

# La residenzialità studentesca negli interventi di recupero architettonico e riqualificazione urbana

Just Accepted: Jun 10, 2022 Published: Oct 31, 2022

RICERCA E  
SPERIMENTAZIONE/  
RESEARCH AND  
EXPERIMENTATION

Roberto Bologna,  
Dipartimento di Architettura, Università di Firenze, Italia

roberto.bologna@unifi.it

**Abstract.** La residenzialità studentesca universitaria rappresenta una forma abitativa in evoluzione, oggetto di rilevanti investimenti e di sperimentazioni progettuali. In Italia un forte impulso alla realizzazione di residenze per studenti deriva dalla legge 338/2000 che ha incentivato soprattutto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e ha prodotto significativi risultati in termini di riqualificazione architettonica e urbana su tutto il territorio nazionale. Le considerazioni svolte sono l'esito di una ricerca pluriennale che ha visto il gruppo di lavoro impegnato nella definizione degli standard normativi progettuali e nelle attività di istruttoria dei progetti e di monitoraggio delle realizzazioni condotte a supporto della valutazione ministeriale (MUR) delle richieste di cofinanziamento. I dati acquisiti nel corso della ricerca costituiscono un patrimonio inedito di conoscenze sul fenomeno della residenzialità studentesca degli ultimi quindici anni in Italia.

**Parole chiave:** Residenze per studenti universitari; Legge 338/2000; Standard; Progetto; Recupero.

## L'offerta residenziale per studenti universitari nel contesto normativo della legge 338/2000

La residenzialità studentesca è un settore in forte espansione nei maggiori centri di formazione universitaria europei, conseguenza della crescita della popolazione studentesca e della mobilità nazionale e internazionale promossa dalla armonizzazione dei percorsi di studio e dai programmi di interscambio (Baratta and Carlini, 2012).

Nel contesto europeo la situazione italiana risulta deficitaria, con un'offerta di posti letto nelle residenze pari a solo il 5% degli iscritti, contro una media europea del 17%. La maggior parte degli studenti italiani (68%) alloggia presso la propria famiglia di origine a fronte di una media europea pari alla metà (34%) (Hauschildt *et al.*, 2021) (Fig. 1).

L'evoluzione dell'abitare studentesco verso obiettivi di qualità del servizio offerto (Piferi, 2021) denota la vitalità di questa forma abitativa e della residenzialità temporanea quale rispo-

## Student housing in architectural renovation and urban regeneration projects

**Abstract.** University student living is an evolving form of housing, subject to significant investment and design experimentation. In Italy, Law 338/2000 gave a strong stimulus to the construction of student residences, incentivised the renovation of the existing building stock and produced significant results in terms of architectural and urban redevelopment throughout the country. The considerations outlined are the result of several years of research that has seen the working group engaged in the definition of project standards and in the activities of project investigation and the monitoring of the realisations conducted in support of the ministerial evaluation (MUR) of co-financing applications. The data acquired in the course of the research constitute an unprecedented wealth of knowledge on the phenomenon of student housing in the last fifteen years in Italy.

sta alle esigenze contingenti verso cui si stanno orientando gli investimenti pubblici e privati (Delmonte, 2020). Le iniziative degli ultimi anni di soggetti di rilevanza nazionale e internazionale evidenziano l'importante ruolo dello *student housing* nella qualificazione dell'offerta abitativa, nel rinnovamento tipologico e tecnologico e nella trasformazione del tessuto sociale e urbano (Faroldi, 2020).

Lo sviluppo e caratterizzazione funzionale e tipologica della residenzialità studentesca sono condizionate dai nuovi approcci alla formazione e apprendimento (Bellini, 2019) così come dal rapporto tra investimento immobiliare e gestione della struttura (Fioretti, 2020). L'evoluzione dell'abitare nelle città universitarie maggiormente attrattive si muove verso tipologie che, oltre l'implementazione tecnologica per i servizi digitali, valorizzano la dimensione temporanea dell'utilizzo introducendo forme innovative ibride che ampliano la potenziale clientela (Gullace, 2020). Alla ospitalità studentesca si abbinano la disponibilità di postazioni di lavoro e sale riunioni per il co-working; la condivisione di servizi e spazi di interazione e coesione sociale in co-living; la creazione di ambienti in grado di stimolare le esperienze di "*learning and living*" (Bellini *et al.*, 2020). Importanti società internazionali nel settore stanno investendo nelle città a maggior tasso di presenza universitaria e attrattività, ampliando l'offerta di servizio anche all'ambito ricettivo-turistico.

In Italia, un forte impulso all'ampliamento e rinnovamento dell'offerta di posti alloggio economicamente più accessibile è stato promosso dalla legge del 14 novembre 2000 n. 338 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari" che ha avviato un programma attuativo di interventi con forti connotazioni strategiche (Del Nord, 2014). Il recente Pia-

**Keywords:** University student housing; Law 338/2000; Standard; Project; Recovery.

## The residential offer for university students in the regulatory context of Law 338/2000

Student residences are a booming sector in the major European university centres, a consequence of the growth of the student population and of the national and international mobility promoted by the harmonisation of study paths and exchange programmes (Baratta and Carlini, 2012).

In the European context, the Italian situation is poor with an offer of beds in residences equal to only 5% of enrolled students, against a European average of 17%. The majority of Italian students (68%) stay with their family of origin compared to a European average which is half of

this (34%) (Hauschildt *et al.*, 2021) (Fig. 1).

The evolution of student housing towards objectives of quality of the service offered (Piferi, 2021) denotes the vitality of this form of housing and of temporary residency as a response to the contingent needs towards which public and private investments are being directed (Delmonte, 2020). The initiatives of recent years by subjects of national and international relevance highlight the important role of student housing in the qualification of the dwelling offer, in the typological and technological renewal and in the transformation of the social and urban fabric (Faroldi, 2020).

The development and functional and typological characterisation of student housing are conditioned by new approaches to education and learning (Bellini, 2019) as well as by

no Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), riservando una cospicua parte di fondi al cofinanziamento delle realizzazioni, ha ulteriormente potenziato gli obiettivi della legge attraverso i decreti attuativi recentemente pubblicati.

La legge 338/2000, attuata ad oggi con cinque bandi, è stata emanata con l'obiettivo di incrementare l'offerta di posti alloggio soprattutto in favore degli studenti universitari capaci e meritevoli privi di mezzi e l'intento prioritario di valorizzare il patrimonio edilizio attraverso misure incentivanti.

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

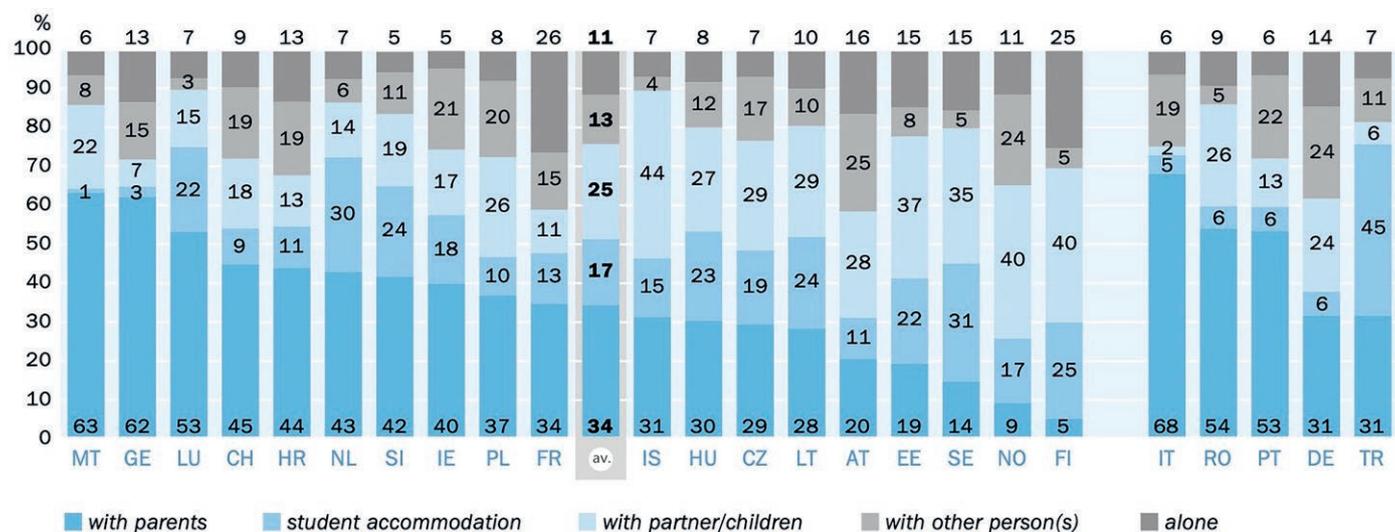
### Metodologie di analisi e elaborazione dei dati acquisiti con l'attività di istruttoria e monitoraggio degli interventi

In concomitanza con l'emanazione della legge nazionale è stata avviata la ricerca che vede il gruppo di lavoro<sup>2</sup> impegnato in diverse fasi del processo attuativo: dalla ricerca sulla definizione degli standard progettuali alla elaborazione della normativa tecnica sui requisiti minimi degli interventi, dalla verifica di coerenza degli interventi nella fase di istruttoria dei progetti al monitoraggio delle realizzazioni. La ricerca è collegata a un'attività di supporto tecnico alla valutazione ministeriale delle proposte di intervento per l'assegnazione del cofinanziamento<sup>3</sup>, che ha prodotto l'analisi di quasi 500 progetti e la rea-

lizzazione di circa 320 interventi per un totale di oltre 38.000 posti alloggio; di questi una ampia parte deriva da interventi di recupero dell'esistente, che hanno prodotto un significativo impatto su tutto il territorio nazionale.

Il patrimonio di dati acquisito nel corso di oltre venti anni di attività e la rilettura critica degli interventi realizzati in base al piano nazionale hanno consentito al gruppo di ricerca di sviluppare circostanziate analisi e valutazioni<sup>4</sup> per interpretare l'evoluzione tipologica e tecnologica della residenzialità studentesca nei diversi piani attuativi della legge e le ricadute sugli aspetti architettonici e urbanistici, con particolare riferimento agli interventi di riconversione del patrimonio esistente. Nel corso della ricerca sono stati acquisiti i dati di tutti gli interventi approvati per il cofinanziamento, riconducibili alle fasi di istruttoria dei progetti e di monitoraggio delle successive realizzazioni.

L'archivio costituisce un patrimonio inedito di conoscenze sul fenomeno della residenzialità studentesca in Italia a venti anni dalla emanazione della legge 338/2000. La banca dati può essere interrogata in funzione di uno o più dati caratteristici e di una o più categorie di dati per interpretare l'efficacia di applicazione della norma (Bologna, 2016). Si crea così una matrice concettuale multidimensionale che consente una elaborazione articolata di informazioni per tutti gli operatori del processo (ministero, università, regioni e comuni, soggetti attuatori, progettisti, gestori, studenti) atta a documentare lo stato dell'arte degli interventi realizzati e a operare le valutazioni sul rapporto tra norma e progetto-realizzazione e sulle possibili evoluzioni delle politiche di intervento per la residenzialità studentesca.



## Il rapporto tra norma e progetto-realizzazione negli interventi di recupero: lettura e interpretazione dei dati

interventi – conclusi, in corso e programmati – di recupero e ristrutturazione e 72 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento normativo e di efficientamento energetico.

Con riferimento ai soli interventi di recupero e ristrutturazione, i posti alloggio già realizzati e previsti dai programmi attuativi in corso rappresentano circa il 38% di tutti i posti alloggio proposti dall'attuazione della legge 338/2000 e la stessa percentuale riguarda la quota parte di posti alloggio di reale incremento rispetto alla dotazione esistente. Le camere singole rappresentano circa il 63% del totale e le camere doppie il restante 37%, scelta riconducibile alla richiesta di una maggiore privacy. Il valore medio della superficie di tutti gli interventi è pari a circa 38 metri quadrati a posto alloggio; tale valore risulta in costante diminuzione rispetto alla successione dei bandi, seguendo la tendenza degli standard normativi.

Un primo aspetto da considerare nel rapporto tra norma e progetto è l'evoluzione degli standard teorici, articolato per funzioni residenziali (AF1) e funzioni di servizio (AFS), nella successione dei decreti attuativi (Fig. 2). Dopo una prima fase di applicazione, si evidenzia la differenziazione dello standard per rispondere alla peculiarità delle tipologie edilizie e una progressiva riduzione dei valori teorici, segno della acquisita consapevolezza, in fase di valutazione, di minimizzare l'impatto sui

A compimento del quarto bando gli interventi sull'esistente (200) rappresentano oltre il 60% del totale dei progetti ammessi al cofinanziamento (ca. 320) e comprendono 128 inter-

costi gestionali; allo stesso tempo si registra una stabilizzazione che, in occasione del quinto bando, conferma i medesimi valori del precedente. Nel caso delle funzioni residenziali e di servizio i valori soglia della normativa rappresentano gli standard minimi di superficie che il legislatore ha considerato essere garanzia di qualità e efficacia funzionale.

Per comprendere come la normativa tecnica sia stata recepita dai soggetti attuatori è stato operato un confronto tra lo standard effettivo (calcolato per ogni specifico intervento di recupero dell'esistente in relazione alla tipologia di studente, alla tipologia edilizia e al tipo di camera e al netto delle deroghe per le aree di servizio) e le superfici effettivamente realizzate (Fig. 3). Tale confronto evidenzia variazioni ovviamente in positivo: l'incremento della superficie per l'area residenziale è più consistente nei bandi successivi al primo, mentre quello della superficie per l'area dei servizi è molto più elevato e costante per tutti i bandi; entrambi tendono a allinearsi ai valori dello standard effettivo del primo bando, a conferma del fatto che i valori originali sono, alla prova dei fatti, più realistici.

In merito alle tipologie edilizie – a albergo, a minialloggio, a nucleo integrato – connotanti le forme dell'abitare studentesco indicate dalla normativa tecnica (Fig. 4), in termini di posti alloggio prevale la tipologia a albergo per quasi due terzi dei casi, in modo ancora più evidente rispetto al dato generale comprendente anche le nuove costruzioni. Tale preferenza è da attribuire alla maggiore adattabilità tipologica alle strutture esistenti. Non a caso, le tipologie esclusive a minialloggio o a nucleo integrato, più complesse per organizzazione funzionale e spaziale, rappresentano meno del 7% dei casi, sia per la minore adattabilità strutturale, sia per il maggior impatto sugli aspetti gestionali.

the relationship between real estate investment and facility management (Fioretti, 2020). The evolution of living in the most attractive university cities is moving towards typologies that, beyond technological implementation for digital services, enhance the temporary dimension of use by introducing innovative hybrid forms that broaden the potential clients (Gullace, 2020).

Student hospitality is combined with the availability of workstations and meeting rooms for co-working, the sharing of services and spaces for interaction and social cohesion in co-living and the creation of environments capable of stimulating "learning and living" experiences (Bellini *et al.*, 2020). Renowned international companies in the sector are investing in the cities with the greatest university presence and attractiveness, also ex-

panding their service offerings to the hospitality-tourism sector.

In Italy, a strong push towards the expansion and renewal of the supply of more affordable accommodation was promoted by Law No 338 of 14 November 2000 "Provisions on housing and residences for university students", which launched an implementation programme of interventions with strong strategic connotations (Del Nord, 2014). The recent National Recovery and Resilience Plan (PNRR), by reserving a substantial portion of funds for the co-financing of realisations, has further enhanced the objectives of the law through the recently published implementing decrees.

Law 338/2000, which has been implemented to date with five calls for applications, was issued with the aim of increasing the supply of accommodation facilities, especially in favour of

capable and deserving students without economic means, and the prime objective of enhancing the value of the existing building stock through incentives.

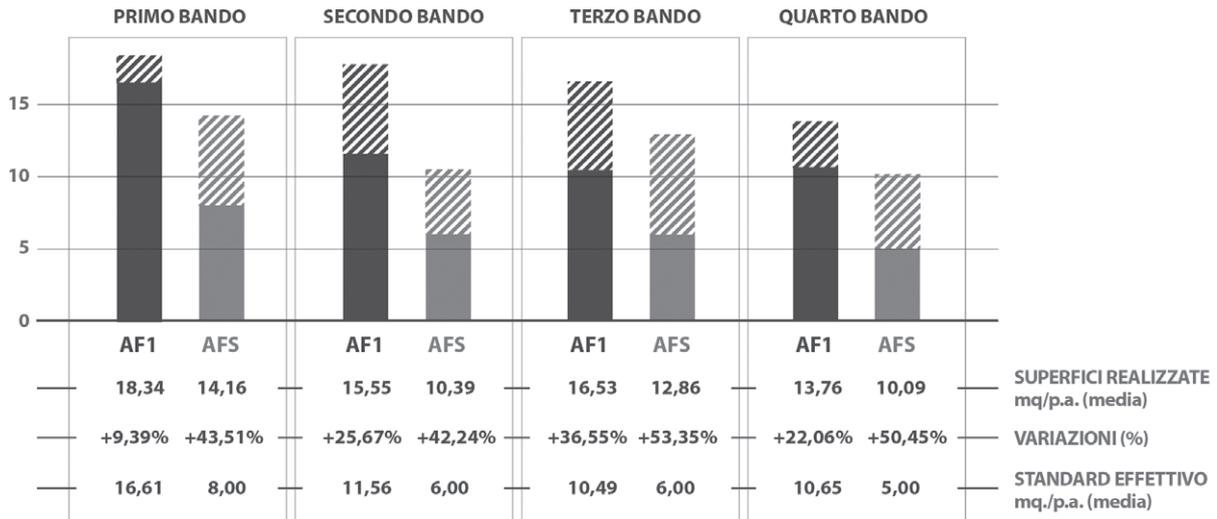
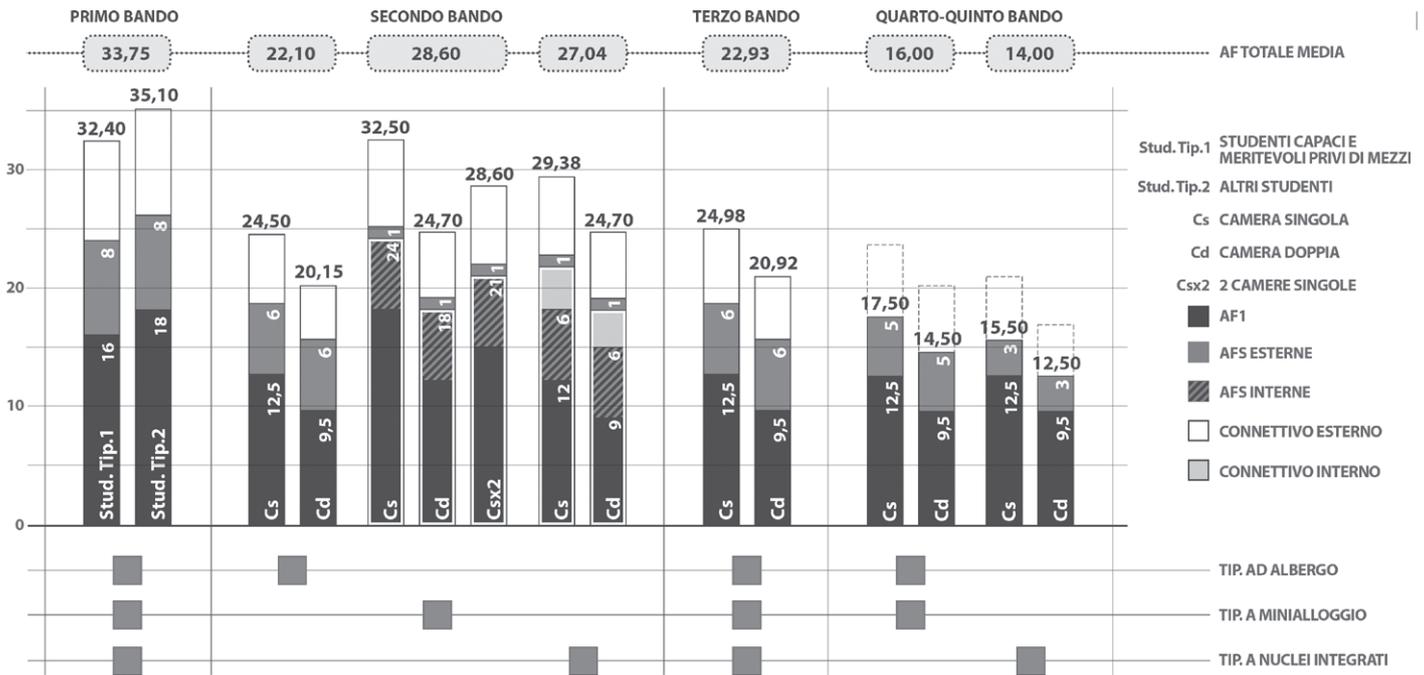
The law, in essence, acknowledges the cultural guidelines of the new student residency, which sees in these infrastructures an opportunity to trigger processes of urban requalification, social regeneration and economic development, as demonstrated by the most recent panorama of realisations characterised by the attempt to overcome traditional settlement, typological and functional standards (Bellini, 2015).

### Methodologies for the analysis and processing of data acquired through the preparatory and monitoring activities of the projects

Coinciding with the enactment of the national law, the research was initiated,

with the working group<sup>2</sup> engaged in different stages of the implementation process: from research on the definition of design standards to the elaboration of technical regulations on the minimum requirements of projects, from the verification of consistency of interventions at the stage of design assessment to the monitoring of construction. The research is linked to an activity of technical support to the ministerial evaluation of intervention proposals for the allocation of co-financing<sup>3</sup>, which produced the analysis of nearly 500 projects and the implementation of about 320 interventions for a total of more than 38,000 beds; of these, a large part derives from interventions for the rehabilitation of existing housing, which have had a significant impact throughout the country.

- The data acquired over more than twenty years of activity and the criti-



cal reinterpretation of the projects implemented under the national plan have enabled the research group to develop circumstantial analyses and evaluations<sup>4</sup> to interpret the typological and technological evolution of student housing in the various implementation plans of the law and the repercussions on architectural and urban planning aspects, with particular reference to the projects for the reconversion of the existing housing stock. During the research, data were acquired for all projects approved for co-financing, which can be attributed to the stages of project inquiry and monitoring the subsequent implementation.

The archive constitutes an unprecedented body of knowledge on the phenomenon of student residency in Italy twenty years after the enactment of Law 338/2000. The database can be queried according to one or more characteristic data and one or more categories of data to interpret the effectiveness of applying the rule (Bologna, 2016). Thus, a multidimensional conceptual matrix allows for an articulated processing of information for all actors in the process (ministry, universities, regions and municipalities, implementers, planners, managers, students), suitable for documenting the state of the art of the interventions implemented and for making assess-

ments on the relationship between norm and design-construction and on the possible evolutions of intervention policies for student housing.

#### The relationship between regulations and project-implementation in renovation projects: reading and interpreting data

Upon completion of the fourth call, interventions on the existing stock (200) account for more than 60% of the total number of projects eligible for co-financing (approx. 320) and include 128 interventions – concluded and in progress – for planned recovery and renovation and 72 interventions of ordinary and extraordinary main-

tenance, regulatory compliance and energy efficiency.

With reference only to recovery and renovation projects, the beds already realised and planned by the current implementation programmes represent about 38% of all the beds proposed by the implementation of Law 338/2000, and the same percentage concerns the share of beds of real increase compared to the existing endowment. Single rooms account for about 63% of the total and double rooms for the remaining 37%, a choice traceable to the demand for greater privacy. The average value of the floor area of all interventions is about 38 square metres per bed; this value has

Quasi un terzo degli interventi presenta tuttavia una situazione mista, ossia comprendente tutte e tre le tipologie edilizie, a rimarcare la necessità di adattarsi ai vincoli della struttura esistente con più alternative e di rispondere all'obiettivo di diversificare l'abitare in funzione delle esigenze degli studenti e delle tipologie di fruitori che, oltre agli studenti, possono comprendere dottorandi, ricercatori e professori. In questo senso, il quinto bando apre a possibili innovazioni non precludendo l'adozione di tipologie diverse rispetto a quelle già previste nei bandi precedenti<sup>5</sup>.

La scelta della tipologia edilizia dunque è da mettere in relazione in primo luogo con le caratteristiche spaziali e distributive dell'edificio sul quale si interviene, ma anche con i modelli esigenziali del particolare bacino di utenza che, per composizione di tipologia di ospite, per il continuo ricambio nel tempo e la eterogeneità sociale e culturale di provenienza, è estremamente variabile. Infatti, la tipologia mista che offre modelli abitativi alternativi, risulta in tendenziale aumento nel tempo.

### Gli esiti del piano attuativo nazionale

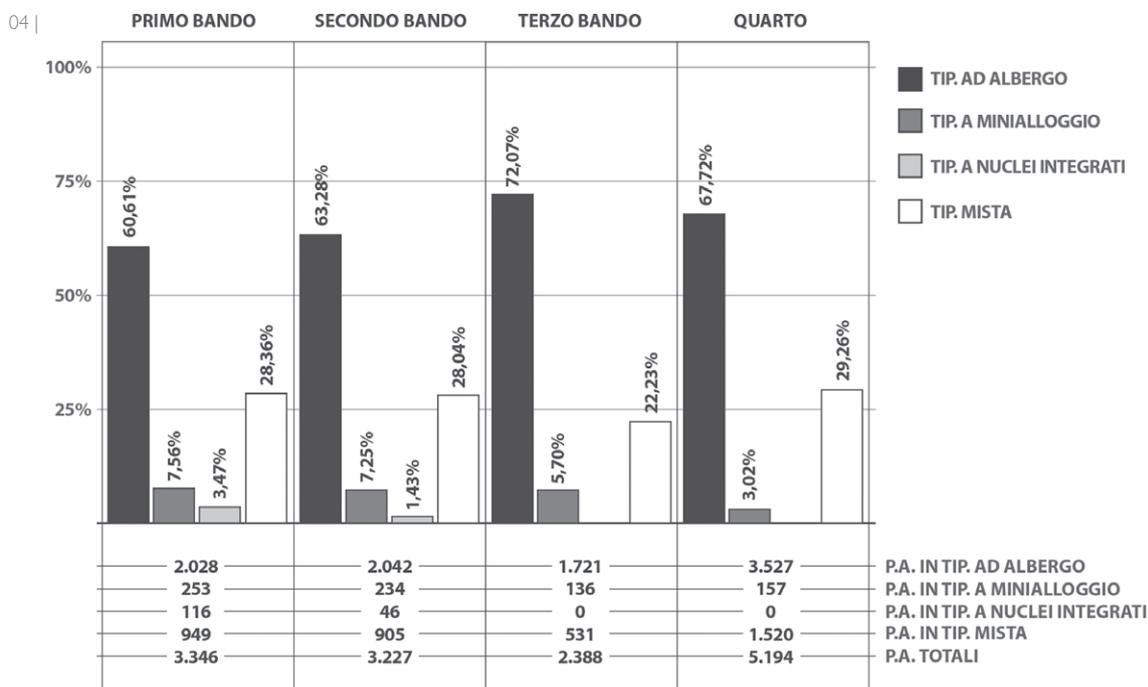
I risultati dell'applicazione della legge 338/2000 nei primi quattro bandi forniscono esempi virtuosi che si contraddistinguono per aver rispettato e interpretato correttamente gli obiettivi della normativa e hanno contribuito al recupero del patrimonio e alla rigenerazione sociale e urbana (Baratta, 2020).

Gli obiettivi richiamati dalla norma sui quali si è concentrata l'analisi degli esempi sono:

- il recupero di edifici di rilevante interesse storico e architettonico,
- l'integrazione con la città e i servizi per la ricostituzione del tessuto urbano e sociale,
- la qualità della funzionalità e del comfort della tipologia adottata.

La virtuosità degli interventi è dunque legata al positivo risultato ottenuto nel processo valutativo per accedere al cofinanziamento e al riconoscimento ottenuto con la partecipazione al Premio Romano Del Nord per la migliore residenza annualmente istituito dalla commissione ministeriale.

Se, da un lato, gli esempi riportati hanno corrisposto alle aspettative quali-quantitative della norma, l'analisi ha, dall'altro, messo in luce alcune criticità ricorrenti nel processo attuativo. Tra queste si evidenziano: la lontananza dalle sedi universitari e dai servizi urbani che, in assenza di trasporti pubblici a tutte le fasce orarie, ha generato isolamento degli studenti e scarsa integrazione con la vita cittadina; la mancata realizzazione dei plessi didattici programmati per i quali si rendeva necessaria la dotazione di posti alloggio in quel contesto; la scelta di una tipologia edilizia che, se, per un verso, ottimizza il rapporto tra costi gestionali e standard di superficie (tipologia ad albergo), per l'altro, va a discapito della qualità dell'abitare e della varietà funzionale e organizzativa; la mancanza di coordinamento



tra scelte progettuali e modelli gestionali che hanno portato a penalizzare la fruibilità, la manutenzione e la qualità del servizio; il decadimento qualitativo generato da un non adeguato controllo nel passaggio dalla fase di progettazione a quella di costruzione.

Le valutazioni qui riportate sono state effettuate su un campione rappresentativo tra gli interventi già completati e in esercizio e conseguite a seguito dei sopralluoghi previsti dalla campagna di monitoraggio dell'esecuzione.

La massima parte degli interventi cofinanziati, e tra questi gli esempi selezionati, rispetta il modello insediativo che integra residenza, università e città per sfruttare al meglio le possibilità di recupero di edifici esistenti presenti nel tessuto urbano consolidato e per garantire una migliore fruibilità e accessibilità dei servizi cittadini. Non mancano esempi in poli decentrati, come la residenza Villa Val di Rose (Sesto Fiorentino), dove il recupero e la valorizzazione del quattrocentesco complesso e l'ampliamento con nuovi servizi, configurandosi come un borgo storico, svolgono un importante ruolo di aggregazione dei residenti. Il *recupero di edifici di rilevante interesse storico e architettonico* agisce come strategia di affermazione dei caratteri culturali identitari e di valorizzazione economica e funzionale del patrimonio. Un caso emblematico è rappresentato dalla residenza Crociferi a Venezia, pregiata struttura conventuale del XII secolo, recuperata all'uso residenziale conservandone le caratteristiche tipologiche e spaziali con l'uso polifunzionale del connettivo interno (spazi soggiorno esterni alle camere) e dei chiostri per servizi di utilità pubblica.

La *rigenerazione architettonica e urbana* è intesa sia in termini di fruibilità e differenti gradi di appropriazione (individualità e

socialità) degli spazi pubblici interni e esterni della residenza da parte di un'utenza più ampia di quella studentesca, sia in termini di riconfigurazione degli spazi pubblici esterni alla residenza per la creazione di punti di riferimento e di identità nel tessuto urbano. Si distingue per questi aspetti la residenza La Presentazione a Como, dove la grande corte interna, sistemata a verde, diventa uno spazio di forte aggregazione; la struttura offre spazi con standard di qualità molto elevati e si rapporta con il tessuto cittadino in quanto l'area pertinenziale esterna diventa un vero e proprio parco urbano accessibile anche dalla comunità (Fig. 5). Anche la residenza Ex Ospedale Militare di Trieste, oltre a recuperare un edificio di pregio architettonico, offre numerosi spazi di aggregazione agli studenti per lo studio e il tempo libero e rappresenta un polo di attrazione per la città, per la varietà di servizi aperti anche alla comunità, come la sala convegni e gli spazi dedicati al co-working e alle start-up.

La *rigenerazione sociale* tiene conto dell'effetto prodotto su contesti urbani particolarmente critici sotto il profilo del disagio sociale, culturale e economico, innescando processi di rivitalizzazione e coesione interculturale. La residenza Camplus a Palermo opera una riqualificazione di un complesso seicentesco, già carcere femminile e nel tempo occupato abusivamente, collocato in un contesto degradato che a seguito dell'intervento si trasforma in un polo di frequentazione sociale e di relazioni umane (Fig. 6).

La *qualità e l'innovazione architettonica* sono il risultato di un'interpretazione progettuale che riesce a coniugare spazialità architettonica, funzionalità ed espressività anche nell'ottica del superamento e rinnovamento di caratteri tipologici. La residenza Camplus a Firenze costituisce un interessante caso di sperimen-

been steadily decreasing since the succession of calls for applications, following the trend of regulatory standards. A first aspect to consider in the relationship between norm and project is the evolution of the theoretical standards, articulated by residential functions (AFI) and service functions (AFS), in the sequence of implementation decrees (Fig. 2). After an initial phase of implementation, there is evidence of the differentiation of the standard to address the peculiarities of building types and a gradual reduction of the theoretical values, a sign of the acquired awareness, during the evaluation phase, to minimise the impact on management costs. At the same time there is a stabilisation that, at the fifth call, confirms the same values as the previous one. In the case of residential and service functions, the regulation threshold values represent

the minimum floor area standards that the legislature considered a guarantee of quality and functional effectiveness.

To understand how the technical regulations have been transposed by the implementing bodies, a comparison was made between the actual standard (calculated for each specific rehabilitation of the existing in relation to student type, building type and room type and net of exceptions for service areas) and the actual built areas (Fig. 3).

This comparison shows clear positive variations: the increase in floor area for the residential area is larger in the calls following the first one, while the increase in floor area for the service area is much higher and constant for all calls; both tend to align with the values of the actual standard of the first call, confirming that the original values are, when tested, more realistic.

Regarding the building types – hotel-style, mini-housing, integrated core – defining the forms of student housing indicated by the technical regulations (Fig. 4), in terms of accommodation, the hotel-style type prevails in almost two-thirds of cases, even more markedly than the general figure including new buildings. This preference can be attributed to the greater typological adaptability to existing structures. Not surprisingly, exclusive mini-housing or integrated core typologies, which are more complex in terms of functional and spatial organisation, account for less than 7% of cases, due to both lower structural adaptability and greater impact on management aspects.

However, almost a third of the projects present a mixed situation, i.e. including all three building types, underscoring the need to adapt to the constraints of the existing structure with more al-

ternatives and to respond to the goal of diversifying the way of living according to the needs of students and the types of users (doctoral students, researchers and professors). In this sense, the fifth call opens up for possible innovations by not precluding the adoption of different types to those already provided in previous calls<sup>5</sup>.

The choice of building typology therefore has to be related primarily to the spatial and distributional characteristics of the building on which the intervention is being made, but also to the demanding patterns of the particular catchment area, which, by composition of guest type, continuous turnover over time and social and cultural heterogeneity of origin, is extremely variable. In fact, the mixed typology offering alternative housing models tends to increase over time.

05 | Il parco della Residenza La Presentazione a Como messo a disposizione della comunità cittadina (foto Politecnico di Milano)

*The park of the La Presentazione Residence in Como made available to the city community (photo Politecnico di Milano)*

06 | L'isolato urbano della Residenza Camplus nel contesto del centro storico di Palermo (foto Fondazione CEUR)

*The urban block of the Camplus residence in the context of Palermo's historic centre (photo CEUR Foundation)*

tazione progettuale sugli spazi abitativi e di servizio; una galleria a doppio volume, con copertura vetrata, permette di realizzare al piano terra un'area baricentrica aggregativa di socializzazione, mentre al piano primo consente di ricavare cinque camere doppie. Il tema progettuale principale è la flessibilità e l'adattabilità degli spazi alle esigenze di un'utenza differenziata: gli spazi a uso collettivo al piano terra (sale gioco, relax, conferenze) sono dotate di partizioni mobili che consentono di variare la capienza delle unità spaziali in relazione a specifiche esigenze e alcune camere doppie si trasformano in singole (o viceversa) grazie a un pannello divisorio mobile interposto fra i due letti. Secondo una concezione inconsueta rispetto alla tradizionale camera ad albergo, la zona di ingresso è separata dalla zona dei letti mediante una parete attrezzata in cui sono ricavati armadi al centro e due varchi laterali per l'accesso ai letti, la cui testata è costituita dalla parete attrezzata (Fig. 7). La residenza S. Marta a Venezia propone alloggi concepiti come una ibridazione fra la camera ad albergo e il monolocale, costituiti da un unico spazio in cui sono disposte le diverse unità ambientali: l'angolo cottura, ben attrezzato e dotato di zona per la consumazione dei pasti/zona studio, risulta separato dalla zona notte da un corridoio di distribuzione centrale ricavato fra le armadiature e la partizione del bagno; la zona notte delle camere singole e doppie risulta così indipendente, in modo da garantire la necessaria intimità (Fig. 8).

**Considerazioni conclusive** I risultati prodotti dalla legge hanno una significativa valenza sia per gli aspetti quantitativi, in termini di posti alloggio offerti, sia qualitativi, in quanto hanno consentito di migliorare le con-

#### **The outcomes of the national implementation plan**

The results of the implementation of Law 338/2000 in the first four calls provide virtuous examples that stand out for having complied with and correctly interpreted the objectives of the legislation and contributed to the building stock restoration and social and urban regeneration (Baratta, 2020).

The objectives recalled by the norm on which the analysis of the examples focused are:

- the recovery of buildings of significant historical and architectural interest,
- integration with the city and services for the reconstitution of the urban and social fabric,
- the quality of functionality and comfort of the typology adopted.

The virtuosity of the interventions is thus linked to the positive result ob-

tained in the evaluation process to access co-financing and the recognition obtained through participation in the Romano Del Nord Award for the best residence, established annually by the ministerial commission.

While the reported examples have corresponded to the qualitative-quantitative expectations of the norm, the analysis has, on the other hand, highlighted some recurring criticalities in the implementation process. These include: the remoteness from university sites and urban services, which, in the absence of public transportation at all times of day, generated student isolation and poor integration with city life; the failure to implement the planned educational complexes for which the provision of accommodation was necessary in that context; the choice of a building typology that, while, on the one hand, optimises the relation-



| 05



| 06

dizioni abitative degli studenti. Con i decreti attuativi messi a punto in occasione dei bandi, il processo di programmazione-progettazione-realizzazione è stato progressivamente perfezionato e il lavoro di supporto tecnico fornito dal gruppo di ricerca alla commissione ministeriale ha contribuito a evidenziare le criticità e, allo stesso tempo, i punti di forza del piano nazionale. L'attenzione al patrimonio esistente, obiettivo concomitante con l'esigenza di contenere l'impronta edificatoria sul territorio, ha innescato processi innovativi di sperimentazione tipo-

ship between management costs and surface standards (hotel typology), on the other, is detrimental to the quality of living and functional and organisational variety; the lack of coordination between design choices and management models that have led to the penalising of usability, maintenance and quality of service; the qualitative decay generated by inadequate control in the transition from the design phase to the construction phase.

The evaluations reported here were carried out on a representative sample from among the interventions already completed and in operation and achieved as a result of the inspections provided by the execution monitoring campaign. Most co-financed projects, and among them the selected examples, respect the settlement model that integrates residence, university and city in order to make the most of the recovery pos-

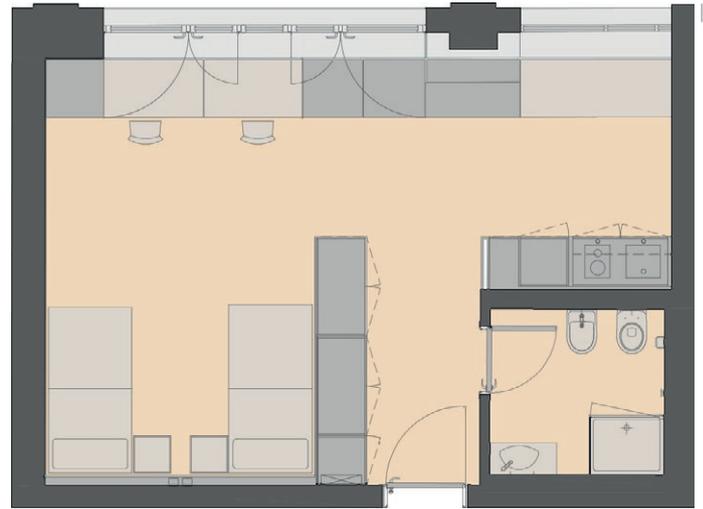
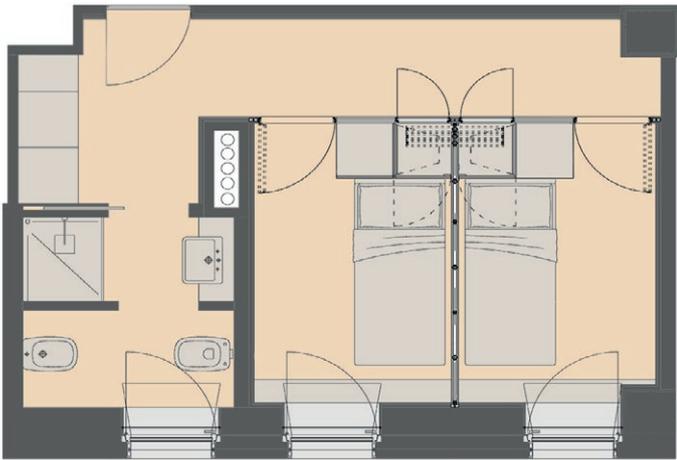
sibilities of existing buildings present in the consolidated urban fabric and to ensure better usability of and accessibility to city services. There are many examples in decentralised centres, such as the Villa Val di Rose residence (Sesto Fiorentino), where the recovery and enhancement of the 15th-century complex and the expansion with new services, configuring itself as a historic village, play an important role in bringing residents together.

The *rehabilitation of buildings* of significant historical and architectural interest acts as a strategy for the affirmation of cultural identity features and the economic and functional enhancement of the heritage. An emblematic case is represented by the Crociferi residence in Venice, a valuable 12th-century convent structure, recovered for residential use while preserving its typological and spatial characteristics with the multi-

07 | Camera doppia nella Residenza Camplus a Firenze (rielaborazione grafica da disegno Fondazione CEUR)  
Double room in the Camplus Residence in Florence (graphic reworking from CEUR Foundation drawing)

08 | Minialloggio nella Residenza S. Marta a Venezia (rielaborazione grafica da disegno di Fondo Erasmo, gestito da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A)  
Mini-apartment in the S. Marta Residence in Venice (graphic reworking from drawing by Fondo Erasmo, managed by Fabrica Immobiliare SGR S.p.A)

07 |



| 08

logica, recupero, valorizzazione, riqualificazione architettonica e urbana diffusi in tutte le regioni italiane e la consapevolezza dei maggiori benefici che l'operare su contenitori inutilizzati all'interno della città può portare al superamento del degrado ambientale e sociale.

Attraverso i rilevanti investimenti e l'ampio coinvolgimento dei soggetti attuatori, il piano attuativo nazionale ha promosso una rivitalizzazione dell'attività costruttiva e produttiva che i contenuti del quinto bando, recependo le direttive del PNRR, orientano più decisamente verso gli obiettivi di transizione ecologica e digitale dello sviluppo futuro.

Le attività di istruttoria dei progetti e di monitoraggio delle realizzazioni e la ricerca ad esse connessa continueranno a alimentare quel patrimonio di conoscenze sul fenomeno della residenzialità studentesca per orientarne gli sviluppi innovativi.

functional use of the internal connective (living spaces outside the rooms) and cloisters for public utility services. *Architectural and urban regeneration* is understood both in terms of usability and the different degrees of appropriation (individuality and sociability) of the residence's interior and exterior public spaces by users other than students, and in terms of reconfiguring public spaces outside the residence to create landmarks and an identity in the urban fabric. *La Presentazione* residence in Como stands out for these aspects, where the large inner courtyard, arranged with greenery, becomes a space of strong aggregation; the structure offers spaces with very high-quality standards and relates to the city fabric as the outdoor area becomes a real urban park that is also accessible by the community (Fig. 5). The *Ex Ospedale Militare* residence in Trieste not only

rehabilitates a building of architectural merit but also offers numerous spaces for students to gather for study and leisure and is a hub for the city because of the variety of services that are also open to the community, such as the convention hall and spaces dedicated to co-working and start-ups.

*Social regeneration* considers the effect produced on urban contexts that are particularly critical in terms of social, cultural and economic distress, triggering processes of revitalisation and intercultural cohesion. The Camplus residence in Palermo is a redevelopment of a seventeenth-century complex, formerly a women's prison and where squatters settled over time, located in a degraded context that as a result of the intervention is transformed into a hub of social and human relationships (Fig. 6).

*Architectural quality and innovation* are the result of a design interpreta-

A seguito del raggiungimento di un numero consistente di interventi in esercizio, si aprono interessanti prospettive di ricerca sulla valutazione post-occupativa e sui modelli di gestione del servizio, con il coinvolgimento della componente studentesca e dei soggetti gestori, al fine di determinare l'impatto che i risultati di queste attività possono produrre sui modelli di organizzazione funzionale, spaziale e tecnologica e sulla conseguente messa a punto della normativa tecnica.

Allo stesso tempo gli esiti della ricerca preludono a un interessante confronto tra il settore privato e pubblico nella direzione di un allineamento degli standard del servizio offerto e a un'estensione della residenzialità temporanea per coprire la domanda sociale di altre categorie di utenza, come, per esempio, gli anziani, le giovani coppie, i lavoratori in mobilità.

tion that succeeds in combining architectural spatiality, functionality and expressiveness, even with a view to overcoming and renewing typological characters. The Camplus residence in Florence is an interesting case of design experimentation on actual living spaces and facilities; a double-volume gallery with a glazed roof allows for a barycentric aggregative socialising area on the ground floor, while the first floor allows for five double rooms. The main design theme is the flexibility and adaptability of the spaces to the needs of differentiated users: the spaces for collective use on the ground floor (game, relaxation, conference rooms) are equipped with movable partitions that allow the capacity of the spatial units to be varied in relation to specific needs, and some double rooms can be transformed into singles (or vice versa) thanks to a movable parti-

tion panel interposed between the two beds. According to an unusual conception compared to the traditional hotel room, the entrance area is separated from the bed area by an equipped wall in which closets are placed in the centre and two side openings for access to the beds are located, the head of which is formed by the equipped wall (Fig. 7). The S. Marta residence in Venice proposes lodgings conceived as a hybridisation between the hotel room and the studio apartment, consisting of a single space in which the different environmental units are arranged: the kitchenette, well equipped and with a dining area/study area, is separated from the sleeping area by a central distribution corridor carved out between the closets and the bathroom partition; the sleeping area of the single and double rooms is thus independent so as to ensure the necessary intimacy (Fig. 8).

## RINGRAZIAMENTI

Si ringrazia Andrea Sichi, assegnista di ricerca presso il Centro di Ricerca Interuniversitario Tesis, per il supporto all'elaborazione dei dati e per la restituzione dei grafici.

## NOTE

<sup>1</sup> Decreto MUR n. 1257/2021, art. 4, comma 2, lett. B.

<sup>2</sup> Il gruppo di lavoro è attivo dai primi anni del 2000 e afferisce al Centro Tesis con sede presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze).

<sup>3</sup> La legge 338/2000 prevede che una Commissione ministeriale istituita dal Ministero dell'Università e della Ricerca garantisce la conformità alle norme e oggettivi criteri di ammissibilità degli interventi.

<sup>4</sup> Oltre alle pubblicazioni dei componenti del gruppo di ricerca, fondamentale è stato il confronto nazionale a cui sono state dedicate due giornate di studio nell'ottobre 2016 e nell'ottobre 2021.

<sup>5</sup> Decreto MUR n. 1256/2021, allegato A, art. 3.

## REFERENCES

Baratta, A. (2020), "La legge 338/2000 come strumento di recupero del patrimonio e rigenerazione di periferie", in Bellini, O.E. and Gambaro, M. (Eds.), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pp. 47-54.

Baratta, A. and Carlini, S. (2012), "Alloggi e residenze per studenti universitari. L'esperienza del programma 338/2000", *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, Vol. 4, pp. 264-265.

Bellini, O.E., Gambaro, M. and Mocchi, M. (2020), "Living and learning. A new Identity for Student Housing in City Suburbs", in Della Torre, S., Cattaneo, S., Lenzi, C. and Zanelli, A. (Eds.), *Regeneration of the Built Environment from a Circular Economy Perspective*, Research for Development, Springer, pp. 99-109.

## Final remarks

The results produced by the law have significant value in terms of quantitative aspects, such as the number of beds offered, and qualitative aspects, such as improved student living conditions. With the implementing decrees finalised at the time of the calls for proposals, the planning-design-implementation process has been progressively refined, and the technical support work provided by the research team to the ministerial commission has helped to highlight the critical issues and, at the same time, the strengths of the national plan.

Attention to the existing stock, an objective concurrent with the need to curb the building footprint on the territory, has triggered innovative processes of typological experimentation, recovery, enhancement and architectural and urban redevelopment

widespread in all Italian regions and an awareness of the major benefits that working on unused containers within the city can bring to overcoming environmental and social degradation.

Through the significant investments and the broad involvement of the implementing entities, the national implementation plan has promoted a revitalisation of construction and production activity that the contents of the fifth call, incorporating the directives of the PNRR, orient more decisively toward the goals of ecological and digital transition of future development.

The activities of project appraisal, achievement monitoring and the related research will continue to feed that wealth of knowledge about the phenomenon of student housing to guide its innovative developments.

Following the achievement of initiating

Bellini, O.E. (2019), *Student Housing\_2*, Maggioli-Politecnica, pp. 13-18.

Bellini, O.E. (2015), *Student Housing\_1*, Maggioli-Politecnica, p. 12.

Bologna, R. (2016), "Le residenze per studenti universitari nei programmi attuativi della legge 38/2000. Efficacia dell'applicazione dei parametri tecnici dimensionali", in Del Nord, R., Baratta, A. and Piferi, C. (Eds.), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Centro Tesis Firenze.

Delmonte, P. (2020), "L'evoluzione dell'offerta residenziale universitaria tra investimenti, progetti e nuovi format", in Bellini, O.E. and Gambaro, M. (Eds.), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, p. 145.

Del Nord, R. (2014), "L'innovazione di processo come strumento per promuovere la qualità delle opere", in Del Nord, R. (Ed.), *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, Edifir Firenze, pp. 19-27.

Faroldi, E. (2020), "Abitare l'Università. Un campus chiamato città", in Bellini, O.E. and Gambaro, M. (Eds.), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pp. 7-12.

Fioretti, F. (2020), "Lo sviluppo immobiliare di una residenza per studenti", in Bellini, O.E. and Gambaro, M. (Eds.), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pp. 151-158.

Gullace, M.T. (2020), "Residenze universitarie: quali prospettive per il futuro?", in Bellini, O.E. and Gambaro, M. (Eds.), *Vivere e abitare l'Università*, Maggioli-Politecnica, pp. 164-165.

Hauschildt, K., Gwosćm, C., Schirmer, H. and Wartenbergh-Cras, F. (2021), *Social and Economic Conditions of Student Life in Europe. EUROSTUDENT VII Synopsis of Indicators 2018-2021*, pp. 228-229.

Piferi, C. (2021), *La qualità dell'abitare a servizio del diritto allo studio*, Opera Universitaria Trento, pp. 7-25.

a substantial number of interventions, interesting research prospects open up on post-occupancy evaluation and service management models, with the involvement of the student component and the managing entities, in order to determine the impact that the results of these activities can produce on models of functional, spatial and technological organisation and the consequent development of technical regulations. At the same time, the outcomes of the research foreshadow an interesting comparison between the private and public sectors towards aligning the standards of the service offered and extending temporary housing to cover the social demand of other categories of users, such as, for example, the elderly, young couples and mobile workers.

## ACKNOWLEDGMENTS

Thanks to Andrea Sichi, research fellow

at the Tesis Center, for data processing support and for producing the graphs.

## NOTES

<sup>1</sup> MUR Decree No. 1257/2021, Article 4, paragraph 2(B).

<sup>2</sup> The working group has been active since early 2000 and belongs to the Tesis Center based at the Department of Architecture, University of Florence.

<sup>3</sup> Law 338/2000 stipulates that a ministerial commission established by the Ministry of Universities and Research shall ensure compliance with standards and objective criteria for the eligibility of interventions.

<sup>4</sup> In addition to the publications of the members of the research team, the national comparison to which two study days were dedicated in October 2016 and October 2021 was fundamental.

<sup>5</sup> MUR Decree No. 1256/2021, Annex A, Art. 3.