 marzo di un ex consultorio di quartiere da parte del gruppo trans-femminista NUDM (Non Una di Meno). I ragionamenti, gli approfondimenti, i metodi di costruzione di relazioni e di risposta ai bisogni espressi dalla comunità studentesca e lavoratrice – ma in ogni caso "giovane" della città – dicono di una mancanza di politiche in questo senso, della città e dell'università; dicono che occupare uno spazio non è solo un'azione di protesta, ma anche un gesto che dovrebbe interrogarci sul tipo di istanze che questa parte della popolazione della città esprime. La comunità studentesca non ha probabilmente i bisogni che noi immaginiamo : noi stessi parliamo spesso alloggio o comunque di "posti letto" come sintesi di risposta alle richieste degli studenti. Ma siamo sicuri che queste risposte non siano già superate, che non ci sia "altro" che dobbiamo invece considerare?
Le azioni degli studenti nello spazio pubblico della città

universitaria ci stanno offrendo nuove chiavi di lettura, certamente problematiche, ma più aggiornate e in continua e rapida evoluzione, anche riguardo al ruolo dell'università nella società e al concetto stesso di studio. Si studia solo in aula ascoltando e prendendo appunti, o si studia vivendo e affrontando le questioni che ci coinvolgono? Dovremmo essere in grado di cogliere questi segnali, per non rischiare di fornire risposte non solo tardive, ma già "vecchie".
E come non può essere più un'istanza individuale il Diritto allo studio, anche la pianificazione e la rigenerazione urbana della città universitaria non possono essere semplicemente un insieme azioni che partono da disponibilità di fondi e convenienza di investimenti, ma devono essere un progetto integrato ed inclusivo che tenga conto della comunità abitante con tutte le sue voci e tutti i suoi bisogni.

4.1 Residenze universitarie: uno sguardo dal Sud

Nicola Martinelli
ArCoD, Politecnico di Bari

Le presenti note – oltre a proporre una serie di riflessioni a commento delle varie questioni presentate e discusse in questa sede – si inseriscono nel convenuto rapporto di scambio di esperienze tra i due gruppi di ricerca costituitesi sotto l'ombrello dei finanziamenti ministeriali ai progetti PRIN 2022, che riflettono con diverse angolazioni sul medesimo tema[32].
In RUSH – *Responsive University Student Housing*, coordinato da chi scrive, si guarda al progetto delle residenze universitarie partendo dalla scala urbana, attraversando quella dell'edificio sino a giungere al design degli spazi interni, in un'articolazione multiscalare, dunque, e multidisciplinare, in un percorso esplorativo che coinvolge le Unità di Ricerca dei Politecnici di Bari e di Milano e dell'Università di Firenze, da tempo impegnate sul tema da punti di vista differenti ma complementari.
Per completare la ricca riflessione che è andata sviluppandosi, quindi, partendo dai presupposti metodologici della ricerca RUSH e dai suoi obiettivi così pertinenti ai nodi affrontati in questa sessione, si intende proporre un particolare punto di vista: osservare allo *student housing* a partire dalle condizioni del Sud Italia offrendo così una diversa prospettiva e ponendo sul tavolo alcune problematiche che forse non sono emerse abbastanza.
Obiettivo di ricerca principale di RUSH, infatti, è l'individuazione di modelli responsivi e sostenibili per le residenze universitarie circoscritti all'area mediterranea, a partire dal Mezzogiorno d'Italia, tenuto conto del coordinamento della ricerca svolto dal Politecnico di Bari, e in particolar modo del suo diretto coinvolgimento negli ultimi anni in un'esperienza di terza missione per il sostegno alle politiche regionali del Diritto allo

[32] L'autore è il Principal Investigator del PRIN 2022 "RUSH – Responsive University Student Housing. Soluzioni innovative per la rigenerazione socio-economica e urbana dei quartieri del Mezzogiorno". Si veda: https://www.dida.unifi.it/vp-895-rush.html#.

Studio in Puglia[33].
Questo contributo si pone in continuità con quanto espresso da Laura Lieto che, nella sua veste di Assessora all'Urbanistica del Comune di Napoli, si è soffermata sui problemi dell'accesso alla casa sullo sfondo dei fenomeni della sua finanziarizzazione e dell'*overtourism*. Inoltre, si richiama anche alla relazione che a Palermo negli stessi giorni Gianfranco Viesti, presentava con il titolo provocatorio "Requiem per le università dell'Italia periferica", continuando nel suo impegno di ricerca sulle sorti dell'università italiana avendo uno sguardo particolare ai divari tra sistemi universitari del Mezzogiorno e dell'Italia Settentrionale e Centrale, integrato alle sue più recenti indagini sulle implicazioni della proposta di autonomia differenziata sul sistema di formazione terziaria italiana (Viesti, 2023).
Il gruppo di ricerca RUSH parte dall'ipotesi che il tema del vivere e abitare nella città universitaria debba mostrare attenzione alla diversificata geografia del sistema universitario italiano, superando i rischi di omologazioni e generalizzazioni, in quanto molte dinamiche che lo interessano – fra le quali la mobilità degli studenti tra le regioni – è determinata dall'attrattività di alcune sedi universitarie localizzate in città del Nord e Centro Italia, come sostenuto dall'ANVUR (2023), che ha descritto l'emorragia di giovani del Sud verso altre regioni d'Italia.
Il fenomeno, ascrivibile ad un'ampia serie di cause – tra le quali vi è anche una migliore offerta di residenzialità studentesca attualmente presente a Milano, Bologna, Torino, Roma, Padova o Venezia – costituisce per il Mezzogiorno una condizione di indebolimento sociale dovuta alla perdita di talenti e risorse umane, che lasciano i territori di origine e che difficilmente vi ritorneranno.
La capacità di accoglienza di queste altre realtà non è fattore secondario, anzi. A titolo d'esempio si riporta la dimensione dell'attuale offerta di posti letto di Milano, con 12.100 unità,

[33] Si fa qui riferimento alla ricerca-azione Puglia Regione Universitaria – Studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili (PRU) avviatasi nel 2022 e giunta alla sua seconda stagione, che si concluderà nel 2025. La ricerca è nata con l'obiettivo primario di innovare le politiche per il Diritto allo Studio in Puglia a partire dal rapporto tra università, territori e città rendendo più attrattivo il sistema della formazione terziaria, elaborando elementi utili per la formulazione delle politiche per l'università, la coesione e l'assetto territoriale in un'ottica di politiche integrate, condotte da istituzioni di diverso livello.

pari al 17,4 % di quella complessiva nazionale, dei quali 8.500 posti letto di offerta "strutturata" (iniziativa pubblica) e di 3.600 posti letto di offerta "gestita" (operatori privati) come hanno mostrato Camplus e Scenari Immobiliari in un loro rapporto del 2023. Entrambi i risultati sono legati ad una pressione elevata della domanda e dimostrano quanto l'attrattività della città universitaria sia ad un tempo causa ed effetto dei fenomeni che interessano la residenzialità studentesca, così come ampiamente descritti in chiave critica dai ricercatori di LINUS per due dei tre temi chiave scelti per la Conferenza di Padova: *Finanziarizzazione e accesso alla casa e Studentificazione e politiche urbane*. In entrambi i fenomeni vi è di certo anche l'impatto determinato dalla recente azione degli operatori economici del settore PBSA, basta sfogliare i loro *report* per vedere che l'Italia è considerata uno dei paesi europei sui quali maggiormente investire: "Il segmento degli alloggi per studenti è sempre nell'interesse degli investitori internazionali. Secondo gli ultimi dati di Savills, il picco degli investimenti in campus universitari si è raggiunto in Italia nel 2022 con 12 miliardi di capitali investiti, ma anche ora l'interesse continua a rimanere alto, soprattutto a causa dell'alto *gap* tra domanda e offerta di posti letto, che lascia ampi margini di miglioramento a questi *asset* in Italia"[34].

Il forte *gap* al quale si fa qui riferimento, è quello ormai noto dell'85% di domanda di posti alloggio non ancora soddisfatta in Italia, che ha motivato la protesta generalizzata degli studenti italiani meglio nota come "Movimento delle tende", con un'offerta che a stento raggiunge il 10% per la parte pubblica e il 5% per la parte privata. Tornando a Milano, punta dell'*iceberg* della finanziarizzazione dell'abitare, Bricocoli e Peverini (2024) mostrano nel loro lavoro con l'Osservatorio sulla Casa Abbordabile (OCA) quanta distanza vi sia tra città attrattiva e abbordabilità dell'abitare. La capacità di attrarre e trattenere giovani talenti non può infatti evadere la necessità primaria di accesso alla casa, quale nodo centrale del tema della residenzialità, condizione critica che porta peraltro a

[34] Si veda: Liuni F., *Student housing*, un *asset* ancora sotto i riflettori in Italia, giugno 2024. Testo disponibile al sito: www.Idealista.it

guardare gli studenti in cerca di un alloggio come "*agency* di gentrificazione", per quanto si dirà più avanti.
In particolare, nelle città universitarie più attrattive, non avendo ancora un numero sufficiente di posti letto per colmare la richiesta e misurandosi con canoni in rapida crescita, sia per la scarsità delle residenze universitarie che per la ridotta disponibilità di alloggi in affitto, deflagra non solo un problema economico, ma anche sociale: il rischio che ne consegue è che la città diventi troppo costosa per gli studenti e quindi poco inclusiva, aumentando i divari tra i fuori sede con meno risorse a favore di quelli più abbienti e in particolare di quelli stranieri, maggiormente disposti a rivolgersi alla costosa formula dello *student hotel* proposta dal settore PBSA.
Emerge, quindi, la necessità che in questo settore si attui una maggior relazione tra pubblico e privato, per evitare di andare incontro a tali fenomeni perversi. Molti analisti sostengono che potrebbe essere importante istituire un meccanismo basato sulla concessione di superfici aggiuntive agli sviluppatori, in interventi di rigenerazione urbana, in cambio di posti letto a canoni calmierati. In caso contrario, infatti, gli investitori preferiranno concentrarsi su *asset* più remunerativi, come la tipologia esclusiva degli *student hotel* del PBSA, perpetuando così i fenomeni di aggravamento delle diseguaglianze del diritto allo studio, che dobbiamo ricordare rimane un diritto costituzionale.
Ritornando al Mezzogiorno possiamo dire di trovarci di fronte a una situazione assai diversa da quella rappresentata dai più attrattivi atenei del Centro Nord. Infatti, la residenzialità per studenti assume nel Mezzogiorno una duplice valenza: viene gestita per larga parte dal settore pubblico (principalmente Agenzie per il DSU) e porta con sé la volontà strategica, di rispondere a esigenze legate non solo al tema dell'abitare studentesco – peraltro rivolto essenzialmente a una porzione di domanda con caratteristiche di reddito e di merito accademico ben definite, i cosiddetti "aventi diritto" – ma cercando di creare, al contempo, le condizioni preliminari per garantire una maggiore penetrazione dell'istruzione di terzo livello

nelle realtà territoriali locali. Solo attraverso queste politiche per la residenzialità pubblica l'università nel Mezzogiorno può confermarsi uno spazio di garanzia al diritto allo studio, intendendo quest'ultimo anche come diritto di cittadinanza (Martinelli, 2015).
Rimane confermata quindi la centralità del settore pubblico per l'offerta strutturata (istituzionale) in particolare in quella delle residenze gestite dalle Agenzie per il DSU, anche per cercare di colmare quel *gap* che si è registrato tra territori del Centro-Nord e del Sud lungo il corso dei vent'anni di attività della L. 338/2000 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari". Infatti il 60% dei nuovi posti alloggio cofinanziati con detta legge si concentra in quattro regioni: Lombardia, Lazio, Emilia-Romagna e Toscana (Piferi 2024) è questa condizione critica richiede di attuare nei prossimi bandi la predisposizione di specifici strumenti a supporto delle aree del Mezzogiorno, perché tali politiche siano orientate agli obiettivi irrinunciabili del riequilibrio e della coesione territoriale.
Alla L. 338/2000 va riconosciuto il valore di primo programma di finanziamento statale organico pluriennale finalizzato ad una specifica tipologia dell'abitare sociale, come lo *student housing*. Con i primi quattro bandi attraverso un investimento di circa un miliardo di euro, si sono realizzati in Italia in vent'anni 37.393 posti alloggio, la fetta più grande dell'offerta pubblica che copre il 10% del fabbisogno totale, con una prevalenza degli interventi per riconversioni di edifici storici dismessi, che spesso sono stati un volano per la rigenerazione urbana di interi quartieri, sebbene "Il programma di attuazione della legge si è dimostrato flessibile, in grado di evolvere in linea con un quadro esigenziale degli studenti e dei soggetti coinvolti, in continuo mutamento, certificando il passaggio dalla residenza dormitorio a quella come incubatore sociale (Piferi, 2021; 2022).
Lo stanziamento per il V Bando della L. 338/2000, grazie all'integrazione prevista dalla L. 197/2022, si approssima a mezzo miliardo (492 milioni di euro). Sebbene il divario tra Nord e Sud del Paese permanga anche per il V bando, le richieste presentate e finanziate nel Mezzogiorno sono state

decisamente superiori ai bandi precedenti. Ma le criticità di abitabilità nelle città universitarie che si sono descritte, richiedono alla L. 338/2000 nuovi orizzonti di innovazione che potrebbero riguardare: la ridefinizione delle tipologie abitative secondo le nuove domande emergenti; l'adeguamento degli standard con la sperimentazione di *mixitè* tra spazi dell'abitare e *facilities* universitarie; una maggiore integrazione tra residenze universitarie e spazio urbano attraverso la predisposizione di "spazi soglia", forme di sperimentazione del rapporto pubblico-privato in iniziative di realizzazione di *student housing*.

L' attuale politica incrementale di posti letto messa in atto dal PNRR con la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 del PNR, "Alloggi per studenti e riforma della legislazione in materia di alloggi per studenti", ha messo a disposizione un ulteriore investimento per l'Italia con l'obiettivo di aggiungere 60.000 nuovi posti alloggio entro il 2026. Ma ad un'attenta analisi della Missione 4, appare un vero e proprio arretramento della filosofia alla base della L. 338/2000. L'estemporaneità dei bandi PNRR tutti schiacciati sul raggiungimento del *target* dei nuovi posti alloggio, rischia di introdurre nuovi elementi di criticità. Nell'ultimo bando approvato con DM 481/2024 si parla, ad esempio, di piani di gestione di strutture esistenti, quindi pronte a poter essere immesse sul mercato nel giugno 2026 con un 70% nell'offerta di posti letto in camera singola, e con la complementare riduzione degli spazi collettivi, contravvenendo a quanto le ricerche più avanzate del settore hanno proposto in questi anni sul potenziamento della socializzazione degli studenti all'interno di residenze universitarie.

Perplessità desta, anche sul fronte delle procedure urbanistiche, l'articolo 17 del quarto decreto per l'attuazione del PNNR (DL 19/2024), il quale recita che sia sempre ammesso per la realizzazione degli interventi il mutamento di destinazione d'uso funzionale, anche in deroga alle disposizioni dei piani urbanistici; mentre in aree sottoposte a tutela paesaggistica, sono realizzabili gli interventi dove siano semplicemente mantenuti la sagoma e i prospetti in sedime. Ancora, il DM 481/2024 stabilisce che permane sugli immobili destinati a

student housing un vincolo di destinazione funzionale per una durata non inferiore ai dodici anni. Dopo questi dodici anni che cosa accadrà a queste residenze non è dato sapere. Quindi se da un lato il settore della ricerca e le istituzioni del Diritto allo Studio implementano, anche in forma tentativa, politiche innovative che siano in grado di competere con la complessità della situazione dello *student housing* in Italia il PNRR propone obiettivi e processi che appaiono palesemente riduzionistici.
Occorre poi guardare alla situazione del mercato immobiliare delle città universitarie, in quanto se l'offerta di residenze universitarie pubbliche si mostra insufficiente a soddisfare la domanda e quella dei gestori privati non abbordabile, agli studenti non rimane che rivolgersi al mercato immobiliare, e in tal caso spesso lo studente è vittima di fenomeni di incremento dei canoni di affitto nelle grandi e medie città universitarie. Condizione confermata dell'osservatorio di Immobiliare.it che segnala tra il 2023 e il 2024 un aumento del 20% dei canoni di affitto a Firenze, del 18% a Bari e dell'8% a Milano, solo per citarne alcuni.
Questa "vulnerabilità dell'*housing*" delle città italiane, secondo la definizione di Laura Lieto, è causata anche dai fenomeni dell'*overtourism*, che contrae progressivamente la disponibilità di appartamenti in affitto ad uso residenziale con un conseguente innalzamento esponenziale dei canoni di affitto, a tutto vantaggio delle destinazioni ad affitti brevi e case turismo. Peraltro, nel caso degli affitti rimarrebbe per gli studenti, quale unica forma di tutela il canone concordato, che com'è noto è fermo al 2004 e scarsamente utilizzato. Ad esempio, in Puglia, i dati dell'indagine *Cerco Alloggio* ci dicono che questo modello contrattuale è scelto solo dal 7,4% degli intervistati, mentre il 21,4 ha sottoscritto un contratto transitorio per studenti.
Anche in questo caso nelle città italiane si conferma la necessità di politiche integrate di contenimento del fenomeno dell'*overtourism* e il potenziamento di un altro modello di residenzialità studentesca, quello diffuso, complementare e non alternativo al modello concentrato[35], capace di coinvolgere un comparto di tessuto urbano, piuttosto che un singolo edificio

e valorizzando e integrando così immobili abbandonati e degradati in processi di rigenerazione urbana. Si può creare in tal modo anche un freno all'eccesso di riutilizzo di abitazioni per affitti brevi e case turismo, che è diventata una piaga per intere comunità urbane in tante città italiane, che costituiscono mete turistiche.

Nel campo delle residenze universitarie la necessità di centralità e ulteriore rafforzamento del settore pubblico è quindi una certezza, che mette in crisi il principio per il quale gli studenti debbano essere considerati come *agency* di gentrificazione, vi sono al contrario esperienze sostenute da politiche pubbliche, che mostrano un protagonismo degli studenti in forme partenariali con istituzioni universitarie e territoriali, mosse dalle necessità prima richiamate. Il primo obiettivo di tali esperienze parte da una fase preliminare di adeguata stima dei fabbisogni e di un successivo monitoraggio dei fenomeni in atto nel rapporto tra sistema urbano e sistema universitario.

Con attenzione si è guardato alla nascita nel 2019 a Bologna di HousINgBO[36], un laboratorio permanente per migliorare la condizione abitativa degli studenti, promosso da un ampio partenariato tra istituzioni urbane e della formazione terziaria, comunità studentesca in tutte le sue articolazioni e attori della città attivi sul tema degli alloggi per studenti, questo laboratorio si è proposto come un'*agency* per migliorare la condizione abitativa dei fuorisede. A Venezia, sempre nel 2019, si istituisce l'Osservatorio CIvicO per la casa e la residenzialità (OCIO)[37], iniziativa *bottom-up* di abitanti e ricercatori in rete con diverse rappresentanze degli studenti universitari per recuperare dati sulla situazione abitativa a Venezia e proporre la residenzialità universitaria contro il drammatico fenomeno dello spopolamento della città sotto gli effetti della turistificazione. In Puglia, invece, nella sperimentazione dell'ADISU di residenzialità diffusa a Taranto, nel 2022, gli studenti sono stati attivatori di politiche

[35] All'interno del Progetto Puglia Regione Universitaria – seconda biennalità (2023/2025) è stato previsto un bando per finanziare delle *summer school* dedicate al tema del diritto allo studio. Il gruppo di ricerca PRIN RUSH si è aggiudicato un finanziamento per una *summer school* a Taranto tra il 2 e il 7 settembre 2024, dal titolo Restart – Residenze studentesche attrattive e responsive a Taranto, il cui tema centrale è la sperimentazione di residenzialità studentesca tra modelli concentrati e modelli diffusi.

[36] Cfr.: https://housinINgBO.it.

[37] Cfr.: https://ocio-venezia.it/.

di rigenerazione urbana. Sono questi, indizi di innovazione che partendo da una maggior conoscenza delle esigenze dell'abitare nella città universitaria possono portare a proposte coerenti di soluzioni abitative diverse da quelle tradizionali e integrate con le *facilities* universitarie (sale studio, palestre, biblioteche, spazi di *co-working,* …) anche nella prospettiva di trattenere nei territori la popolazione studentesca oltre gli studi, contro lo spopolamento di determinate aree urbane, e per la valorizzazione dei talenti.
"Fare qualcosa che sia per la città", ha affermato Bricocoli, perché queste residenze universitarie non siano nuove *enclave* nello spazio urbano o esclusivi *student hotel*.
È evidente che in questo specifico settore va superato il concetto di "isola di perfezione", come già accaduto con i modelli dei campus universitari avulsi dallo spazio urbano.
Questo è quindi il quadro all'interno del quale riflettere su quelle esperienze italiane ed europee che hanno prestato attenzione al potenziamento delle soglie di integrazione tra lo spazio urbano e lo spazio della residenza universitaria. Lo hanno fatto portando su strade pedonalizzate la visibilità del loro *brand* e le loro strutture per la sosta, con un forte contributo delle scuole di design che hanno privilegiato il rapporto tra i piani terra delle attrezzature residenziali con lo spazio pubblico di accesso.
A questo proposito, non dobbiamo dimenticare che le residenze universitarie sono previste nei piani urbanistici come attrezzature di tipo F, per quanto sancito dal DM 1444/1968, sono servizi a scala urbana o sovra-urbana. Quindi gli studentati, nei loro piani terra, nelle loro corti, nei terrazzi e in alcune zone distributive devono poter diventare anche spazi di uso per l'intera città. Un obiettivo non facile, perché va superata la logica di rigidità nella gestione delle residenze universitarie, spesso determinata dai meccanismi di rendicontazione delle spese. Ma le nostre ricerche devono sostenere un cambio di paradigma in questa direzione.
Vi è poi il tema della "città universitaria di prossimità": le candidature ai bandi del PNRR propongono spesso residenze allocate in zone molto lontane dalle sedi di erogazione della didattica, una situazione che potrebbe paradossalmente produrre

la figura di uno "studente fuorisede" che rischia di trasformarsi in "studente pendolare", pur abitando una residenza universitaria.
La Regione Puglia ha tentato un controllo dell'offerta residenziale approvando alla fine del 2023 un documento che individua le "Aree maggiormente idonee alla localizzazione delle residenze universitarie", proposte ottenute come intersezione tra i *buffer* dei 2 km dai punti di erogazione della didattica (distanza percorribile in 20 minuti a piedi) e l'area urbanizzata, nella convinzione che la città universitaria debba essere una "città di prossimità".
Ulteriore questione da porre in un'agenda pubblica per nuove politiche di residenzialità universitaria è costituita dall' inderogabile emersione del patrimonio immobiliare sfitto delle nostre città, implementando forme di assistenza ai proprietari di immobili. L'elemento innovativo di talune esperienze italiane in corso è dato dalla *mission* di attori pubblici e privati che non si sono fermate ad operare solo sul fronte delle istituzioni e degli studenti, ma che per la prima volta hanno guardato all'interfaccia della proprietà immobiliare, e quindi lavora per un incontro tra domanda e offerta, che probabilmente costituisce ancora il nodo di maggior criticità che riscontriamo nel settore immobiliare italiano[38]. E proprio quel modello di residenzialità diffusa al quale si faceva prima riferimento, potrebbe essere il campo d'azione privilegiato di queste agenzie cooperative che operano sui due settori della creazione di una *housing community* urbana e sul contemporaneo *facility management* dei patrimoni immobiliari. Assistere i proprietari mettendoli insieme per realizzare un sistema di alloggi diffusi, che metta insieme immobili di un comparto urbano o alloggi all'interno di uno stesso immobile può consentire l'emersione di un mercato immobiliare, che deve progressivamente diventare alternativo a quello degli affitti brevi legati ai fenomeni di turistificazione.
Come si evince da queste note lo scenario italiano delle residenze universitarie rimane problematico e mostra politiche pubbliche ancora contraddittorie, ma letture articolate delle variegate geografie del sistema universitario italiano integrate a forme di

[38] Homa srl è una cooperativa di *housing community* partita dalla Puglia, opera oggi in tutta Italia con 37.000 studenti in rete, 550 alloggi in gestione e 6800 proprietari di immobili ai quali offre i suoi servizi di *management.*

public engagement dei nostri gruppi di ricerca può potenziare processi di innovazione che, quanto meno in forma tentativa, si vanno diffondendo nelle nostre città universitarie. Di qui un nuovo invito a perseguire forme di collaborazione e scambio di esperienze tra i due PRIN LINUS e RUSH nel prosieguo delle reciproche attività di ricerca.

4.2 Il diritto allo studio non è solo "posti letto"

Teresa Cozzi, Delia Cavallera
Università degli Studi di Padova

Necessità di politiche, strutturali, di lungo periodo, intersettoriali e condivise

Credo che il momento in cui Padova si sia sentita davvero una "città universitaria" sia stato quando la città era completamente vuota durante la pandemia.
In quel momento è stato immediato comprendere quanto siano effettivamente importanti le/gli student* nel sostenere l'economia di una città e non solo dal punto di vista abitativo, ma proprio per la vitalità garantita strada per strada, nei quartieri e nei rioni. Il motivo è evidente, perché, se guardiamo ai numeri, non ci sono solo le/gli student* che in città cercano casa, ma ci sono anche altre categorie di student* che durante la giornata a Padova vivono.
Da più di vent'anni l'Ateneo è impegnato per crescere in competitività e aumentare il numero delle iscrizioni: è successo anche durante la pandemia, e in questi ultimi due anni, con la didattica tornata definitivamente in presenza, il risultato evidente è che molt* più student* sono arrivat* in città. Va detto, però, che l'Università ha investito molte energie in questi anni, nel suo sviluppo, ha accresciuto il suo prestigio con numeri crescenti in ogni campo, apparentemente senza preoccuparsi però della capacità abitativa, delle possibilità di accoglienza di residenze e alloggi studenteschi esistenti, che ora risultano al collasso: nel 2024 sono 24.000 mila le nuove matricole di cui 2.300 internazionali a fronte di quasi 72.000 student* e si prospetta che nel breve periodo il numero di iscritt* si mantenga a questo livello, con le/gli student* internazionali in aumento, esito della fortissima spinta dell'Ateneo verso l'internazionalizzazione, con tutti i pro e i contro che questa comporta, essendo le/gli student* internazionali i primi a trovarsi in maggiore difficoltà

nel contesto di generale crisi abitativa. Una domanda così pressante determina non solo una possibile speculazione sugli affitti, ma anche una diminuzione di qualità dei servizi essenziali (aule, mense, spazi studio).
La crisi abitativa a Padova, pur sempre esistita, diventa un tema nazionale nel 2021 ed è a quel momento storico che risalgono le nostre prime assemblee aperte, le prime manifestazioni davanti al Bo con le tende, in cerca di un’interlocuzione con l’Università, con il Comune, con l’ente regionale per il diritto allo studio (ESU Padova).
Ma le risposte sono sempre state abbastanza scarse.
Il motivo, come si è detto prima, è che forse la città non si è trovata mai a dover gestire e ad affrontare un problema del genere e quindi sicuramente non era possibile contare su risposte pronte ed adeguate. Nel 2022 si aggiunge tuttavia anche un altro problema relativo al diritto allo studio, cioè la mancata copertura delle borse di studio per tutti gli aventi diritto da parte dell’ente regionale e quindi scoppia un’ulteriore emergenza – paradossale – degli “idonei non beneficiari”. Nel 2023, questo punto seguendo anche l’onda nazionale, le tende sono ritornate a Padova: siamo rimast* quasi tre settimane davanti al Bo a presidiarne gli accessi.
Ad esser sinceri, si è trattato di una delle più belle esperienze vissute a livello di comunità studentesca, perché si è vista anche la risposta della città e della cittadinanza. È stato uno dei pochissimi momenti in cui gli abitanti della città si sono accorti effettivamente di noi e del problema che stavamo vivendo. Molte persone si fermavano, oltre a mostrare grande solidarietà, cercavano di dare una mano e da lì sono emerse alcune domande sull’effettivo interlocutore: con chi avremmo dovuto “parlare”? Con la *governance* universitaria? Con la città? Con la Regione?
L’ESU di Padova ha una storia amministrativa travagliata, potremmo dire che ha ripreso a lavorare da due anni a questa parte, dopo più di dieci anni di difficoltà.
Il primo problema, quindi d’affrontare, per la questiona abitativa di student* – almeno in questo contesto – è l’individuazione delle istituzioni con cui interloquire. Non è facile, in molti casi,

soprattutto per la forte frammentazione che si riesce a cogliere. E anche la limitatezza delle risposte.
Alle nostre richieste di potenziamento dell'offerta abitativa, lo scorso anno ci è stato risposto che sarebbero stati resi disponibili alcuni spazi nella nuova residenza di via Campagnola: le risposte che ci vengono date, cioè, fanno riferimento a specifici e singoli interventi, l'abitare studentesco non è mai affrontato come questione strutturale, come problema di Diritto allo studio, ma solo in termini di posto letto. La Regione è la prima a non affrontare la questione in modo generale: nei piani futuri dell'ESU la costruzione di residenze universitarie è prevista, ma non si tratta di soluzioni formulate insieme all'Università, nonostante sia un Ateneo che cresce con i ritmi elevati e che richiederebbe soluzioni strategiche per fare fronte alle nuove esigenze.
Appare chiaro quindi che proseguendo in questa direzione, si lascia grande spazio all'offerta di residenze private, con prezzi assolutamente non accessibili. E la mancata occupazione delle stanze non sembra essere un problema per gli operatori privati perché è sempre possibile che gli alloggi si riempiano di altre tipologie di utenti – turisti ad esempio: chi investe riesce comunque ad avere riscontro dei propri investimenti, a trarre profitto anche senza aver soddisfatto il bisogno degli/delle studenti.
Il problema resta quindi aperto, soprattutto per quegli studenti che trovano una stanza sul libero mercato a 500-600 € al mese, una cifra per molti – e sono la maggior parte – è irraggiungibile. Chi non rientra nei parametri dei bandi regionali per accedere ad un alloggio (tenendo conto che i posti disponibili sono sempre meno perché alcune residenze non vengono restaurate, per mancanza di risorse, e quindi non sono in grado di accogliere i richiedenti in questo modo l'offerta dei posti a bando progressivamente si restringe) e non può accedere al libero mercato, resta nel limbo. Ed i posti convenzionati nelle residenze private non sono una valida soluzione, perché possono scomparire oltre che non bastare, tenendo poi presente che in questo caso è il privato che decide quali e quanti alloggi poter offrire.

La questione della manutenzione delle residenze ESU è un altro dei gravi problemi che incidono sulla qualità e quantità dell’offerta abitativa. Come UDU riceviamo tantissime segnalazioni di controsoffitti che crollano, tubature che perdono, segnali di una scarsa manutenzione del patrimonio, sia pubblico che privato. D’altro canto, oltre a quella quota di alloggi che sono finiti a soddisfare la domanda turistica, a Padova, una buona parte del patrimonio (residenziale, ma anche moltissimi spazi prima destinati ad uffici) risulta sfitto, e non si rilevano azioni finalizzate a rimettere in gioco questo patrimonio per gli studenti. Su questo aspetto, dal 2023, abbiamo cominciato ad avere un’interessante interlocuzione con il Comune ed è stato aperto, a questo fine, uno “Sportello affitti” che con la collaborazione del Comune e di alcuni avvocati a cui la comunità studentesca può rivolgersi, tenta un processo di mediazione più adeguato rispetto a quanto possano garantire le affittanze gestite dalle agenzie immobiliari. Sicuramente un buon inizio per cercare di trovare una soluzione più efficace e più strutturale, o almeno a sciogliere i primi nodi di un problema che è molto complesso, molto ampio e su cui si dovrà ragionare ancora per lungo tempo.
Si è tentato anche un’estensione del canone concordato al resto del territorio provinciale, visto che nell’impossibilità di trovare un alloggio in città molt* studenti sono andati ad abitare nei comuni della cintura urbana (ma alcuni anche fuori provincia, a Mestre). Il potenziamento della linea del tram renderà alcune zone periferiche più vicine alle sedi universitarie e quindi più appetibili per studenti che oggi cercano casa in centro, anche perché il servizio di trasporto pubblico non funziona bene, la città non è ben servita nelle ore serali e non appare sicura in molte aree. Anche in questo caso, però, ragionare in termini di sole agevolazioni sulle tariffe dei trasporti non risolve la questione (che dovrebbe invece prevedere miglioramento delle frequenze, aumento delle corse, variazione dei percorsi, …), mentre sarebbe opportuno valutare anche altri scenari per affrontare la crisi abitativa, sfruttando meglio il costruito diffuso ad esempio. Ma quel che si rende davvero necessario è la costruzione di uno scenario futuro per la città, perché seppur è vero che noi,

singolarmente, siamo una "presenza "temporanea" della città, in realtà rappresentiamo complessivamente una componente permanente nel complesso della struttura urbana, ma soprattutto della storia passata e futura della città universitaria. Serviranno sempre degli investimenti per studenti, perché fino a che ci sarà l'Università, a Padova ci saranno studenti. Studenti che vivono in città, ma anche studenti che, pur non dormendoci, la vivono durante le ore del giorno contribuendo alla sua vitalità. Ed è allora su questa dimensione della comunità studentesca presente che devono essere calibrate le politiche, gli interventi finalizzati al potenziamento dell'offerta di servizi per il Diritto allo studio e il miglioramento del benessere studentesco. Serve uno sguardo più profondo sulla figura d* studenti, che devono essere riconosciuti come abitanti, come cittadin*.
Concludo dicendo che, come componente studentesca ci si auspica che gli investimenti pubblici, quindi, siano effettivamente pensati per risolvere le questioni nel lungo termine e non si riducano solo ad interventi specifici, circoscritti, a soluzioni tamponi di corto respiro. E soprattutto che non si lasci decidere al privato la soluzione al problema, quanto piuttosto che si riesca a costruire politiche efficaci per garantire che tutt* possano cogliere le migliori opportunità offerte dall'Università per il nostro futuro.

Per un diverso "spazio universitario"

In qualità di studentessa dell'Università di Padova faccio parte di un'associazione che nasce dalla volontà collettiva di incontrarsi, parlare e discutere di studentesse e studenti con l'obiettivo di trovare soluzioni a lungo termine per porre fine a un sistema oppressivo che ci riguarda. L'urgenza di ritrovarci e costruire spazio sicuro e accogliente attorno a noi è insorta come una sentita emergenza a seguito del femminicidio di Giulia Cecchetin, nel novembre del 2023. Abbiamo organizzato una serie di incontri informali per esprimere il dolore e la frustrazione che tutti noi condividevamo; abbiamo trasformato questo dolore in rabbia e potere collettivo, che ha portato alla costituzione di una comunità studentesca organizzata per rendere questa

università più sicura e transfemminista e per portare avanti le nostre richieste. Il 24 novembre 2023 ci siamo riunite presso il Dipartimento di Ingegneria dell’Informazione, luogo simbolico per svolgere la nostra Assemblea, alla quale hanno partecipato circa 200 studentesse e studenti provenienti da diverse aree e dipartimenti universitari di Padova.
L’assemblea è stata divisa in quattro tavoli di discussione: le molestie sessuali in università; il ruolo maschile nella violenza di genere; i saperi di genere; la possibile costituzione di un gruppo di cura. Da questi cerchi di parola sono emerse esperienze e bisogni eterogenei, che hanno aiutato a mettere in chiaro i punti principali su cui si vorrebbe agire, in una prospettiva intersezionale, per rendere l’università uno spazio più sicuro, consapevole e pronto a riconoscere e affrontare la violenza di genere.
Abbiamo chiaramente compreso che la relazione tra noi studentesse e studenti, la città e l’università va molto oltre la questione del Diritto allo Studio inteso spesso esclusivamente come alloggio, mense e borse di studio. Le nostre esigenze riguardano anche spazi diversi da questi, diversificati e intersezionali, spazi di aggregazione sociale in cui ritrovarsi per momenti di auto-formazione ma anche di svago, momenti di musica, di arte, cultura; spazi dove poter esprimere le proprie idee, le proprie opinioni, metterle in condivisione; luoghi di incontro che siano un’alternativa alla rete dei bar. Non tutti gli studenti e le studentesse – i giovani in generale – vogliono ritrovarsi esclusivamente in un locale; non tutti e tutte ambiscono a bicchieri pieni d’alcool e non è vero che si aspetta il mercoledì o il sabato per la “*movida*”.
Il nostro problema, piuttosto, è non avere altri spazi oltre le aule che permettano di riunirci. A piazze invase da plateatici che inducono al consumo, noi in questo momento preferiamo gli scalini, dove nessuno ci chiede di consumare per forza. Abbiamo bisogno di spazi più versatili, meno codificati, che possano essere ri-creati, ri-attraversati e ri-significati da noi in maniera libera e sicura. Si parlava di occupazioni, che certo, devono essere viste come straordinarie, ma non sono un gioco o

un passatempo. Sono messaggi alle istituzioni!
Come si è detto l'8 marzo scorso per la Consultoria occupata da NUDM – Non Una Di Meno, che anche noi come AUT frequentiamo e utilizziamo, le occupazioni che abbiamo sostenuto pongono domanda e chiedono risposta alla città. Non è solo uno "spazio occupato" quello che noi provochiamo, è piuttosto una "domanda di città": è pratica di immaginazione, di trasformazione, vuol dire riprenderci e ripensare uno spazio che manca, che non c'è nell'università e non c'è nella città.
La nostra pratica di ri-significazione degli spazi è intesa come una cura specifica, come tentativo di costruire dei luoghi di inclusione, un punto di sorellanza, di ascolto e decompressione, anche solo un "angolino" in cui potersi rifugiare se durante la giornata o durante uno specifico evento o lezione non ci si sia sentite sicure; un punto di distensione in cui potersi semplicemente rilassare e, diciamo, allontanarsi un po' dalla pressione che il sistema mette su di noi. E facciamo sempre attenzione a cercare dei luoghi che siano accessibili a tutte e a tutti sia dal punto di vista della raggiungibilità che dal punto di vista delle barriere architettoniche. Inoltre ci preoccupiamo che le persone trovino sempre dei riferimenti anche visivi – persone con un segno distintivo, un colore, una pettorina – cui poter chiedere delle informazioni e, nel caso, aiuto in generale.
Sono esigenze/attenzioni che oggi abbiamo e che sono imprescindibili, e che vorremmo che la nostra università fosse in grado di comprendere e in qualche modo soddisfare. In questi mesi, come studentesse e studenti ci siamo organizzati e siamo stati in grado di reagire alla violenza di genere, alla cultura della guerra, creando spazi di informazione, di formazione. E vorremmo che la nostra università ci fornisse gli strumenti per affrontare i problemi che oggi si presentano con particolare crudezza e ci accompagnasse in questo percorso, che è di crescita come persone, è "di formazione", di "studio", tanto quanto le lezioni.
Questi mesi di mobilitazione e di auto-formazione ci hanno fatto comprendere con sempre maggiore evidenza quanto siamo tutte e tutti fragili; come abbiamo tutte e tutti bisogno di spazi – fisici

e temporali – in cui parlare di affettività, parlare dei nostri corpi e delle difficoltà che la vita quotidiana ci impone, per cercare una soluzione anche temporanea, un momento di decompressione, di cura reciproca. Vogliamo avere strumenti per comprendere meglio questa nostra esperienza comune e irripetibile nella nostra vita. Non è tutto inevitabile, e noi vogliamo avere voce, essere protagoniste e protagonisti del nostro futuro, prenderci le nostre responsabilità e vivere e costruire in prima persona la nostra formazione.

4.3 Tra mercato e diritto allo studio

Ezio Micelli
Dipartimento di Culture del Progetto,
Università Iuav di Venezia

Il tema che stiamo affrontando oggi è davvero vitale per le nostre città.
Devo dire subito, come premessa, che non ho minimamente l'ambizione di "concludere", quanto piuttosto l'obiettivo di richiamare alcune questioni discusse, riprendere alcuni passaggi delle relazioni e degli interventi che ho ascoltato oggi, per riuscire a proporre alcune prospettive che risultino alternative, o comunque complementari, ai ragionamenti molto stimolanti che sono stati intrapresi nel corso di questa discussione e che forse meritano di essere ulteriormente precisati e definiti.
Lavorerò con quattro parole chiave.
La prima è *sviluppo*, perché quello che mi ha colpito è che consideriamo sempre il tema dell'università, delle case dello studente, delle infrastrutture universitarie come un tema sostanzialmente di *welfare*, di redistribuzione della ricchezza. Qui voglio proprio invece porlo come il problema essenziale delle nostre società e della nostra economia: queste sono anche infrastrutture strategiche dello sviluppo. Se non entriamo in quest'ottica, se non dichiariamo la centralità delle università come motore dello sviluppo del nostro Paese, facciamo davvero torto a uno degli aspetti peculiari del nostro sistema economico che si fonda sulla conoscenza, che si fonda sull'intangibilità della conoscenza e del sapere. Per cui – uso espressioni che non amo, ma che ci aiutano a capire – è sulla risorsa del "capitale umano" che noi costruiamo la crescita. Qualcuno potrebbe dire che si tratta di problemi che si risolveranno, oppure che non ci riguardano. Segnalo, tuttavia, che il nostro Paese non cresce da vent'anni. Non genericamente perché siamo antropologicamente inadeguati rispetto allo sviluppo, alla crescita economica, ma (anche) perché abbiamo un tasso di scolarizzazione nelle fasce

più alte che è tra i più bassi d'Europa. Anticipiamo solo la Romania nella fascia 26-35 anni, che è quella critica.
Questa correlazione tra un percorso di acculturazione, di formazione ricca, intensa come sono gli anni dell'università e lo sviluppo in tutte le sue dimensioni (uso deliberatamente la parola "sviluppo" e non "crescita") mi sembra centrale per una società come la nostra, che inizia ad avere seri problemi in alcune sue aree geografiche in particolare; che fatica a tenere il passo con tante regioni europee che invece, investendo significativamente nella direzione dell'accesso al sapere, hanno conosciuto un'intensa stagione di crescita e di sviluppo. Penso, per esempio, alla Polonia.
Oggi, le città medie e/o medio-piccole che non siano sede universitaria, pagano dazio; chi ha molte università invece è al centro dello sviluppo. Abbiamo un primo test molto chiaro su questo legato a un fenomeno che è di natura demografica: siamo molti di meno. Le studentesse di Padova che hanno dato la loro testimonianza poco prima sostanzialmente sono rappresentanti di una coorte di età che è nettamente minoritaria rispetto a quella a cui appartengo io e buona parte di chi oggi sta partecipando a questa discussione, e questo va sottolineato, perché poi è proprio a loro che chiediamo di sostenere il percorso di crescita e di sviluppo a cui facciamo riferimento. Se prendiamo alcuni dati di natura macro-economica, così come ci vengono restituiti dai grandi soggetti che producono indagini, essi evidenziano come le università siano presìdi dello sviluppo. E ci ricordano anche che, per le famiglie, la formazione universitaria non è un tema da trascurare, poiché supportano i loro figli che vanno a studiare nelle tante università, non solo al Nord, non solo nelle grandi città, ma anche fuori dal nostro Paese, con una chiara consapevolezza che quanto si consegue non è più solo "un pezzo di carta": la laurea oggi non costituisce più un semplice titolo onorifico, ma è un concreto vettore per una superiore capacità di sviluppo e di auto-affermazione individuale.
Per gli amanti del numero, nell'Europa continentale (più i paesi dell'OCSE), essere laureati significa avere un reddito di oltre il 50% in più rispetto a una persona che ha fatto solo studi superiori.

Questo dato, volendo fare un ragionamento complessivo, è una ragione sufficiente per cui le famiglie italiane faranno di tutto per mandare i giovani e le giovani nelle migliori università, nei migliori luoghi di studio.
Tutto questo si incardina su una riflessione – e qui riprendo deliberatamente quanto sostenuto da Nicola Martinelli – che ha a che fare con un'altra parola chiave che propongo alla vostra attenzione, perché credo sia utile ed è *concentrazione*.
In realtà, proprio per effetto della crisi demografica, dal 2015 in poi l'Italia inizia a calare e, da un punto di vista del saldo nati/morti, perdiamo una città di medie dimensioni all'anno, controbilanciata solo attraverso l'arrivo di persone migranti che completano ma non determinano un arricchimento della nostra popolazione. La risposta che gli italiani hanno dato è stata appunto quella della concentrazione: si sono spostati dalle aree interne, dai piccoli capoluoghi di provincia, dalle città medie, verso le città e in particolare verso le "grandi città", che si sono ritrovate ad essere nuovamente motore di attrazione demografica con diversi livelli di *performance*.
Senza entrare nei dettagli, tutto questo movimento si è registrato anche nei mercati immobiliari. Quando parliamo di "crisi della casa" oppure di "emergenza casa", bisogna stare attenti: parliamo di realtà molto diversificate, ed è il caso di riferirsi quasi esclusivamente alle città metropolitane italiane, o meglio quelle che lo Stato italiano ha individuato come "motori dello sviluppo". Non stiamo parlando quindi di "piccole città" o di "borghi": ci riferiamo piuttosto ad una situazione che, nel decennio 2012-2022, ha visto un valore minore al 15% rispetto ai valori medi, con una sola città che effettivamente ha un ampio percorso di crescita e cioè Milano, che registra una crescita maggiore del 40%. Tutti gli altri contesti urbani hanno valori minori e questa dinamica non è solo frutto del permanente divario Nord-Sud, come ha ricordato anche Nicola Martinelli, ma riguarda anche una periferia di alcune aree del Nord: Genova e Venezia non se la passano così bene, proprio perché sono lontane dalla "dorsale dello sviluppo" che effettivamente è possibile rilevare ormai lunga la linea dell'Alta Velocità ferroviaria Torino-Milano-

Bologna-Firenze-Roma.
Se ci fate caso, le recenti foto delle proteste studentesche che hanno colpito l'immaginario collettivo dove sono state scattate? Sono quella della studentessa che monta la tenda in piazzale Leonardo da Vinci, di fronte al Politecnico di Milano, e dichiara che si tratta di una città assolutamente invivibile. Questo non è successo a Enna, e non casualmente, perché i valori immobiliari di molte città del Sud sono tali per cui tutti potremmo – o piuttosto molte famiglie potrebbero – permettersi una corretta e decente sistemazione in quei contesti. A Milano no!
A Milano soddisfare il bisogno di un alloggio è diventato oggettivamente impossibile, non solo per le fasce meno abbienti, ma anche per la *middle class*, quella che una volta veniva definita come "il ceto medio". Ecco, questo meccanismo di concentrazione riguarda sempre non solo le grandi rappresentazioni macro, ma anche fenomeni molto più circoscritti. C'è una domanda di spostamento per cui le famiglie si muovono dalle zone più periferiche verso il centro. Tutti i dati che vengono spesso riportati a conferma della crisi della casa e dell'urgenza di mettere mano a questo aspetto cruciale, riguardano infatti l'ambito del mercato degli affitti, che normalmente è concentrato nella fascia più centrale della città, con aumenti di valore che sono esito di uno *shock* di domanda. Gli economisti dicono che questo fenomeno non interessa minimamente le aree periferiche. Allora, se teniamo in considerazione questa categoria che opera a livello "macro" e la facciamo lavorare a livello "micro" della concentrazione, teniamo insieme nel nostro ragionamento le case a 1€ degli Appennini e dei borghi, le case a 15.000€ al mese nel centro di Milano. E riconosciamo per esempio lo *stock* dell'"abbandonato": milioni e milioni sono gli alloggi che in questo Paese sono abbandonati… e noi parliamo di "crisi della casa".
Tutti questi diversi aspetti ci impongono di riflettere su come pensiamo le politiche, perché le politiche non sono uguali per tutti e in tutti i contesti, poiché saranno evidentemente influenzate da una concentrazione massima in città come Milano o come a Bologna, che ha parimenti tutti i segni della patologia

da *shock* di domanda, perché come anticipavo il movimento del mercato si va spostando da Milano verso le altre grandi città metropolitane. Rispetto a questo tipo di dinamiche io sono vagamente pessimista, soprattutto non convengo sul fatto che le persone possano costruire una narrativa sul mercato come "soluzione del problema".

Non ho nessuna inclinazione ideologica particolare, ma in realtà in questo Paese noi abbiamo sempre immaginato che il diritto allo studio sia un problema delle famiglie – un tema individuale come è stato detto prima: il patto che la Costituzione materiale prevede è che siano le famiglie – in particolare le donne – ad occuparsi dei piccoli e degli anziani, delle persone dipendenti, insomma. I figli in età universitaria noi li teniamo in casa, perché 2/3 degli studenti universitari vivono nella casa di mamma e papà, e solo una frazione modestissima (5%) cerca una soluzione nelle case dello studente destinate a questo scopo come infrastrutture sociali.

Ora, se guardiamo al ciclo immobiliare che è molto favorevole a questo tipo di investimenti, fatti quattro conti, gli studentati che si realizzano negli ultimi anni sono accessibili solo ad un ceto medio-abbiente, non sono per tutti gli studenti richiedenti, inutile nasconderselo. Se prendiamo in considerazione l'offerta di mercato dobbiamo essere consapevoli che questa offerta si rivolgerà solo ad una fascia della vasta domanda di soggetti che vorrebbero accedere all'alloggio "studentesco". Per quanto riguarda poi gli investimenti che si stanno facendo attraverso i fondi del PNRR, osserviamo la messa in campo di soluzioni che a vanno "a scadenza" – e in questo caso sono ancora più scettico – perché si possono anche fare interventi "sovvenzionati" per un numero variabile di anni, ma dopo – a scadenza, appunto – il mercato spingerà per una profonda trasformazione di questo patrimonio soprattutto per l'"implacabile" turismo. I tassi di crescita del turismo sono molto importanti, e la classe media del mondo cresce e ha il legittimo desiderio di venire nelle nostre meravigliose città. Dunque sarà quasi impossibile – se non a fronte di un'offerta dedicata "strutturalmente" alla formazione e alla residenzialità studentesca – opporre una qualsivoglia

resistenza a questo fenomeno, a questi flussi, perché la potenza di utilizzazione alternative di mercato a me sembra destinata ad essere soverchiante.
Poi magari sarò smentito negli anni dai numeri, ma quando vado nel centro di Roma o di Firenze, o di Venezia, devo prendere atto che la battaglia è autenticamente impari: vedo orde di turisti e vedo studenti che si difendono a malapena. Segnalo, per inciso, che nel 1995 il mio primo articolo scientifico era dedicato alla competizione tra residenti e studenti. Al tempo i residenti accusavano gli studenti di "togliere" loro la casa. Adesso gli studenti hanno stretto una coalizione con i residenti, sulla base di una diversa idea di temporalità, e si schierano contro i turisti. Però lo ricordo come aspetto che caratterizza il dibattito sulle risorse scarse che sono proprie della città.
E giungo ad una terza chiave del ragionamento, quello della *rigenerazione*, che è stato al centro di questa sessione. La questione mi ha molto colpito, perché ho ritrovato diversi studi che avevo fatto a suo tempo, così come in realtà esistono già da tempo studi che dimostrano, numeri alla mano, come casa dello studente e università costituiscano "motore di rigenerazione urbana" e siano capaci d'impatto. Esistono valutazioni d'impatto sociale che dimostrano la capacità di queste funzioni di generare una nuova e diversa vita urbana ad alcune condizioni. E qui il progetto diventa decisivo, perché se si propongono soluzioni con strutture chiuse e impermeabili, si promuovono destinazioni d'uso non molto diverse da un centro commerciale: le persone arrivano, svolgono la loro attività, escono, ritornano e l'impatto determinato è praticamente zero sull'ambiente circostante.
A Venezia, nei primi tempi successivi alla realizzazione del polo dell'ex Cotonificio di Santa Marta, l'effetto era esattamente quello: alle 18:30, quando gli studenti andavano via, nella zona calava il "niente". E a parte due piccoli bar, ma proprio due, poca era l'animazione che effettivamente poteva essere attribuita alla presenza studentesca. In questo modo evidentemente non funziona. Mentre laddove si riesce a produrre una dinamica di permeabilità e interscambio – come obiettivo specifico del progetto di trasformazione – l'effetto allora è straordinario.

Nel caso di Combo ai Crociferi, sempre a Venezia, dove si è completamente aperto il piano terra al pubblico rendendolo disponibile alla città, l'effetto prodotto è completamente diverso. Allora sottolineo – visto in questa stanza ci sono anche molti architetti e urbanisti, e non è una variabile da poco – che se si riescono a mettere in gioco queste infrastrutture con la comunità, allora è possibile ottenere un concreto effetto di rivitalizzazione. Se vengono concepiti come edifici "chiusi" essi non risulteranno molto diversi da un centro commerciale: scatola chiusa perfettamente regolata ed auto-referente che contribuisce in modo molto parziale alla vita della città.

Alla luce di quanto dicevo prima, dunque, tenendo presente che la rigenerazione si fa soprattutto con denaro pubblico, sarebbe allora importante che le case dello studente – non esclusivamente gli alloggi per gli studenti "aventi diritto", ma abitazioni per studenti nell'accezione più ampia – fossero oggetto di un investimento pubblico. Attenzione: non intendo in alcun modo che debba essere un'esclusiva *mission* degli Enti per il Diritto allo studio o piuttosto degli ATER!

Ci sono mille modi diversi per utilizzare in modo efficiente il patrimonio finanziario immobiliare pubblico, magari senza ripetere degli errori del passato. E sarebbe importante che non si ripetesse quanto è accaduto per esempio a Milano, dove abbiamo assistito ad una sovra-enfasi narrativa sull'aiuto sociale, che ha soddisfatto in realtà le domande di qualche centinaio di famiglie, a fronte di un accrescimento della popolazione di migliaia di persone.

Comprendo come ci sia la tendenza diffusa a porre particolare attenzione su alcune belle parole come "*social housing*" e azione del "terzo settore", ma la verità è – nella sua crudezza – che ci vogliono investimenti veri, potenti su cui il Paese possa giocare la sua partita, che possa tradursi in un chiaro messaggio politico del tipo: "credo nei giovani, credo nelle città, credo nella conoscenza" – la terna che determina l'*welfare*, che determina lo sviluppo.

Tuttavia è facile controbattere che per questo tipo di investimenti non ci sono i soldi: segnalo che questo non è vero, ma

semplicemente i soldi vengono utilizzati diversamente, vengono usati per molte altre cose. Potenzialmente abbiamo tutto quello che serve, ma non abbiamo ancora ben capito perché sia così difficile riuscire a formulare politiche ed interventi nella giusta direzione.

Giungo dunque all'ultimo passaggio perché, ragionando di apertura, questo tema della "permeabilità" mi porta anche a pensare a una questione ultima di *intersezione*.

Si diceva: "c'è bisogno anche di luoghi nuovi". Ebbene, questa è una domanda decisamente importante per chi si occupa di città, perché nel futuro è importante e strategico non tornare più alla specializzazione o ad una generica neutralità nel ridisegnare e riorganizzare la città, una specializzazione che si traduceva, per esempio, nella segregazione degli studenti in alcune aree urbane ben circoscritte. Al contrario, uno degli aspetti interessanti ed innovativi per concepire la città universitaria è proprio la capacità di rendere accessibili in modo sostanziale i servizi della città agli studenti che per la città rappresentano una particolare ricchezza! La verità che constatiamo è che tutti, in questo gioco alla concentrazione, vogliono le risorse della città, la sua cultura, la sua capacità inclusiva, la sua ricchezza di opportunità. La città sembra conservare ancora questi valori e questi fattori di sviluppo. Bisogna garantirne la condivisione, per esempio attraverso la creazione di "nuovi luoghi di comunità".

Mi è capitato di lavorare recentemente ad alcuni processi di rigenerazione su base culturale con il Ministero della Cultura, su processi di autorganizzazione collettiva e meccanismi che hanno a che fare con l'innovazione sociale. Ciò che è emerso è che i Comuni, anche su questo fronte, hanno una risorsa da mettere in gioco, vale a dire un patrimonio che spesso viene o sotto-utilizzato o piuttosto, direi, quasi deliberatamente abbandonato. Immaginiamo quindi che parti di questo patrimonio, forzando la mano su alcuni processi, possano dare vita a luoghi che si trasformino in un'infrastruttura sociale dove si possa lavorare insieme, dove possa esserci anche un bar, anche un ristorante, spazi di *co-working*, ma in alcuni casi anche laboratori artigiani, sale riunioni, ecc., quello che si vuole: è la varietà, è l'ibridazione

che funziona e da questo punto di vista le possibilità di riuso sono quasi illimitate. Si potrebbero così creare luoghi nei quali l'ibridazione riesce a saldare la domanda di partecipazione studentesca alla vita con le tante altre domande di socialità. Soluzioni di questo tipo scongiurerebbero la pericolosa trappola della rinnovata specializzazione funzionale, un rischio sempre in agguato quando gli studenti chiedono un loro spazio, e viene loro affidato uno spazio esclusivo, chiuso e non integrato con il resto. Credo che invece la soluzione che dovremmo percorrere sia quella di rimettere la domanda degli studenti in un circuito più ampio, dentro il quale si sia in grado di promuovere nuovi luoghi della socialità, i nuovi luoghi della cura, nuovi luoghi in cui ci incontriamo, liberi da quella finalità mercantile che anche il bar propone. L'idea è quella di attenuare grandemente la dimensione mercantile che oggi contraddistingue molti degli spazi studenteschi, per favorire la formazione di spazi capaci di ricostituire nuove reti sociali, nuovo "capitale sociale".
È il nodo di maggior crisi che riscontriamo nelle nostre città universitarie ed è un'altra delle sfide che dobbiamo affrontare per il futuro della nostra società.

Conclusioni

Loris Servillo
DIST, Politecnico di Torino

La restituzione dei temi affrontati in questo volume delinea un quadro aperto, per certi versi ancora tutto da esplorare, in cui emergono questioni centrali per comprendere i temi legati all'abitare studentesco e, più in generale, le dinamiche ad esse associate nelle città contemporanee. Le conclusioni, volutamente non definitive, sono riportate secondo una logica di relazione tra le tre *agency* collettive individuate, ovvero i sistemi universitari, la città – intesa come sistema decisionale pubblico e locale, e il corpo studentesco nel suo complesso, poiché il tema dell'abitare studentesco trova piena forma e comprensione nell'interazione tra questi macro-attori.

Università e studenti: una comunità da conoscere meglio

Le università sono fatte di comunità numerose e molto articolate, soprattutto se si mette assieme il corpo docente, amministrativo e studentesco. Sia per la capacità attrattiva e di creare comunità eterogenee e mutevoli, sia per le economie che generano a livello locale, sono diventate una componente urbana sempre più importante.

Tra i vari temi emersi nei lavori qua presentati, due aspetti assumono particolare rilevanza. Il primo riguarda gli effetti che la politica di attrazione generata dall'offerta formativa può avere anche a scale diverse. Sono aumentate in maniera significativa, negli ultimi decenni, le persone in fascia d'età universitaria 'fuori-sedÈ, ossia interessate da spostamenti verso città diverse da quella di residenza per motivi di studio, attirate dall'offerta formativa specifica, dal prestigio dell'istituzione o da scelte legate ai propri percorsi biografici. Alcuni poli universitari,

soprattutto nel Nord Italia, dimostrano una notevole capacità di attrazione, determinando ingenti flussi di iscrizioni da fuori, non solo a livello nazionale.
Se da un lato questi spostamenti rappresentano esperienze fondamentali per il futuro delle studentesse e degli studenti, dall'altro non sono privi di conseguenze, non solo a livello locale e sotto il profilo abitativo. Sono dinamiche di spostamento che generano processi trasformativi importanti, su cui prestare attenzione, sia per quel che riguarda i processi di regionalizzazione, con forme di pendolarismo anche di ampia tratta, sia per l'accelerazione dei processi di indebolimento dei profili demografici di alcune aree affette da tendenze migratorie di lungo corso, come quelle del Sud Italia.
Un secondo punto, riguarda direttamente quello che, usando un termine volutamente riduttivo e funzionalistico, si potrebbe definire come rapporto (carente) di *customer-care* da parte degli atenei. Nonostante le università siano in grado di offrire servizi formativi a centinaia di migliaia di studenti che ogni anno vivono le strutture deputate alla formazione e alla ricerca, paradossalmente, permane una limitata attenzione sistematica alla comprensione delle loro traiettorie e delle loro condizioni di vita. Le informazioni raccolte si limitano spesso ai dati anagrafici di base acquisiti all'atto dell'iscrizione, a indagini tematiche a campione, o alla partecipazione volontaria a rilevazioni post-laurea. Rimangono ampiamente inesplorati aspetti cruciali come le esigenze abitative, l'accesso ai servizi, e le condizioni infrastrutturali necessarie più generali.
In particolare, nelle città in cui la presenza di studenti fuori sede si somma alla popolazione giovanile residente, appare fondamentale approfondire tali condizioni per orientare meglio le politiche urbane e universitarie. Gli studenti non sono solo destinatari di percorsi formativi o di inserimento professionale, ma cittadini a pieno titolo, che contribuiscono alla vita urbana anche se in forma transitoria, con permanenze che possono andare da un anno a più lustri. Una maggiore conoscenza dei loro profili consentirebbe di rispondere appieno alle loro esigenze.

Town & Gown: disvelare un intreccio complesso

I contributi di questo lavoro hanno evidenziato come la relazione tra università e città non si limiti alla dimensione accademica o culturale, né al prestigio che una istituzione conferisce al contesto urbano che la ospita. Le università sono oggi sempre più parte di quel ristretto gruppo di attori primari che incidono sulle traiettorie sociali, spaziali ed economiche della città.

Innanzitutto, l'università è un attore importante per lo sviluppo della città e del territorio. Anche solo da un punto di vista di una città che 'ospita' le strutture universitarie, è evidente che il corpo accademico, amministrativo e studentesco, generi fabbisogni e servizi indotti di notevoli dimensioni, con conseguenti esternalità positive. Ma soprattutto, le università promuovono la crescita, l'innovazione e la valorizzazione dei territori in cui è collocata, attraverso *partnership* culturali e industriali, e attraverso lo sviluppo di traiettorie di carriera di alto profilo a conclusione dell'iter universitario.

Se questo ruolo è ampiamente riconosciuto dalla letteratura, in particolare nell'ambito degli studi sull'economia della conoscenza, emerge oggi un altro aspetto fondamentale: il ruolo delle università come driver di strutturali trasformazioni spaziali e sociali. La crescente centralità delle università nei processi di rigenerazione urbana è il risultato di una strategia più o meno consapevole da parte delle istituzioni accademiche, che hanno visto nel recupero degli spazi urbani un'opportunità per espandere le proprie strutture, ampliare il proprio ruolo di interlocutore strategico, e contribuire al risanamento di aree dismesse o degradate.

Le università, infatti, negli ultimi anni sono state spesso protagoniste di processi di trasformazione che le vede impegnate nell'acquisizione di terreni, nella costruzione di nuovi edifici e nel coinvolgimento in operazioni immobiliari che hanno anche riguardato il settore privato. Diventa quindi interessante capire i contorni di operazioni di trasformazione e di rigenerazione urbana, nelle quali il rapporto tra università e città può prendere forme diversificate: da strategie congiunte frutto di alleanze per una politica urbana condivisa, a strategie solo apparentemente

parallele ma caratterizzate da auto-referenzialità, o ad azioni di mera rincorsa a dinamiche di mercato, anche con lo scopo di rivitalizzare un mercato stagnante. In generale, specie in una congiuntura storica in cui i tradizionali attori economici hanno minore manovra di azione, l'attivismo degli atenei contribuisce a modificare il panorama urbano e a trasformare interi quartieri attraverso la costruzione di nuovi spazi universitari, residenziali e commerciali.

Abitare la città contemporanea e la città degli studenti

Il crescente attivismo delle università, la loro capacità di attrarre nuova popolazione, e il loro ruolo di motore dei processi di trasformazione urbana comportano inevitabili criticità, soprattutto sul fronte abitativo e del cambiamento di popolazione urbana. Se infatti, le università sono motori di innovazione e sviluppo, contribuendo alla rigenerazione urbana e all'economia locale, dall'altro, la crescente competizione di diverse popolazioni per lo spazio urbano, alimentata anche dai flussi turistici e da processi di gentrificazione, sta sollevando sfide sempre più complesse.

In questo contesto emergono fenomeni come la studentificazione, che, come articolato nel corso di questo volume, descrive la sostituzione della popolazione residente con popolazioni studentesche, con effetti di alterazione del tessuto sociale delle città e di latenti conflitti negli usi degli spazi pubblici. Tali dinamiche, talvolta semplificate attribuendo la responsabilità generica agli studenti, devono invece essere lette come parte di un più ampio processo di cambiamento in cui i fattori scatenanti sono molteplici.

La questione dell'abitare studentesco, sebbene inizialmente percepita come un settore di nicchia, viene compresa appieno se riportata all'interno di una riflessione più ampia sul tema dell'accesso alla casa, e le dinamiche abitative che caratterizzano la città contemporanea. I contesti urbani sono caratterizzati da una popolazione diversificata e sempre più mobile, dove studenti, lavoratori temporanei e turisti si aggiungono a residenti sedentari, entrando in diretta competizione per l'accesso alla

casa. Allo stesso tempo, il mercato abitativo appare sotto stress, con una diminuzione della capacità della popolazione residente di accedere alla casa a prezzi abbordabili, e alla paradossale competizione tra studenti e turisti per trovare alloggi per periodi minori. Il fenomeno è esacerbato dalla diffusione delle piattaforme di affitto breve che favoriscono lo spostamento di ingenti comparti dello *stock* abitativo per affitti di breve durata, soprattutto nelle città con maggiore vocazione turistica.

L'impatto di questa competizione è sempre più evidente nelle città universitarie che abbiamo preso in esame, dove l'aumento della domanda di alloggi si scontra con un'offerta limitata, spesso inaccessibile per i segmenti più vulnerabili. In tal senso, va segnalato che gli studenti non sono un blocco sociale unitario, ma anch'esso differenziato secondo capacità di spesa. Le difficoltà a trovare casa accomuna non solo gli studenti ma tutti gli strati meno abbienti, con l'aggravante della stigmatizzazione nei confronti delle popolazioni del sud globale. Questo fa sì che l'accesso alla casa a prezzi abbordabili possa diventare uno dei fattori principali di scelta delle sedi universitarie.

Se la questione abitativa trova una risposta limitata e parziale da parte delle strutture pubbliche, secondo forme e mezzi che sono stati discussi nel presente lavoro, il mercato ha mostrato, come al solito, una maggiore capacità di identificare fabbisogni e trasformarli in opzioni di investimento. I lavori qua presentati mostrano come il fenomeno della finanziarizzazione dell'abitare studentesco sia tra le dinamiche più attive nel mercato immobiliare urbano. L'ingresso di investitori finanziari nel settore degli alloggi per studenti ha radicalmente cambiato le regole del gioco, trasformando gli alloggi in operazioni finanziarie ad alta redditività. Il modello PBSA ha portato alla costruzione di alloggi progettati esclusivamente per studenti, spesso gestiti da società immobiliari, che però riguardano soprattutto fasce di studenti più abbienti, contribuendo ad accentuare i divari nell'accesso alla casa su base reddituale.

In generale, l'ingente presenza studentesca, il ruolo delle piattaforme per l'accesso alla casa, la finanziarizzazione del comparto abitativo e l'investimento in residenze studentesche

dedicate, associato a fenomeni urbani diversificati e a carenze abitative di lungo corso, generano tensioni e difficoltà che spesso si traducono nell'esclusione di una parte della popolazione studentesca dall'accesso ad alloggi dignitosi, compromettendone il diritto allo studio e alla piena cittadinanza.

Prospettive di ricerca e di scenario

Il tema dell'abitare studentesco, per come affrontato in questo volume, rimanda ad alcune delle sfide più pressanti delle città contemporanee: come strutturare la città per le diverse popolazioni urbane, con i loro diversi gradi di mobilità, dai residenti ai turisti, dai lavoratori temporanei agli studenti, come gestire le dinamiche trasformative indotte da queste popolazioni, e come garantire una integrale condizione di cittadinanza, che ha nell'accesso ad una casa dignitosa e abbordabile un principio di giustizia sociale. La risposta a queste sfide non riguarda solo la popolazione studentesca, ma le città nel loro complesso.

In questo quadro articolato e multidimensionale, le università sembrano essere in una transizione incompiuta. Da un lato, sono i fattori di attrazione che spingono una variegata popolazione a trasferirsi in città per periodi pluriennali, e si rileva un crescente ruolo politico a livello urbano, mostrandosi sempre più interlocutori di primo piano, e partecipando spesso in maniera attiva ed esplicita alla definizione delle strategie urbane. Questo è un percorso che ha caratterizzato molte delle istituzioni universitarie nel nuovo millennio. Dall'altro lato, però, non sempre si ha la percezione che ci sia piena consapevolezza delle implicazioni che la loro presenza ha sulle dinamiche urbane. Inoltre, e soprattutto, manca la consapevolezza dell'importanza d'informarsi sulle traiettorie di vita della poliedrica popolazione studentesca e dei loro fabbisogni, per poter condividere le responsabilità di accompagnarli lungo un percorso completo di nuova cittadinanza.

Il progetto di ricerca LINUS, e in particolare la sua prima conferenza pubblica, mostra come queste linee di investigazione e di approfondimento siano tutte da sviluppare e da raccordare, nell'ottica integrata di garantire una maggiore consapevolezza

delle dinamiche in corso. La sfida maggiore rimane quella di costruire le basi conoscitive per poter indicare come supportare una città universitaria che sia inclusiva, sostenibile e capace di integrare le diverse necessità abitative.

Riferimenti bibliografici

Aalbers, M.B. (2016). The Financialization of Housing: A Political Economy Approach. London: Routledge.

AA.VV. (2024). Città del lavoro o della rendita? L'inchiesta sociale sulla città metropolitana di Bologna, CGIL e IRES Emilia-Romagna, Bologna.

Abdul-Rahman, M., Adegoriola, M.I., McWilson, W.K., Soyinka, O., Adenle, Y.A. (2023). Novel Use of Social Media Big Data and Artificial Intelligence for Community Resilience Assessment (CRA) in University Towns, in «Sustainability», 15, 1295, pp. 1-30.

Addie, J.P. (2017). Claiming the university for critical urbanism. City, 21(1). 65–80.

Addie, J.P. (2017). From the urban university to universities in urban society. Regional Studies, 51(7): 1089-1099.

Alvar AAltissimo (2024). Stanze bolognesissime. Catalogo ragionato degli interni della Dotta, Corraini Edizioni, Mantova. Con uno scritto di Sarah Gainsforth, Speculare sul futuro. Gli studenti in prima linea nell'emergenza abitativa di Bologna.

Annese M. et al. (2023). (a cura di) Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane, Working Papers – Urban@it, vol. 15, pp. 236-247.

ANVUR (2023). Rapporto sul sistema della formazione superiore e della ricerca. Agenzia Nazionale di Valutazione del Sistema Universitario e della Ricerca, 21 giu.

Arnkil, R., Jarvensivu, A., Koski, P., Piirainen, T. (2010). Exploring quadruple helix; outlining user-oriented innovation models. Working Paper, University of Tampere.

Astore, A., Tricarico, L. (2024). Comprendere le trasformazioni di San Lorenzo, Roma. Un tentativo di ordine concettuale tra gentrificazione e politica urbana, CNR-IRCrES Working Paper.

Balducci, A. (2023). (a cura di) Le città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando le metropoli, Feltrinelli, MilanoBenneworth P. (ed.). Universities and Regional Economic Development. Engaging with the Periphery, Routledge, London-New York.

Balducci, A., Fedeli, V. (2014). The University and the City. Changing and Challenging Geographies in the Milan Urban Region, disP – The Planning Review, 50(2): 48-64.

Bassetti, M. (2021). Il diritto allo studio universitario: dalle radici costituzionali alla sua "inclusione" nel PNRR, Economia e diritto, 30 lug.

Bazzoli, N. (2019). Town and gown. Conflitti e prospettive di un piccolo centro universitario, in De Salvo, P., Pochini, A. (a cura di). La città in trasformazione. Flussi, ritmi urbani e politiche, Roma, Aracne, pp. 277-295.

Bei, G., Celata, F. (2023a). Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities, Annals of Tourism Research, vol. 101, pp.1-13.

Beraldo, S., Esposito, G. (2019). Cedolare secca: una flat tax che ha ridotto il gettito, Lavoce.info.

Bin, R., Benelli, F. (2002). Il diritto allo studio universitario: prima e dopo la riforma costituzionale, in Il governo del diritto

allo studio universitario nel nuovo ordinamento regionale, I quaderni del trentaquattro, pp. 817-825.

Bonfantini, G.B. (2013). Bologna e l'Università: una geografia rinnovata, una vocazione ribadita/Bologna and the University: a new geography, a confirming calling, Urbanistica, n.150-151, pp. 14-19.

Bricocoli, M. (2003). Spazi dei servizi e spazi della città, in Bifulco L., a cura di, Il Genius Loci del Welfare. Strutture e processi della qualità sociale, Officina Edizioni, Roma.

Bricocoli, M., Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: The case of Milan, International Journal of Housing Policy, 16:2, pp. 184-200.

Bricocoli, M., Peverini, M. (2024). Milano per chi? Se la città attrattiva diventa sempre meno abbordabile, Siracusa: Letteraventidue.

Brollo, B., Celata, F. (2023). Temporary populations and sociospatial polarisation in the short-term city, in «Urban Studies», 60 (10). pp. 1815-1832.

Camplus e Scenari Immobiliari (2023) (a cura di). Lo Student Housing Tra Pnrr e Mercato, rapporto, Milano.

Card, P., Thomas H. (2018). Student housing as a learning space, Journal of Geography in Higher Education, 42(4): 573-587.

Celata, F., Romano A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. Journal of Sustainable Tourism, 30(5). 1020–1039.

Celata, F. (2023). Turismo, iperturismo e patrimonio culturale a Roma: dinamiche, problematiche, evidenze e prospettive

di ricerca, Università di Roma La Sapienza, Dipartimento Memotef, Changes Project Working Paper #1.

Cenere, S., Servillo, L. (eds.) (2023). Cities and Universities. Discourses, Spatialities, and Material Infrastructures of University-Driven Urban Change, numero monografico, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, special issue, 114(5): 375-462.

Cenere, S., Mangione, E., Santangelo, M., Servillo, L. (2023). Setting up a University City. Geographies of Exclusion in North Turin, in «Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie», 114(5). pp. 400-414.

Chatterton, P. (1999). Exclusive geographies: University students in the city, in «Geoforum», 30, pp. 117-133.

Cochrane, A., Williams, R. (2013). Putting Higher Education in its Place: The Socio-Political Geographies of English Universities. Policy & Politics, 41(1): 43-58.

Cognetti, F., Ferro, R. (2023). Giovani e Milano. La città come infrastruttura per il protagonismo dei giovani, verso lo sviluppo di competenze che si esprimono nello spazio, in Cafora S., a cura di, Collaborare e abitare, il diritto alla casa nelle metropoli per le nuove generazioni, Milano: Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, 2024.

Cognetti, F., Fava, F. (2019). La città interdisciplinare. Per itinerari non tracciati tra saperi urbani, Tracce urbane, n. 6, pp. 6-21

Comune di Bologna (2012). Di nuovo in centro. Programma per la pedonalità a Bologna/A programme for a Bologna city centre pedestrian friendly, Urban center Bologna, Bologna.

Costarelli, I., Mugnano, S. (2024). ‘Le criticità abitative dei

giovani nelle città attrattive: un punto su Milano', in Cafora S., a cura di, Collaborare e abitare, il diritto alla casa nelle metropoli per le nuove generazioni, Milano: Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, 2024.

Costarelli, I., Mugnano, S., Terenzi, A. (2021). La corsa alla casa nella città attrattiva: l'inserimento abitativo dei giovani a Milano. Fuori Luogo. Rivista Di Sociologia Del Territorio, Turismo, Tecnologia, 9(1). 98–110.

Di Caro, P., Figari, F., Fiorio, C., Riganti, A. (2022). Undici anni di cedolare secca: un bilancio, Lavoce.info.

Duke-Williams, O. (2009). The geographies of student migration in the UK, in «Environment & Planning A», 41(8). pp. 1826-1848.

Epstein, G. A. (a cura di) (2005). Financialization and the world economy, Cheltenham, Nort- hampton - MA, Edward Elgar Publishing.

Etzkowitz, H., Leydesdorf,f L. (2000). The dynamics of innovation: from National Systems and 'Mode 2' to a Triple Helix of university–industry–government relations. Research Policy, 29(2): 109–123.

Fabula, S., Boros, L., Kovács, Z., Horváth, D., Pál, V. (2017). Studentification, diversity and social cohesion in post-socialist Budapest, in «Hungarian Geographical Bulletin», 66(2). pp. 157-173.

Finint Investments SGR (2022). Finint Investments SGR: avvio dell'operatività per Pitagora, il fondo dedicato agli investimenti in Student Housing, con l'acquisto di un immobile a Padova. Comunicato stampa del 13 ottobre 2022.

Florida, R. (2002). The rise of the creative class (Vol. 9). New

York: Basic books.

Fondazione Innovazione Urbana (2022). Fondazione Innovazione Urbana 18-21. Visioni e azioni dell'istituzione dedicata alle trasformazioni di Bologna, Bologna.

Fregolent, L., Savino, M. (2014). Città e politiche in tempi di crisi, Milano: FrancoAngeli.

Gabellini, P. (2021). Bologna metropolitana, in Costa P., Ferranna L., Nicosia C. (a cura di). Venezia metropolitana per il nordest post-covid. Rapporto su Venezia civitas metropolitana 2021, Fondazione di Venezia-Marsilio, Venezia, pp. 335-353.

Gainsforth, S., Peverini, M. (2022). "Residenze per studenti tra pubblico e privato" in Chiaro G., Pera C. (a cura di). "Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive", Quaderni sulla Ripresa e Resilienza del Paese di Caritas Italiana, n. 1.

Garmendia, M., Coronado, J. M., Ureña, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical, in «Urban Studies», 49(12). pp. 2651-2668.

Gentili A., Tassinari F., Zoboli A., (2018). Indagine sul mercato degli alloggi in locazione nel comune di Bologna, Istituto Carlo Cattaneo, Bologna.

Glückler, J., Panitz, R., Christian Wuttke, C. (2018). The Economic Impact of the Universities in the State of Baden-Württemberg". in Meusburger P., Heffernan M., Suarsana L. (eds). Geographies of the University, Springer, Cham, pp. 479-509.

Grabkowska, M., Frankowski, J. (2016). Close to the city centre, close to the university. Are there symptoms of studentification in Gdańsk, Poland?, in «Bulletin of Geography. Socio-Economic Series», 32(32). pp. 73-83.

Goddard, J., Hazelkorn, E., Kempton, L., Vallance, P. (2016). The Civic University. The Policy and Leadership Challenges. Cheltenham: Edward Elgar.

Henderson, D., Morgan K., Delbridge, R. (2024). Putting missions in their place: micro-missions and the role of universities in delivering challenge-led innovation. Regional Studies, 58(1): 208-219.

Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study, in «Environment and Planning A», 40(2). pp. 323-341.

Investire SGR (2023). Igen: Napoli. Comunicato stampa del 12 luglio 2023.

Il Sole 24 Ore (2023). 'Patrizia investe a Torino 70 milioni per il suo primo studentato in Italia', Il Sole 24 Ore, 31 agosto.

JLL (2023). Italian PBSA Snapshot | 2023.

JLL (2024). Italy Capital Markets Market Dynamics, Q2 2024.

Kenney, M., Mowery, D.C. (eds) (2014). Public Universities and Regional Growth. Insights from the University of California, Stanford University Press, Palo Alto.

Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J. (2016). De-studentification: emptying housing and neighbourhoods of student populations. Environment and Planning A, 48(8). 1617–1635.

Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. Geographical Journal, 184(3). 242–254.

Knight, J. (ed.) (2014). International education hubs: Student, talent, knowledge-innovation Models, Springer, Cham.

Laudisa, F. (2023). Il diritto allo studio, in AA.VV., Rapporto Istruzione e Formazione Professionale. Piemonte 2023, Rapporto di ricerca, IRES Piemonte.

Lazzeroni, M. (2014). L'interazione tra Università e contesto territoriale: prospettive di analisi ed esperienze europee. Annali del Dipartimento di Metodo e Modelli per l'Economia e il Territorio e la Finanza 2012-2013:193-214.

Lazzeroni, M. (2019). Università e innovazione nelle aree periferiche: dinamiche di sviluppo, inclusione sociale e progetti di rigenerazione urbana. Geotema, 59, pp. 25-34.

Lazzeroni, M. (2020). Geografie dell'università. Mimesis, Milano.

Lees, L. (2003). Policy (re)turns: gentrification research and urban policy, in «Environment and Planning A», 35, pp. 571-574.

Locatelli, M., Turchi, G. P. (2022). Comunità e Coesione Sociale: un indice di misura per gli assetti interattivi del territorio di una città universitaria: il caso di Borgo Portello, in «Regional Studies and Local Development», 3, pp. 253-274.

Lungarella, R. (2022). Affitti e cedolare, l'emersione resta in dubbio, Lavoce.info;

Malet Calvo, D. (2018). Understanding international students beyond studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal). in «Urban Studies», 55(10). pp. 2142-2158.

Manganelli, B., Morano, P., Tajani, F. (2022). The impact of

studentification on the residential real estate market. Analysis of external factors and dynamics of the phenomenon generated by the University campus of Potenza (Italy). in «Valori e Valutazioni», (30). pp. 59-69.

Martinelli, N. (2023). Comunità urbana e comunità studentesca, In Rigenerazione e ampliamento della residenza universitaria Ennio De Giorgi a Lecce, Bari: Mario Adda, 2023, pp. 45-46.

Martinelli, N., Annese M., Mangialardi G. (a cura di) (2023). Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane, Urban@it, Working Papers, vol. 15.

Martinelli, N. (2015). "Diritto allo studio e diritto di cittadinanza nel rapporto università-città", Territorio, n. 73, pp. 94-99.

Martinelli, N., Savino M. (a cura di, 2013). "L'Università italiana tra città e territorio nel XXI secolo (2^parte)/The university between city and territory in 21th century Italy", Urbanistica, n.150-151, pp. 10-43.

Martinotti, G. (1993) Metropoli. La nuova morfologia sociale della città, Il Mulino, BolognaMcNeill D. (2024). Urban Geography III: Universities and their space, Progress in Human Geography, 48(1) 103–110.

Massari, M. (2022). "Strategica, tattica e sperimentale: la progettazione europea a Bologna e alcune lezioni apprese", EcoWebTown, n. 27, pp. 66-71.

Miessner, M. (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation, in «European Urban and Regional Studies», 28(2). pp. 133-154.

Monitorimmobiliare (2024). 'REAM SGR: Acquisito l'ex

ospedale Maria Adelaide di Torino, diventa studentato', Monitorimmobiliare, 2 febbraio.

Moos, M., Revington, N., Wilkin, T., Andrey, J. (2019). The knowledge economy city: Gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities. Urban Studies, 56(6). 1075–1092.

Moscarelli, R., Peverini, M. (2024). "Cambiare prospettiva sulla crisi abitativa: oltre i confini urbani del fabbisogno"; Territorio n. 105, pp. 78-85.

Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies, in «Geography Compass», 11, pp. 1-13.

Nieth, L., Benneworth, P. (2019). Challenges of knowledge combination in strategic regional innovation processes - the Creative Science Park in Aveiro. European Planning Studies.

Nomisma (2024). Secondo osservatorio sul mercato immobiliare, Bologna Smith, D. (2002). Patterns and Processes of 'Studentification' in Leeds, in «Regional Review», 12, pp. 14-16.

Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo di Bologna, IRES Emilia-Romagna (2024). Le nuove attestazioni dei contratti di locazione a canone concordato nella Città metropolitana di Bologna. Analisi 2020-2023, Bologna.

Perry, D.C., Wiewel, W. (2015). The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis: Case Studies and Analysis, Routledge, New York.

Piferi, C. (2021). La qualità dell'abitare a servizio del diritto allo studio, Edizioni Opera Universitaria, Trento.

Piferi, C., (2022). Processi innovativi per l'abitare sociale. I

programmi pluriennali di finanziamento della L. 338, TECHNE, vol. 24, pp. 207-217.

Piferi, C. (2024). Politiche nazionali a supporto della residenzialità studentesca, in Housing Universitari, special issue, Costruire in Laterizio, n. 195, pp. 68-75.

Regione Puglia-ADISU Puglia-Urban@it (2024). Studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili. La strategia di Puglia regione Universitaria, FrancoAngeli, Milano.

Rodin, J. (2007). The University and Urban Revival. Out of the Ivory Tower and Into the Streets, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

Romano, M. (2024). Milano, la beffa degli studentati: hanno la convenzione col Comune ma i prezzi sono altissimi lo stesso, La Repubblica Milano, 1 settembre.

Ruiu, M. L. (2017). Collaborative management of studentification processes: the case of Newcastle upon Tyne. Journal of Housing and the Built Environment, 32(4). 843–857.

Savino, M., Messina, P., Perini, L. (2024). New Forms of Relationships Between the University and the City: Padua, the UnicityLab Project, and the Idea of an Urban Center. Urbana, 1, 1, 261-277.

Savino, M. (1998) (a cura di). Città e università – Università vs città, Archivio di Studi Urbani e Regionali, 60-61 :1-367

Savino, M. (2015). Il ruolo dell'università nel processo di trasformazione sociale dopo la crisi, in Martinelli N., Savino M. (a cura di). Università/ Città. Condizioni in evoluzione, Territorio, 73: 60-66.

Savino, M. (2023). “FILL THE BLANKS! Politiche dell’accoglienza degli studenti come exit-stategy alla dismissione”, in Annese M. et al. (a cura di). “Le università per le città e i territori. Proposte per l’integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane”, Working Papers – Urban@it, vol. 15, pp. 236-247.

Smith, D.P (2005). ‘Studentification’: the gentrification factory?, in R. Atkinson, G. Bridge (Eds.) «Gentrification in a Global Context: TheNewUrban Colonialism», London, Routledge, pp. 72-89.

Smith, D. P., Holt, L. (2007). Studentification and ‘ApprenticÈ Gentrifiers within Britain’s Provincial Towns and Cities: Extending the Meaning of Gentrification, in «Environment and Planning A: Economy and Space», 39(1). pp. 142-161.

Sotomayor, L., Tarhan, D., Vieta, M., McCartney, S., Mas, A. (2021). “When students are house-poor: Urban universities, student marginality, and the hidden curriculum of student housing”. Cities, 124.

Tosi, A. (2017). Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?, Milano: Mimesis.

Tucci, V. (2021). Stesse case, diversi abitanti: trasformazioni sociali e abitative nel quartiere Vanchiglia di Torino, in «Sociologia urbana e rurale», 126, pp. 7-26.

Uyarra, E. (2010). Conceptualizing the regional roles of universities, implications and contradictions. European Planning Studies, 18(8). 1227–1246.

Unione degli Universitari, (2023). ‘Diritto al profitto, come sperperare i fondi del Pnrr’, 18 maggio 2023.

Van der Wusten H. (ed.). The Urban University and Its Identity: Roots, Location, Roles, Kluwer Academic Publishing, Dordrecht .

Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., Van Bavel, M. (2017). Housing preferences among students: Collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). Journal of Housing and the Built Environment, 32(3): 449-470.

Viesti, G. (2023). Contro la secessione dei ricchi, autonomie regionali e unità nazionale, Laterza, Bari.

Wilkinson, C., Greenhalgh, P. (2022). Exploring Student Housing Demand, Supply Side and Planning Policy Responses in a Small University City: Studentification in Durham, UK. Housing Policy Debate, 1–23.

Youtie, J., Shapira, P. (2008). Building an innovation hub: A case study of the transformation of university roles in regional technological and economic development. Research Policy, 37: 1188-1204.

Zasina, J., Mangione, E., Santangelo, M. (2023). Nuancing student geographies: studentscapes in post-industrial cities. Urban Geography, 44(1):105-127.

Zasina, J. (2021). The student urban leisure sector: Towards commercial studentification? Local Economy, 36(5). 374–390.

Politecnico di Torino

Future *Urban Legacy* Lab

full.polito.it