

E(in)voluzione degli standard nella progettazione degli student housing

Just Accepted: November 22, 2023 Published: June 10, 2024

RICERCA E
SPERIMENTAZIONE/
RESEARCH AND
EXPERIMENTATION

Claudio Piferi, <https://orcid.org/0000-0002-2954-5392>
Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze, Italia

claudio.piferi@unifi.it

Abstract. I bandi pubblicati a partire dal 2001 ai sensi della Legge n. 338/00 si sono contraddistinti negli anni per una graduale riduzione degli standard e delle aree funzionali prescritte. Tale contrazione, fortemente accentuata dai decreti recentemente emanati per raggiungere 7.500 posti alloggio entro il 2022 e 60.000 entro il 2026, rischia di incrinare la virtuosità della legge ponendo l'attenzione prioritariamente su aspetti economici e gestionali piuttosto che sulla qualità dell'abitare e della formazione degli studenti. Il contributo, grazie alla raccolta ed elaborazione di dati unici per numero e originalità, analizza e sistematizza l'e(in)voluzione del quadro normativo confrontandolo con oltre 350 progetti e realizzazioni di residenze universitarie cofinanziate ai sensi dei suddetti bandi.

Parole chiave: Legge 338/2000; Standard quali-quantitativi; Superfici minime; PNRR; Aree funzionali.

Premessa

La legge n. 338/00, emanata per incrementare la disponibilità di alloggi per studenti universitari, si caratterizza per la definizione degli standard quali-quantitativi a supporto dell'Housing universitario. I cinque bandi ministeriali, dal 2001 al 2021¹, si sono contraddistinti, però, per una graduale riduzione delle superfici e delle aree funzionali prescritte.

Tale contrazione, fortemente accentuata dai cosiddetti Bandi PNRR emanati per il raggiungimento dell'obiettivo di 60.000 posti letto entro il 2026², riducono ulteriormente le quantità e il livello qualitativo richiesti.

La diminuzione degli standard, individuata, erroneamente, come strumento necessario per accrescere il numero di posti disponibili, rischia di generare un inevitabile abbassamento della qualità offerta non soltanto in termini di superfici e unità ambientali ma anche di qualità dell'abitare, di integrazione con il contesto, di condivisione degli spazi, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana.

E(in)volution of standards in student housing design

Abstract. Calls for tenders published since 2001 under Law no. 338/00 have been characterised over the years by a gradual reduction in the standards and functional areas prescribed. This contraction, strongly accentuated by the decrees recently issued to reach 7,500 accommodation places by 2022 and 60,000 by 2026, risks undermining the virtuousness of the law by focusing primarily on economic and managerial aspects rather than on the quality of student housing and education. By collecting and processing unique data in terms of number and originality, this paper analyses and systematises the e(in)volution of the legal framework by comparing it with over 350 projects and constructions of university residences co-financed under the above-mentioned calls.

Keywords: Law 338/2000; Quali-quantitative standards; Minimum areas; PNRR; Functional areas.

Una delle ricerche in corso presso il Centro interuniversitario Tesis del Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze a partire dal 2001, studia l'e(in)voluzione normativa e il rapporto tra standard previsti ed effettivi, con l'obiettivo di valutare l'efficacia dei servizi residenziali offerti agli studenti e di fornire un supporto ai soggetti coinvolti nella programmazione, progettazione, realizzazione e gestione delle residenze universitarie.

Gli standard quali-quantitativi nella normativa italiana

Gli allegati A e B del D.M. n. 118/2001, prima emanazione degli standard per la progettazione di *Student Housing*, sono il risultato di una ricerca commissionata dal Comitato Nazionale di Valutazione del Sistema Universitario del Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica, il cui obiettivo principale è stato proprio la definizione degli "standard minimi qualitativi degli interventi per alloggi e residenze universitarie" (Del Nord, 1999). La ricerca ha permesso di elaborare un quadro esigenziale di riferimento, definire specifici requisiti, individuare le funzioni essenziali, quantificare superfici e esplicitare i livelli qualitativi attesi (Baratta *et al.*, 2016).

I valori soglia derivanti dalla ricerca e previsti dalla normativa rappresentano, quindi, gli standard minimi di superficie che il legislatore ha considerato essere garanzia di qualità ed efficacia funzionale (Bologna, 2022).

Negli anni tali valori hanno subito molte modifiche, alcune più strutturali di altre.

Nel I bando gli standard vengono differenziati in funzione di due tipologie di studenti, quelli capaci e meritevoli privi di mez-

building stock and urban regeneration. One of the ongoing research projects at the Tesis Inter-University Centre of the Department of Architecture, University of Florence, since 2001, studies the regulatory e(in)volution and the relationship between expected and actual standards, with the aim of assessing the effectiveness of residential services offered to students, and of providing support to those involved in the planning, design, implementation and management of university residences.

Qualitative-quantitative standards in Italian legislation

Annexes A and B of Ministerial Decree No. 118/2001, the first enactment of standards for the design of Student Housing, are the result of research commissioned by the National Committee for the Evaluation of the University System of the Ministry of

zi e i non beneficiari di borse di studio, mentre nel II sono diversificati in relazione alla tipologia edilizia (alberghiera, minialloggi e nuclei integrati). A partire dalla terza emanazione della legge gli standard vengono unificati mantenendo lievi differenze solo per alcune tipologie edilizie (Bologna and Sichi, 2016). Per quanto riguarda le Aree Funzionali Residenziali (AFR), la prima attuazione della L. n. 338 fissa uno standard di 16 mq/p.a. per gli studenti privi di mezzi e 18 mq/p.a. per gli altri. L'allegato A definisce superfici minime per le unità ambientali: 16 mq per la camera singola e 18 mq per quella doppia (non sono ammesse camere con più di due utenti): alle stanze deve essere aggiunto un servizio igienico di 3 mq e fruibile al massimo da tre utenti. Per ogni unità ambientale viene elencato anche l'arredo necessario: la camera deve avere un letto, una scrivania, un comodino e un armadio e il servizio igienico almeno un wc, bidet, lavabo e doccia. L'allegato B, soppresso nelle emanazioni successive, entra nel dettaglio definendo qualità e prestazioni di arredi e attrezzature. La normativa, infine, obbliga ad incrementare del 10% le superfici riservate a studenti con disabilità. (Carlini, 2014). Nel II per la tipologia ad albergo vengono previsti 12,5 mq/p.a. per la camera singola e 9,5 mq/p.a. per la camera doppia, per la tipologia a nuclei integrati 12 mq/p.a. per la singola e 9 mq/p.a. per la doppia e per la tipologia minialloggio 24 mq con camera singola, 36 mq con camera doppia e 42 mq per camere singole. Il III, IV e V bando uniformano gli standard di 12,5 mq/p.a. e 9,5 mq/p.a. per tutte le tipologie edilizie, ma viene introdotto (IV e V) l'obbligo di 1 mq aggiuntivo nel caso di camere con angolo cottura. I DD.MM. n. 1046 e n. 1252, sebbene finalizzati al raggiungimento di un obiettivo specifico e limitato nel tempo, introdu-

cono significative riduzioni (-20%) agli standard dimensionali definiti dal V bando: la superficie netta da adibire alle AFR viene fissata in 10 mq/p.a. per la camera singola e 7,6 mq/p.a. per la camera doppia (incluso il servizio igienico). La camera singola deve avere una superficie di almeno 8,8 mq, la doppia di 12,8 mq e il servizio igienico di 2,4 mq. In presenza di una zona preparazione pasti è necessario aumentare la superficie della camera di almeno 0,8 mq.

Il dimensionamento delle Aree Funzionali di Servizio (AFS) ha subito una contrazione più netta rispetto alle AFR. Il I bando prevede 8 mq/p.a. suddivisi tra servizi culturali (1,6 mq/p.a.), ricreativi (1,2 mq/p.a.), di supporto e gestionali (2 mq/p.a.): i restanti 3,2 mq/p.a. possono essere destinati in funzione delle specifiche esigenze. Con l'obiettivo di aprire la residenza alla città e agli utenti esterni, la normativa individua due coefficienti per incrementare le superfici qualora i posti alloggio siano destinati a studenti capaci, meritevoli e privi di mezzi (+1,3 mq/p.a.) o no (+1,25 mq/p.a.). Sono inoltre fissate delle unità ambientali obbligatorie, tra le quali sale studio, sale riunione, biblioteca, sale video e musica, spazio internet, palestra, lavanderia-stireria, parcheggio biciclette, ecc.: per alcune di queste viene indicata anche la capienza massima (da 15 a 20 studenti per unità ambientale).

Nel II bando il legislatore interviene sulle superfici portando a 6 mq/p.a. lo standard minimo per tali funzioni: per il minialloggio è previsto 1 mq/p.a. aggiuntivo. È fissato uno standard minimo obbligatorio per i servizi culturali, didattici e ricreativi, pari 2,5 mq/p.a.: la restante quota può essere ripartita tra le altre AFS in funzione delle specifiche esigenze (Baratta and Carlini, 2012).

Universities and Scientific and Technological Research. Its main objective was precisely to define "minimum quality standards of interventions for university housing and residences" (Del Nord, 1999). The research made it possible to develop a demanding frame of reference, define specific requirements, identify essential functions, quantify surfaces, and make the expected quality standards explicit (Baratta *et al.*, 2016).

Thus, the threshold values derived from the research and provided by the legislation represent the minimum surface area standards the legislature considered to be a guarantee of quality and functional effectiveness (Bologna, 2022).

Over the years these values have undergone many changes, some of them being more structural than others. In the 1st enactment the standards are

differentiated according to two types of students, precisely those capable and deserving without means and non-beneficiaries of scholarships, while in the 2nd enactment they are differentiated according to building type (hotel, mini-housing and integrated nuclei). Starting with the third enactment of the law, the standards are unified while maintaining slight differences only for some building types (Bologna and Sichi, 2016).

Regarding Residential Functional Areas (RFAs), the first implementation of Law No. 338 sets a standard of 16 sqm/p.a. for students without means and 18 sqm/p.a. for others. Annex A defines minimum floor areas for units, precisely 16 sqm for single rooms and 18 sqm for double rooms (rooms with more than two users are not allowed); a toilet of 3 sqm must be added to the rooms and usable by a maximum of

three users. The necessary furniture is also listed for each unit: the room must have a bed, desk, bedside table and closet, and the bathroom should have at least a toilet, bidet, washbasin, and shower. Annex B, deleted in subsequent enactments, goes into detail by defining quality and performance of furniture and equipment. Finally, the legislation establishes a 10 percent increase in floor space for students with disabilities. (Carlini, 2014).

The II notice for hotel type envisages 12.5 sqm/p.a. for a single room and 9.5 sqm/p.a. for a double room; for the integrated unit type: 12 sqm/p.a. for a single room and 9 sqm/p.a. for a double room; and for the mini-accommodation type: 24 sqm with single room, 36 sqm with double room, and 42 sqm for a single room.

The III, IV and V notices standardise 12.5 sqm/p.a. and 9.5 sqm/p.a. for all

building types, but an additional 1 sqm is introduced (IV and V) in the case of rooms equipped with a kitchenette.

Ministerial Decrees No. 1046 and No. 1252, although aimed at achieving a specific and time-limited goal, introduce significant reductions (-20%) to the dimensional standards defined by the V notice. Indeed, the net area to be used for AFRs is established as 10 sqm/p.a. for the single room and 7.6 sqm/p.a. for the double room (including toilet). The single room must be at least 8.8 sqm, the double room 12.8 sqm and the toilet 2.4 sqm. If there is a meal preparation area, the area of the room must be increased by at least 0.8 sqm.

The sizing of Functional Service Areas (SFAs) has shrunk more sharply than AFRs. The I notice calls for 8 sqm/p.a. divided between cultural (1.6 sqm/p.a.), recreational (1.2 sqm/p.a.), support and management services (2 sqm/p.a.). The

Il III bando prevede gli stessi standard ma le unità ambientali obbligatorie sono ridotte ad una sala studio e una sala riunione e le altre diventano opzionali.

IV e V bando prevedono un'ulteriore riduzione a 5 mq/p.a. che può arrivare a 3 mq/p.a. per i nuclei integrati. La superficie minima da destinare ai servizi culturali, didattici e ricreativi si riduce a 2 mq/p.a., viene mantenuto l'obbligo della sala studio e aula riunione e reinserto quello della lavanderia-stireria (V). Viene aggiornato l'elenco delle unità ambientali opzionali con, a titolo esemplificativo, infermeria e deposito pacchi, quale conseguenza del periodo pandemico.

Tutti i bandi prevedono uno standard massimo per gli spazi di accesso e distribuzione pari al 35% della somma di AFR e AFS, ad eccezione del II dove assume due valori differenti: minore al 30% della somma di AFR e AFS per il connettivo esterno all'AFR e minore al 20% per il connettivo interno all'AFR. Dal IV l'obbligo al rispetto di tale standard non è più richiesto per gli interventi su immobili esistenti. Il connettivo, inoltre, comprende anche i servizi igienici comuni (almeno uno per utenti con disabilità).

Nei DD.MM. n. 1046 e n. 1252 le AFS sono declassate a servizi complementari: vengono riprese le tipologie e le denominazioni previste dalla L. n. 338 ma non vengono stabilite né superfici minime né unità ambientali obbligatorie. La presenza delle AFS e delle unità ambientali viene utilizzata soltanto come elemento di valutazione di merito della proposta di intervento da parte della Commissione, e scompare l'obbligo del servizio igienico per utenti con disabilità in presenza di AFS comuni (Tab. 1).

Ricordando che tutti i bandi prevedono deroghe agli standard (15% per tutti gli interventi oltre ad un 10% sulle AFS degli edi-

fici esistenti per il I bando, 15% per le AFS su edifici esistenti dal II al IV, deroga totale per gli interventi su edifici con apposito decreto di vincolo, e del 10% per AFR e AFS per quelli su edifici non vincolati nel V bando), il confronto, tra i valori massimi, evidenzia complessivamente una decisa contrazione degli standard complessivi (AFR+AFS) a posto alloggio: -12% tra il I e il II; -23% tra il II e il III; -6% tra III, IV e V; -45% tra V e DD.MM. n. 1046 e n. 1252 (Fig. 2).

Confronto tra casi studio e normativa

I dati riportati nel seguente paragrafo sono stati estrapolati dall'attività istruttoria e di monitoraggio che il Dipartimento di Architettura svolge, per conto del Ministero dell'Università e della Ricerca e di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. a partire dal 2001: sono stati confrontati 368 progetti di *Student Housing* (di cui oltre 200 in funzione) che hanno presentato richiesta di cofinanziamento ai sensi della L. n. 338 e dei DD.MM. n. 1046 e n. 1252. Nel contributo vengono confrontati anche i dati per differenti tipologie di soggetti (statali e non statali)³ e di intervento (nuova edificazione e recupero) (Fig. 2).

I grafici dal n. 3 al n. 6 (Figg. 3, 4, 5, 6) riportano e confrontano, per ogni bando e per le specifiche aree funzionali, i metri quadri effettivamente realizzati e lo scostamento percentuale dagli standard previsti sia per le specifiche aree funzionali, sia per la superficie complessiva.

Emerge che per le AFR, sebbene a partire dal III bando lo standard sia rimasto pressoché identico, le superfici hanno avuto un costante decremento. Le motivazioni derivano sicuramente da un abbassamento dello standard minimo richiesto, al quale i

remaining 3.2 sqm/p.a. can be allocated according to specific needs. With the aim of opening the residence hall to the city and outside users, the regulations identify two coefficients for increasing floor areas, if the housing places are intended for able, deserving and underprivileged students (+1.3 sqm/p.a.) or not (+1. sqm/p.a.). Compulsory units are also established, including study rooms, meeting rooms, library, video and music rooms, Internet space, gymnasium, laundry-ironing room, bicycle parking, etc. For some of these, the maximum capacity (15 to 20 students per unit) is also indicated.

In the II notice, the legislature intervenes on the areas by raising the minimum standard for these functions to 6 sqm/p.a. An additional 1 sqm/p.a. is provided for mini housing. A mandatory minimum standard is set for cultural, educational and recreational

services, equal to 2.5 sqm/p.a. The remainder can be divided among the other SFAs according to specific needs (Baratta and Carlini, 2012).

Call III provides the same standards but the mandatory units are reduced to one study room and one meeting room, and the others become optional. IV and V call for a further reduction to 5 sqm/p.a., which can drop to 3 sqm/p.a. for integrated cores. The minimum area to be allocated to cultural, educational, and recreational services is reduced to 2 sqm/p.a., the requirement for a study room and meeting room is retained, and the requirement for a laundry-ironing room is reinstated (V). The list of optional units is updated with, by way of example, infirmary and parcel storage because of the pandemic period.

All notices stipulate a maximum standard for access and distribution

spaces equal to 35% of the sum of AFR and AFS, except for II where it takes two different values, precisely less than 30% of the sum of AFR and AFS for the connective outside the AFR, and less than 20% for the connective inside the AFR. From IV the obligation to comply with this standard is no longer required for interventions on existing buildings. In addition, the connective also includes communal toilets (at least one for users with disabilities).

In Ministerial Decree Nos. 1046 and 1252, SFAs are downgraded to complementary services. The types and designations provided by Law No. 338 are resumed but neither minimum areas nor mandatory units are established. The presence of SFAs and units is only used as an element in the Commission's evaluation of the merits of the proposed intervention, and the obligation of toilet facilities for users with

disabilities in the presence of common SFAs disappears (Tab. 1).

Recalling that all calls provide exemptions to the standards (15% for all interventions in addition to a 10% on SFAs of existing buildings for Call I, 15% for SFAs on existing buildings from II to IV, total exemption for interventions on buildings with specific constraint decree, and 10% for AFR and SFAs for those on unconstrained buildings in Call V), the comparison between maximum values shows a definite contraction of the overall standards (AFR+SFAs) per housing place: -12% between I and II; -23% between II and III; -6% between III, IV and V; -45% between V and Ministerial Decree Nos 1046 and 1252 (Fig. 1).

Comparison between case studies and regulations

The data reported in the following section were extrapolated from the pre-

Tab.01 | Confronto tra standard nei bandi di attuazione della L. 338 e nei DD.MM. n. 1046 e n. 1252
 Comparison of standards in the implementation notices of Law 338 and Ministerial Decree Nos. 1046 and 1252

Tab.01 |

Distribution type		AFR	AFS	Internal connective	External connective	AF total	AF total media		
		m ² /p.a.							
		A	B	C = 20%(A+B)	A+B+C	D	E (A+B+C+D)	F	
I bando	All	16	8	-	24	35% (A+B+C)	8,40	32,40	33,75
		18			26		9,10	35,10	
II bando	Hotel	12,5	6	-	18,5	30% (A+B+C)	5,55	24,05	29,64
		9,5			15,5		4,65	20,15	
	Mini housing	24	7 (6+1)	-	31		9,30	40,30	
		18	7 (6+1)		25		7,50	32,50	
		21	7 (6+1)		28		8,40	36,40	
	Integrated unit	12 (11+1)	7 (6+1)	3,6	21,6		6,78	29,38	
9 (8+1)		7 (6+1)	3	18	5,70	24,70			
III bando	All	12,5	6	-	18,5	35% (A+B+C)	6,48	24,98	22,96
		9,5			15,5		5,43	20,93	
IV V bando	Hotel	12,5	5	-	17,5	35% (A+B+C)	6,13	23,63	21,61
		9,5			14,5		5,08	19,58	
	Integrated unit	12,5	5 (3+2)	-	17,5		6,13	23,63	
		9,5	5 (3+2)	-	14,5		5,08	19,58	
DD.MM. 1046 1052	All	10	-	-	10	-	-	10	8,8
		7,6	-	-	7,6	-	-	7,6	

liminary and monitoring activities the Department of Architecture has been carrying out on behalf of the Ministry of University and Research and Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. since 2001: 368 Student Housing projects (of which more than 200 are in operation) that have applied for co-financing under Law No. 338, comparing Ministerial Decree Nos. 1046 and 1252. Data for different types of subjects (state and non-state)³ and intervention (new construction and rehabilitation) are also compared in the contribution (Fig. 2).

Figures No. 3 through No. 6 report and compare, for each notice and for the specific functional areas, the actual square metres constructed, and the percentage deviation from the expected standards both for the specific functional areas and for the total area. It emerges that for AFRs the areas have

been steadily decreasing, although the standard has remained about the same since Call III. The reasons certainly stem from a drop in the minimum required standard to which the subjects have gradually adapted from a more rational use of the available space, and from a design that is more attentive to functional needs.

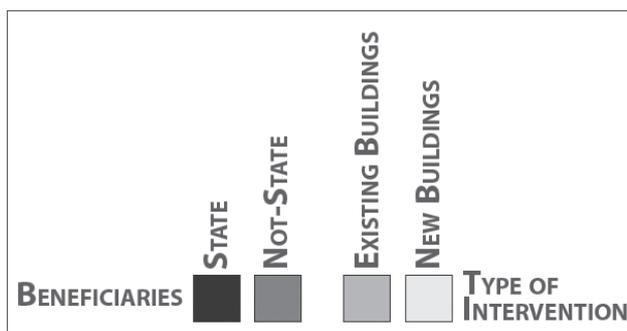
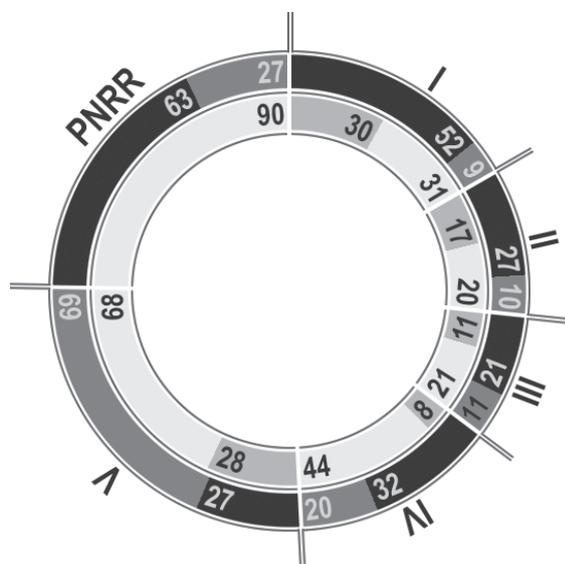
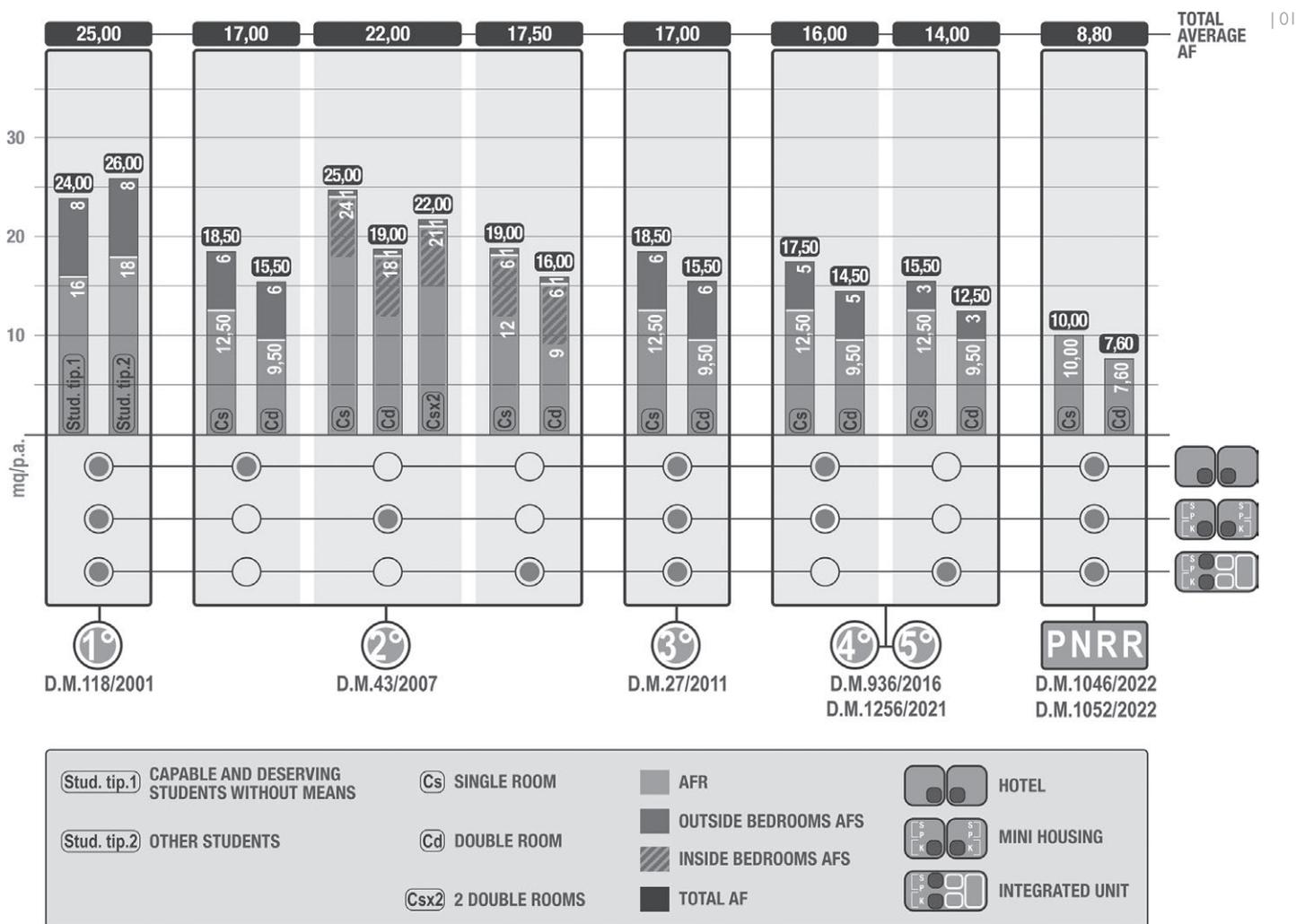
In contrast, the AFRs of projects submitted under the Ministerial Decrees of 2022 have very large areas, despite the significant reductions introduced. Conversely, the AFRs of the projects submitted under the 2022 Ministerial Decrees, despite the significant reductions introduced, have very large surfaces. Also according to the specific requests of the calls for proposals, the proposing parties have identified buildings with distribution types that could easily be adapted to student residences (former hotels, public housing

condominiums, etc.) characterised by rooms that are larger than those requested and difficult to downsize.

Comparison of interventions on existing buildings and new buildings shows that new buildings, except for Call I, have about 4 sqm/p.a. more than required. This is because the absence of morphological constraints has allowed proponents to invest in larger areas, deeming an area of more than 16 sqm/p.a. suitable, and to experiment with more current and qualitatively appreciable typological solutions such as mini-housing and integrated cores. Interventions on the existing building stock also have areas that are larger than those planned by about 2 sqm/p.a. In this case the constraints arising from the existing structure probably limited the possibility of designers who, however, allocated on average about 15 sqm per housing space.

For SFAs, it is evident that interventions on existing buildings have larger floor areas per dwelling space than new constructions. Such interventions have on average more than 5 sqm/p.a. more than standard and about 2 sqm/p.a. more than new constructions. In this case, the reasons are to be found mainly in the fact that many interventions involved the rehabilitation of buildings of historical and architectural value in which there were several large spaces that could not be converted into rooms and were, therefore, allocated to SFA. For new interventions, the subjects preferred to reduce the available areas as much as possible, maintaining average values close to those provided in the 1st notice of Law No. 338.

The comparison between state and non-state subjects does not show any differences in AFRs. Indeed, the areas per room of accommodation are the



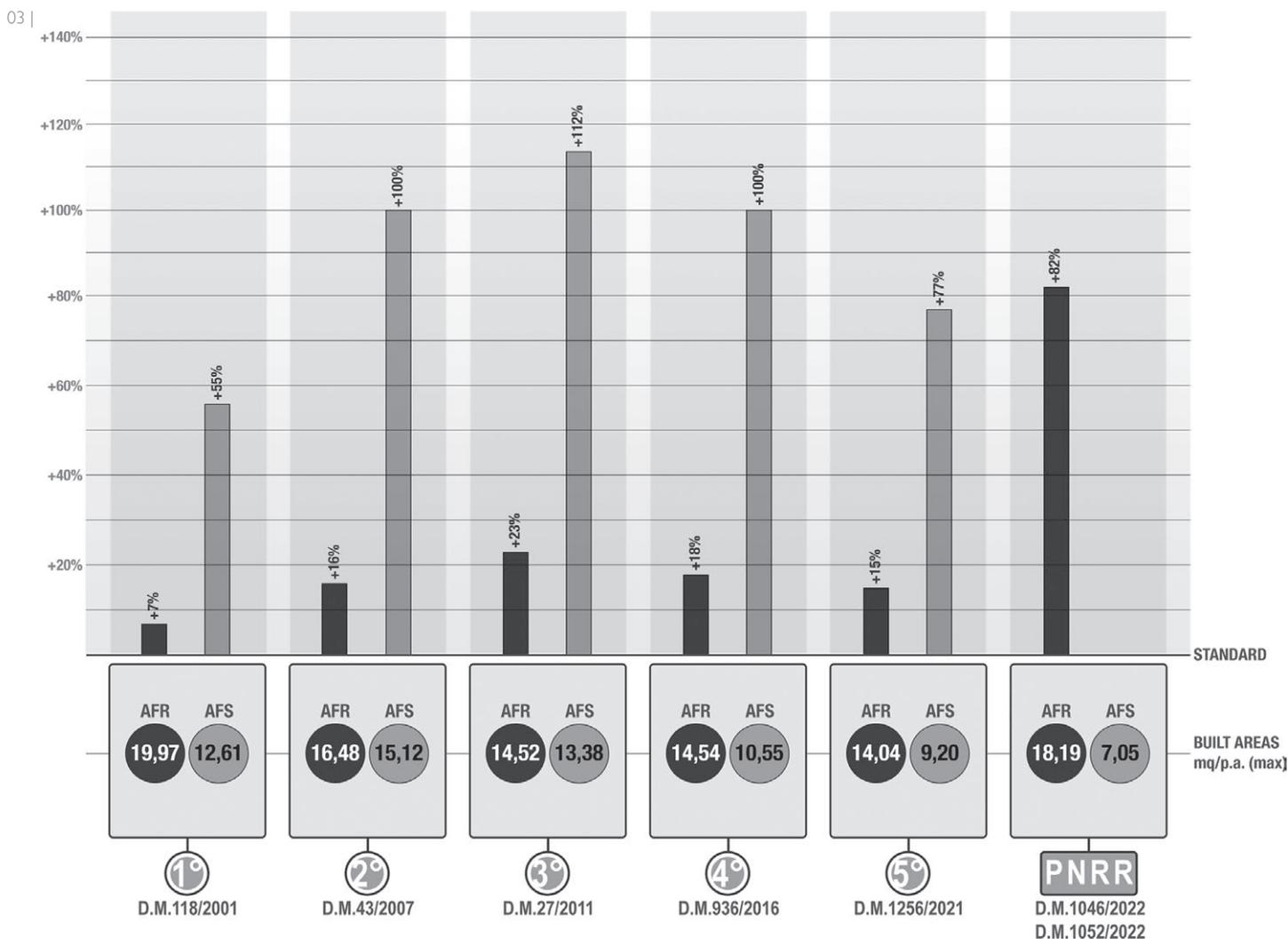
soggetti si sono gradualmente adattati, da un uso più razionale degli spazi a disposizione e da una progettazione più attenta alle esigenze funzionali.

Al contrario le AFR dei progetti presentati ai sensi dei DD.MM. del 2022, nonostante le significative riduzioni introdotte, hanno superfici molto ampie. Anche in funzione delle specifiche richieste dei bandi, i soggetti proponenti hanno individuato edifici con tipologie distributive che si potessero facilmente adattare a residenze studentesche (ex alberghi, condomini di edilizia residenziale pubblica, ecc.) caratterizzate da ambienti di dimensioni maggiori rispetto a quelle richieste e difficilmente ridimensionabili.

Il confronto tra interventi su edifici esistenti e nuove costruzioni evidenzia che i nuovi edifici, ad eccezione del I bando, hanno circa 4 mq/p.a. in più rispetto a quanto richiesto. Questo perché

l'assenza di vincoli morfologici ha permesso ai proponenti di investire in superfici più ampie, ritenendo idonea una superficie di oltre 16 mq/p.a., e di sperimentare soluzioni tipologiche più attuali e qualitativamente apprezzabili come i minialloggi e i nuclei integrati. Anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente presentano superfici superiori a quelle previste di circa 2 mq/p.a. In questo caso i vincoli derivanti dalla struttura esistente hanno probabilmente limitato la possibilità dei progettisti i quali, comunque, hanno in media destinato circa 15 mq a posto alloggio.

Per le AFS è evidente che gli interventi sugli edifici esistenti presentano superfici a posto alloggio maggiori rispetto alle nuove costruzioni. Tali interventi hanno in media oltre 5 mq/p.a. in più rispetto agli standard e circa 2 mq/p.a. in più rispetto alle nuove realizzazioni. In questo caso le motivazioni vanno



ricercate principalmente nel fatto che molti interventi hanno riguardato il recupero di edifici di particolare pregio storico e architettonico nei quali erano presenti spazi di ampie dimensioni non convertibili in stanze e che quindi sono stati destinati ad AFS. Per i nuovi interventi i soggetti hanno preferito ridurre per quanto possibile le superfici a disposizione, mantenendo valori medi prossimi a quanto previsto nel I bando della L. n. 338.

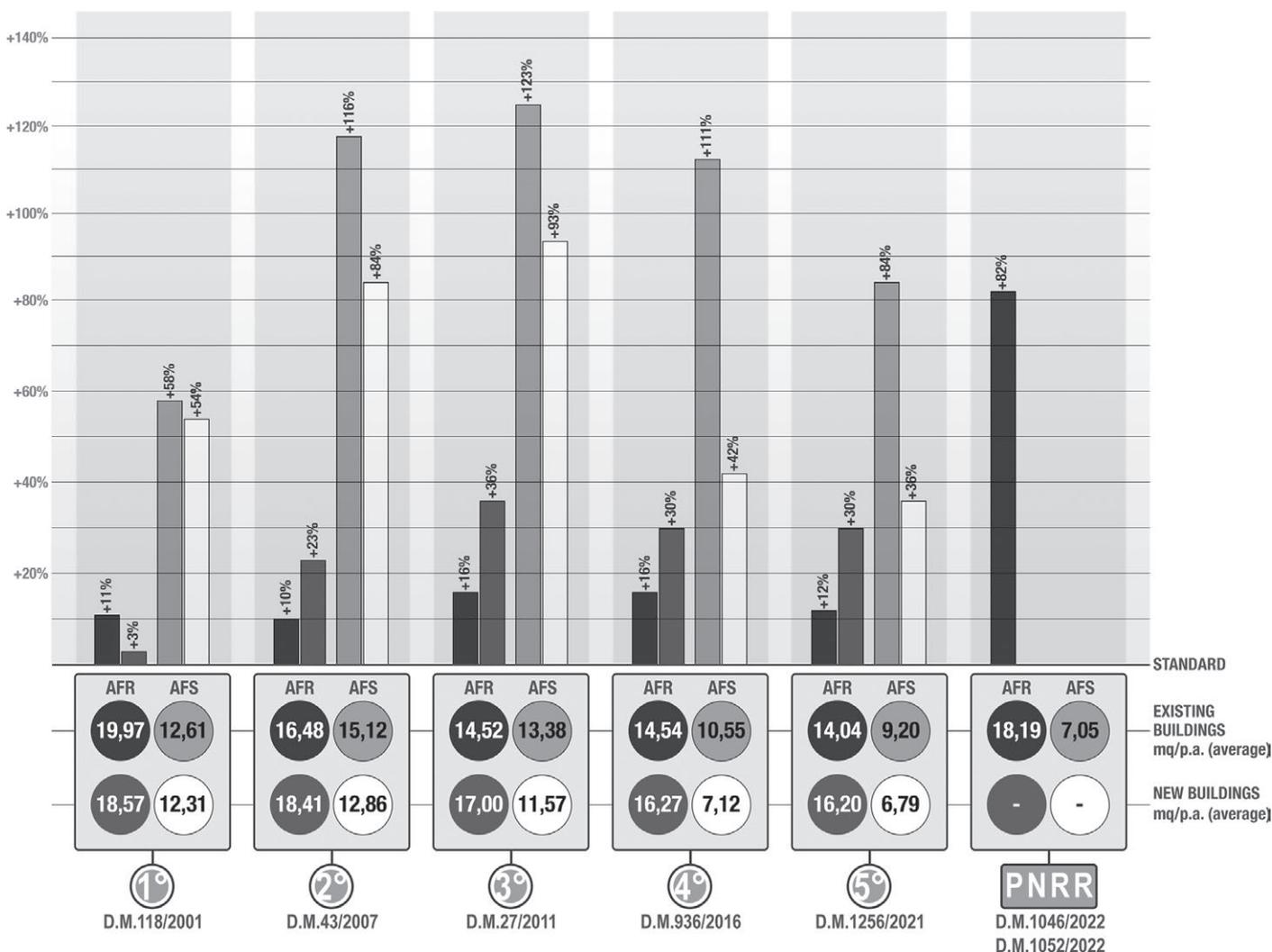
Il confronto tra soggetti statali e non statali non evidenzia particolari differenze nelle AFR: le superfici a posto alloggio sono simili tra loro e comunque, anche in questo caso, di circa 2 mq/p.a. superiori a quanto richiesto dalla normativa.

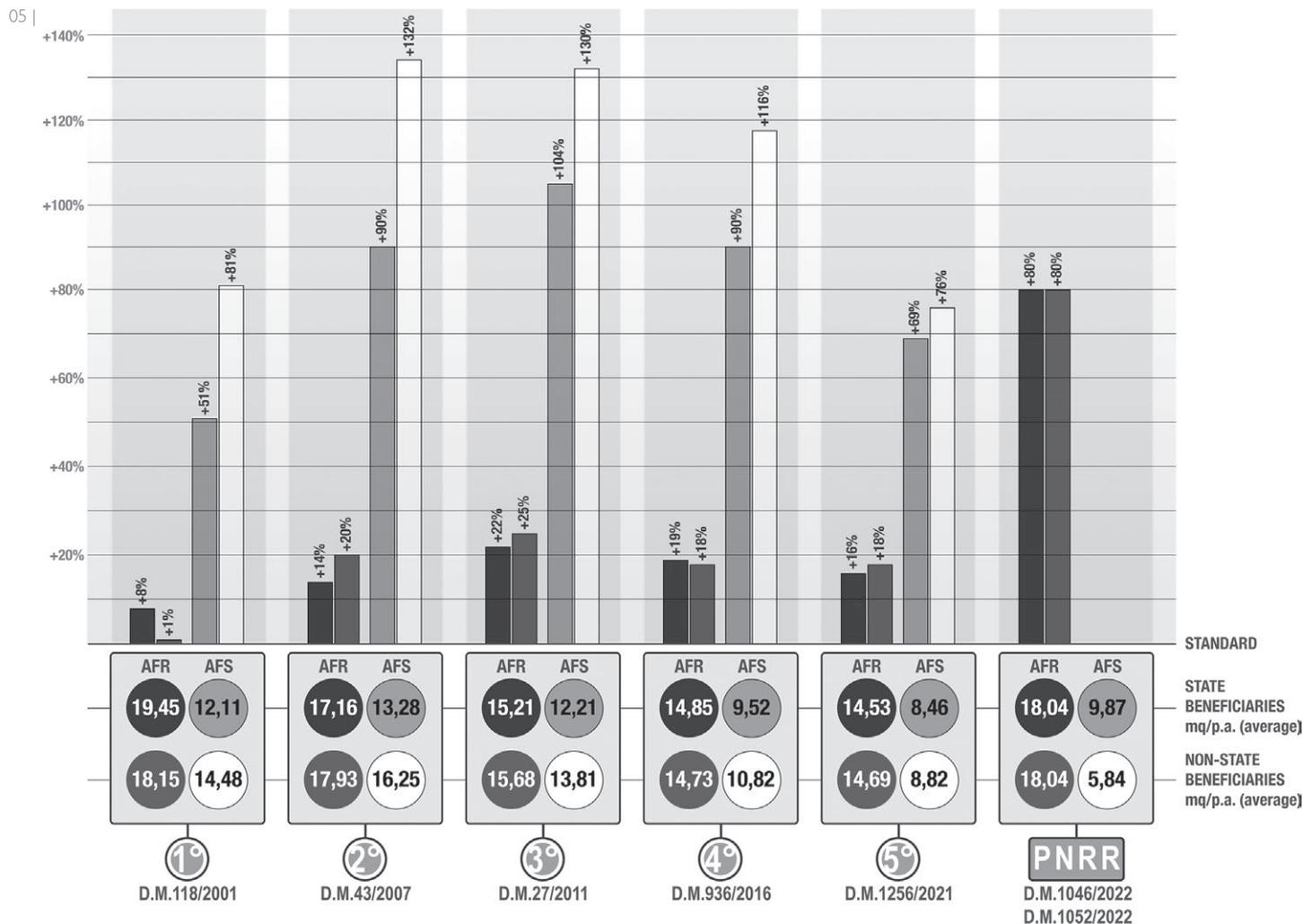
Per quanto riguarda le AFS fino al V bando della L. n. 338 i soggetti non statali hanno destinato circa 2 mq/p.a. in più rispetto ai soggetti statali e circa 6 mq/p.a. in più rispetto alla norma. La

cancellazione nei decreti PNRR dell'obbligo delle AFS ha causato un'inversione di tendenza: nei decreti del 2022 i soggetti non statali hanno destinato meno di 6 mq/p.a. contro quasi 10 mq/p.a. dei soggetti statali. Anche in questo caso ha influito sicuramente la tipologia degli immobili scelti dai soggetti non statali che non prevedevano spazi da destinare a tali funzioni.

Considerazioni conclusive La lettura incrociata di questi dati può prestarsi a differenti interpretazioni in quanto la norma, come detto, ha costantemente modificato i minimi richiesti e i riferimenti sui quali sono stati applicati.

È comunque palese che le superfici effettive sono superiori ai minimi richiesti: inoltre, gli spazi offerti hanno mantenuto valori molto vicini a quelli previsti dal I e II bando della legge che,





same and, in any case, they are, once again, about 2 sqm/p.a. higher than required by the regulations. Regarding SFAs up to the 5th announcement of Law No. 338, non-state entities allocated about 2 sqm/p.a. more than state entities and about 6 sqm/p.a. more than the norm. The deletion in the PNRR decrees of the obligation of SFAs caused a reversal: in the 2022 decrees, non-state subjects allocated less than 6 sqm/p.a. compared to nearly 10 sqm/p.a. of state subjects. Again, this was influenced by the type of properties chosen by non-state actors, which did not include space to be allocated for such functions.

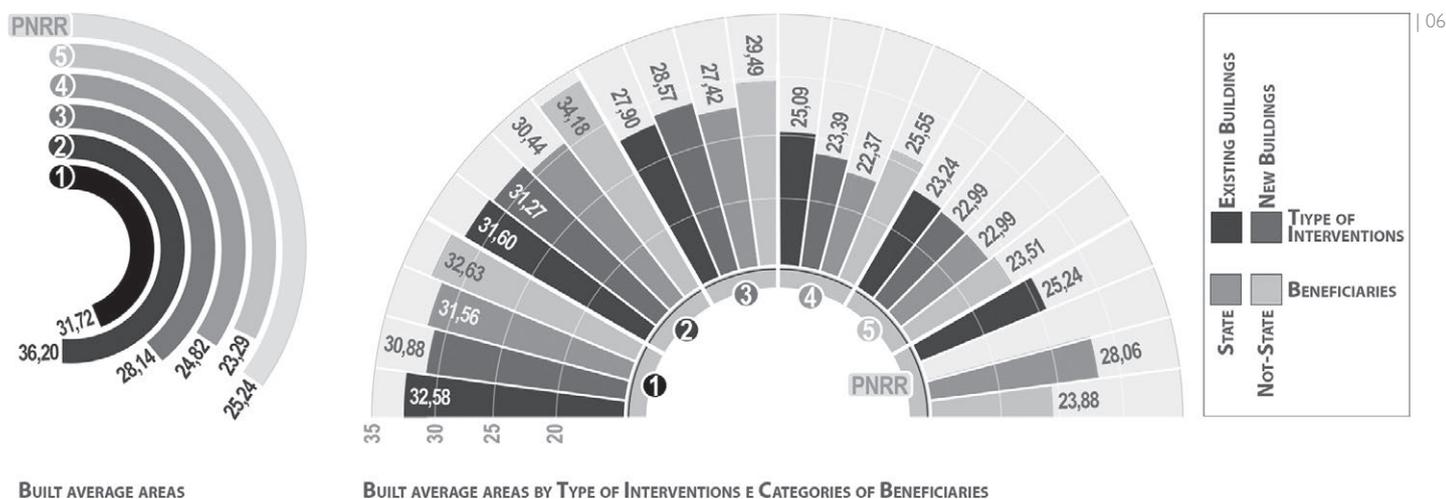
Final remarks

The cross-reading of these data may lend itself to different interpretations since the rule, as mentioned, has constantly modified the required mini-

mums and the references on which they were applied. However, the actual surfaces are larger than the required minimums. Moreover, the spaces offered have maintained values very close to those provided by the I and II notices of the law, which, although more articulated and complex, presented correct and current dimensional and qualitative references (Bologna, 2022). Hence, it seems clear that the definition of minimum standards has allowed, in these twenty years, not only to meet a specific demand, but also to raise an awareness that goes beyond mere numerical data. The very high values that characterise the projects submitted under the NRP Decrees, and the fact that there are no deviations between interventions promoted by state and non-state actors, shows that, for this functional area, a

further curtailment of the minimum areas would not bring any kind of advantage, neither in economic terms nor in terms of receptivity. A large proportion of the residences built under Law 338 provide more than twice the required surface area and, despite not being compulsory, 90% of the interventions proposed in the NRP decrees provided for SFAs with an average of more than the minimum surface area. Although one might be inclined to think that for investors (often also managers), an excess of surface area entails costs that are difficult to bear, and that it does not make sense for private individuals to invest in overly large service areas, the reported data show the opposite. The implementers have realised, not least because of the specific nature of Italian university education, in which

training and residential facilities are often located in or near historical centres and not on equipped campuses, that the provision of such spaces represents an added value not only in terms of the quality of the structure but, above all, in terms of the training of students (Hurtado *et al.*, 2020), and of the social and cultural impact on the city where they are located. Non-state actors, perhaps because they can charge close to market rates for a large proportion of users, compared to state actors that charge 100% of residents, have realised that the quality of the facility and services offered is, therefore, an added value. When, however, the extraordinary decrees, aimed at specific short-term objectives, abolish the regulatory obligation of such spaces, even reintroducing an obsolete terminology such as 'bed space' to replace 'accommodation



sebbene più articolati e complessi, presentavano riferimenti dimensionali e qualitativi corretti ed attuali (Bologna, 2022). Appare evidente quindi che la definizione di standard minimi ha di fatto permesso in questi venti anni non solo il soddisfacimento di una specifica richiesta, ma anche il raggiungimento di una consapevolezza che va oltre il mero dato numerico. I valori molto alti delle AFR che caratterizzano i progetti presentati ai sensi dei Decreti PNRR e il fatto che non si presentino scostamenti tra interventi promossi da soggetti statali e non, dimostra, ad esempio, che per tale area funzionale alla decurtazione del 20% delle superfici minime non ha fatto seguito una decurtazione delle superfici realizzate: nella potenziale riduzione di tali superfici non è stato percepito alcun tipo di vantaggio, né in termini economici, né in termini di ricettività. La presenza e il sovradimensionamento delle AFS rispetto a quanto previsto, invece, rappresenta un'importante conquista sociale e culturale, e gli operatori coinvolti ne sono oramai consapevoli.

Buona parte delle residenze realizzate ai sensi della legge n. 338, prevedono oltre il doppio delle superfici richieste e, sebbene non obbligatorio, il 90% degli interventi proposti con i decreti PNRR ha previsto delle AFS con una media superiore alla superficie minima. Sebbene si potrebbe essere portati a pensare che per gli investitori (spesso anche gestori), un eccesso di superficie comporta dei costi difficili da sostenere e che soprattutto per i privati non convenga investire in aree di servizio troppo estese, i dati riportati mostrano il contrario. I soggetti attuatori hanno intuito, anche per la specificità della formazione universitaria italiana che vede le strutture della formazione e della residenzialità spesso localizzate all'interno o in prossimità dei centri storici e non in *campus* attrezzati, che la dotazione di tali spazi rappresenta un valore aggiunto non solo in termini qualitativi della struttura ma, soprattutto, in termini di formazione degli studenti (Hurtado et al, 2020) e di ricadute sociali e culturali nella città dove sono inserite.

space' (Piferi, 2021), they interrupt this process, leading actors (especially private individuals) to disinvest in such spaces. Even if the structural multi-year programmes were to confirm the elimination of the obligation to equip Italian student housing with such functional areas, it would bring the virtuous process to an abrupt halt. With the qualitative impoverishment of accommodation and, consequently, of student education, the social, cultural and urban regeneration effects generated by Law 338 programmes would also be lost.

cree 1089/2022), No 1252/2022, No 1437/2022
³ State subjects include Regions, Autonomous Provinces, Organisations for the Right to Study, State Universities. Non-state subjects include Non-state universities, AFAM, Colleges, Student cooperatives, Foundations, Non-profit organisations.

ATTRIBUTION, ACKNOWLEDGEMENTS, COPYRIGHT RIGHTS
 The graphics were created by arch. Andrea Sichi

NOTES

¹ Ministerial Decree nos. 116-118/2001 (I), nos. 42-43/2007 (II), nos. 26-27/2011 (III), nos. 936-937/2016 (IV), nos. 1256-1257/2021 (V)

² Ministerial Decree No 1046/2022 (supplemented by Ministerial De-

I soggetti non statali, forse perché possono applicare per buona parte degli utenti tariffe prossime ai valori di mercato, rispetto ai soggetti statali che applicano tariffe calmierate al 100% dei residenti, hanno intuito che la qualità della struttura e dei servizi offerti rappresenta, quindi, un valore aggiunto. Nel momento in cui, però, i decreti straordinari, finalizzati a specifici obiettivi a breve termine, aboliscono l'obbligo normativo di tali spazi, reintroducendo anche una terminologia desueta come quella di "posto letto", in sostituzione di "posto alloggio" (Piferi, 2021), di fatto interrompono questo processo portando i soggetti (soprattutto i privati) a disinvestire su tali spazi: se anche i programmi pluriennali strutturali, al raggiungimento degli obiettivi del PNRR, dovessero confermare l'eliminazione dell'obbligo di dotare gli *Student Housing* italiani di tali aree funzionali, si tratterebbe di un brusco stop al processo virtuoso. Con il conseguente impoverimento qualitativo delle strutture ricettive e, conseguentemente, della formazione degli studenti, verrebbero meno anche quelle ricadute sociali, culturali e di riqualificazione urbana che i programmi della L. n. 338 hanno generato.

NOTE

¹ DD.MM. nn. 116-118/2001 (I), nn. 42-43/2007 (II), nn. 26-27/2011 (III), nn. 936-937/2016 (IV), nn. 1256-1257/2021 (V)

² DD.MM. n. 1046/2022 (integrato con D.M. 1089/2022), n. 1252/2022, n. 1437/2022

³ Tra i soggetti statali sono inseriti Regioni, Province autonome, Organismi per il diritto allo studio, Università statali. Tra i soggetti non statali sono inseriti Università non statali, AFAM, Collegi, Cooperative di studenti, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative.

REFERENCES

Baratta, A. *et al.* (2016), "Residenze per studenti universitari. L'evoluzione degli standard quali-quantitativi nella normativa italiana", in Del Nord *et al.* (Ed.), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Centro Tesis Firenze, pp. 17-28.

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

Bologna, R. (2022), "La residenzialità studentesca negli interventi di recupero architettonico e riqualificazione urbana", *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment*, Vol. 24, pp. 198-206.

Bologna, R., Sichi, A. (2016), "Le residenze per studenti universitari nei programmi attuativi della legge 338/2000. Efficacia dell'applicazione dei parametri tecnici dimensionali", in Del Nord *et al.* (Ed.), *Residenze e servizi per studenti universitari*, Centro Tesis Firenze, pp. 29-42.

Carlini, S. (2014), "Normativa tecnica su residenze e alloggi per studenti universitari", in Del Nord, R. Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie, Edifir, Firenze, pp. 53-64.

Del Nord, R. (1999), *Studio per la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie*, Rapporto di Ricerca, Dipartimento di TAeD "P. Spadolini", Università di Firenze.

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

Hurtado S.S., Gonyea R.M., Graham P.A., Fosnacht K. (2020), "The relationship between residential learning communities and student engagement", *Learning communities research and practice*, Vol. 8, n.1. Available at: <https://files.eric.ed.gov/fulltext/EJ1251590.pdf> (Accessed on 27/06/2023).

Piferi C. (2021), *La qualità dell'abitare a servizio del diritto allo studio*, Edizioni Opera Universitaria, Trento. Available at: https://www.operauni.tn.it/images/publicazioni/PIFERI_eBook_1.pdf (Accessed on 27/06/2023).

ATTRIBUZIONE, RICONOSCIMENTI, DIRITTI D'AUTORE

I grafici sono stati elaborati da arch. Andrea Sichi.