

RESIDENZE E SERVIZI PER STUDENTI UNIVERSITARI

RESIDENCES AND SERVICES FOR UNIVERSITY STUDENTS



a cura di / *edited by*
Romano Del Nord
Adolfo F. L. Baratta
Claudio Piferi

Centro Interuniversitario di Ricerca TESIS

Sistemi e Tecnologie per le Strutture
Sanitarie, Sociali e della Formazione

Università degli Studi di Firenze

Pubblicato da



Il volume raccoglie i contributi della call “Residenze e servizi per studenti universitari” pubblicata il 29 marzo 2016. Gli abstract e i full paper sono stati sottoposti a doppio referaggio anonimo da parte di esperti.

La giornata di studi è stata organizzata dal Centro Interuniversitario TESIS “Sistemi e Tecnologie per le Strutture Sanitarie, Sociali e della Formazione” con il supporto del dipartimento DIDA dell'Università degli Studi di Firenze e con il contributo del cluster *Servizi per la Collettività* della Società di Tecnologia.

La pubblicazione è stata curata presso il Centro Interuniversitario di Ricerca TESIS “Sistemi e Tecnologie per le Strutture Sanitarie, Sociali e della Formazione”

Progetto grafico e impaginazione

Valentina Luperto

Coordinamento editoriale

Claudio Piferi

© Copyright 2016

Pubblicato da Centro Interuniversitario di Ricerca TESIS “Sistemi e Tecnologie per le Strutture Sanitarie, Sociali e della Formazione”, Università degli Studi di Firenze

Via San Niccolò, 93 – 50125 Firenze

www.tesis.unifi.it

ISBN 978-88-941518-2-4

Stampa

Lory S.r.l.

P.za Frescobaldi 8r - 50125 Firenze

Fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/ fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, comma 4, della legge 22 aprile 1941 n. 633 ovvero dall'accordo stipulato tra SIAE, AIE, SNS e CNA, ConfArtigianato, CASA, CLAAI, ConfCommercio, ConfEsercenti il 18 dicembre 2000. Le riproduzioni per uso differente da quello personale sopracitato potranno avvenire solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore. Photocopies for reader's personal use are limited to 15% of every book/issue of periodical and with payment to SIAE of the compensation foreseen in art. 68, codicil 4, of Law 22 April 1941 no. 633 and by the agreement of December 18, 2000 between SIAE, AIE, SNS and CNA, ConfArtigianato, CASA, CLAAI, ConfCommercio, ConfEsercenti. Reproductions for purposes different from the previously mentioned one may be made only after specific authorization by those holding copyright/the Publisher.

RESIDENZE PER STUDENTI UNIVERSITARI. L'EVOLUZIONE DEGLI STANDARD QUALI-QUANTITATIVI NELLA NORMATIVA ITALIANA

Adolfo F. L. Baratta

Università degli Studi Roma Tre, Dipartimento di Architettura

Roberto Bologna

Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Architettura, Centro Interuniversitario TESIS

Claudio Piferi

Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Architettura, Centro Interuniversitario TESIS

Andrea Sichi

Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Architettura, Centro Interuniversitario TESIS

Parole chiave

Aree funzionali ed unità ambientali, standard dimensionali, servizi collettivi, integrazione, condivisione

Abstract

The law 338/2000, established to meet the demand for accommodation for university students, has been characterized, through the three implementation decrees issued to date, by a reduction process of the standards of the functional areas, both residential ones and those of service.

The difficulties in the management by the beneficiaries of the state co-financing has been transposed by the norm through targeted changes to make residences more economically sustainable through a progressive reduction of the spaces, especially in relation to cultural and educational services and to those recreational. Therefore, there is a possible mismatch between objectives of managerial economics and quality objectives of the service. In other words, on one hand, the instance of economic sustainability of the interventions has been declined, with regard to the design aspects of the residences, through a substantial reduction of the qualitative and quantitative standards; on the other hand, although more and more labile, the character of integration and sharing, key points of the law, persists.

If this is the normative iter outcome, with regard to dimensional standards, it is not clear yet if it has been transposed and effectively implemented by the institutions that have received co-financing.

Very briefly, the research underway at the Department of Architecture in Florence, through the analysis of deviation from the standard values of the actually designed and built surfaces - relating to the residences currently in use financed under the Law 338/2000 - showed that functional areas have remained almost unchanged during the decade of implementation of the law, aligning itself with the dimensional values of the first implementation decree.

The research has highlighted, moreover, that the end-user requirements, students, compared to the initial framework of the law, appear to have been bypassed in some way.

The data of the survey of the cited research, so far acquired, on some fundamental aspects such as integration, sharing and socializing, are outlining a certain level of discrepancy between the objectives of the standard and the results obtained.

La genesi degli standard nei decreti attuativi della legge 338/2000

La normativa sulle residenze e alloggi per studenti universitari è il risultato, almeno nella impostazione generale e negli indici proposti con il primo bando, di una ricerca [De Nord 1999] commissionata dal Comitato Nazionale di Valutazione del Sistema Universitario del Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica, il cui obiettivo prioritario è stato la definizione degli “standard minimi qualitativi degli interventi per alloggi e residenze universitarie [...] nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la realizzazione” con riferimento a quanto prescritto dalla Legge 338/2000. Il raggiungimento di tale obiettivo è stato ottenuto con lo sviluppo di un processo di indagine che parte dall'analisi di un elevato numero di casi di studio nazionali ed esteri e, attraverso una successiva elaborazione dei dati e la simulazione di soluzioni (a livello metaprogettuale), ha portato alla individuazione delle esigenze dell'utenza delle residenze per studenti e dei conseguenti requisiti, all'individuazione delle funzioni da allocare nelle strutture, alla definizione dei modelli di organizzazione funzionale e tipologica, alla quantificazione degli indici dimensionali e alla specificazione di livelli qualitativi attesi. L'analisi dei casi di studio ha permesso di evidenziare le caratteristiche funzionali, tipologiche, dimensionali e qualitative delle residenze per studenti universitari prendendo in considerazione sia gli interventi di nuova costruzione sia gli interventi di recupero dell'esistente.

I casi studio sono stati selezionati in base a criteri di rappresentatività in ambito geografico e tipologia di intervento, per cui risultano residenze realizzate in Germania, Francia, Inghilterra, Austria e Italia (ovverosia realizzazioni in ambito europeo che risultano maggiormente assimilabili al sistema italiano) e appartenenti alla tipologia di nuova costruzione e di recupero, per un totale di 36 esempi.

Questa prima fase di indagine ha permesso di evidenziare le tipologie residenziali nelle categorie “albergo”, “minialloggio” e “nucleo integrato” e dei relativi modelli di organizzazione funzionale e spaziale, oltre ai servizi complementari alla residenza, identificati nelle categorie di aree funzionali per “studio”, “ricreazione”, “supporto” e “gestione”. Inoltre, è stato possibile individuare le differenti tipologie di rapporto con la città e le strutture universitarie di riferimento che hanno poi portato alla classificazione dei modelli “integrato città-università” nella loro variante di residenza integrata o isolata rispetto all'università e “separato”, ovverosia il “campus” di matrice anglosassone.

Sui casi studio è stato operato un calcolo dimensionale articolato per le diverse tipologie di spazi e funzioni ed espresso in termini di superficie, evidenziando la fascia di valori nella quale è compreso il maggior numero dei casi di studio. I dati rilevati sono stati suddivisi in sezioni riguardanti la superficie degli alloggi per utente (Tabella 1), la superficie delle camere da letto per utente (Tabella 2), la superficie dei servizi interni all'alloggio (bagni, zona cottura ecc.) per utente (Tabella 3) ed infine

	Albergo	Minialloggio	Nucleo integrato
Nuova costruzione	15-17 m ² /p.a.	19-21 m ² /p.a.	21-23 m ² /p.a.
Recupero esistente		25-30 m ² /p.a.	17-25 m ² /p.a.
Nuova costruzione + Recupero esistente		17-21 m ² /p.a.	21-23 m ² /p.a.

Tabella 1. Superficie a posto alloggio per tipologia edilizia e tipo di intervento (fascia di valori nella quale è compreso il maggior numero dei casi di studio).

Camera 1 posto letto	Camera 2 posti letto	Camere 1 posto letto + 2 posti letto
11-13 m ² /p.a.	17-21 m ² /p.a.	11-13 m ² /p.a.

Tabella 2. Superficie a posto alloggio della camera senza servizi interni (fascia di valori nella quale è compreso il maggior numero dei casi di studio per tutte le tipologie edilizie e tutti i tipi di intervento).

i rapporti tra residenza, servizi esterni e connettivo in termini di superficie per utente (Tabella 4a) e di rapporto percentuale (Tabella 4b). A fronte dei risultati ottenuti e derivando dai casi di studio il valore ricorrente del rapporto tra la superficie destinata alla funzione abitativa e quella destinata alle funzioni di servizio e l'incidenza della superficie del connettivo, sono state formulate delle ipotesi di determinazione del parametro dimensionale generale considerando l'incidenza percentuale della residenza pari al 70% e quella dei servizi pari al 30%, con un valore del connettivo calcolato sul totale delle funzioni abitative e di servizio pari al 35%. Nel calcolare l'incidenza dell'area per i servizi si è tenuto conto degli incrementi di servizi di supporto alla didattica e alla ricerca previsti dalla legge e degli incrementi di servizi dovuti a potenziali utilizzatori esterni. Considerando un valore medio di 25 m² a posto alloggio complessivi si ottengono i valori di 17,50 m² a posto alloggio per la funzione residenziale e di 7,50 m² a posto alloggio per la funzione dei servizi; a cui si aggiunge un valore del 35% sulla somma delle funzioni residenziale e di servizio, che porta a un parametro generale di 33,75 m² a posto alloggio. Con i valori ottenuti sono state effettuate le simulazioni progettuali sia sulle singole unità ambientali sia sul modello di organizzazione funzionale e spaziale complessivo, per verificare l'attendibilità dei parametri.

Questi valori derivanti dalle simulazioni progettuali sono poi confluiti nell'allegato A del D.M. 118 del 2001 "Standard minimi quantitativi" del disposto normativo del decreto attuativo che pertanto ha confermato gli standard di riferimento generali, perlomeno in sede di applicazione del primo bando. La ricerca ha anche definito gli indici qualitativi che poi sono confluiti nell'allegato B "Linee guida relative ai parametri tecnici ed economici" dello stesso decreto attuativo. Nel passaggio dalla elaborazione teorica alla definizione degli standard si rileva la progressiva messa a punto dell'articolato normativo che, in prima battuta si configura come l'esito del processo di ricerca e, successivamente, viene modificato e integrato sulla scorta delle verifiche e osservazioni effettuate dagli interlocutori istituzionali preposti alla verifica dei contenuti del disposto normativo.

	Albergo	Minialloggio	Nucleo integrato
Nuova costruzione	1-3 m ² /p.a.	7-9 m ² /p.a.	7-9 m ² /p.a.
Recupero esistente		3-5 m ² /p.a.	3-5 m ² /p.a.
Nuova costruzione + Recupero esistente		5-9 m ² /p.a.	7-9 m ² /p.a.

Tabella 3. Superficie a posto alloggio dei servizi interni per tipologia edilizia e per tipo di intervento (fascia di valori nella quale è compreso il maggior numero dei casi di studio).

	Residenza	Servizi	R+S	Connettivo	Totale
Nuova costruzione	20,32 m ² /p.a.	2,67 m ² /p.a.	23,21 m ² /p.a.	4,81 m ² /p.a.	28,01 m ² /p.a.
Recupero esistente	19,13 m ² /p.a.	2,53 m ² /p.a.	21,66 m ² /p.a.	6,83 m ² /p.a.	28,49 m ² /p.a.
Media Totale	20 m ² /p.a.	2,64 m ² /p.a.	22,79 m ² /p.a.	5,35 m ² /p.a.	28,14 m ² /p.a.

Tabella 4a. Superficie media a posto alloggio per aree funzionali e per tipo di intervento.

	Residenza	Servizi	R+S	Connettivo	Totale
Nuova costruzione	73%	10%	83%	17%	100%
Recupero esistente	67%	9%	76%	24%	100%
Media Totale	72%	10%	82%	18%	100%

Tabella 4b. Ripartizione percentuale delle superfici per aree funzionali e per tipo di intervento.

Gli standard dimensionali nella normativa

Attraverso i decreti attuativi della legge 338/2000 sono stati definiti gli standard minimi dimensionali che assumono carattere prescrittivo ai fini dell'ammissione al cofinanziamento dei progetti per la realizzazione delle residenze per studenti universitari¹. Gli standard dimensionali si riferiscono alle Aree Funzionali² per ciascuna delle quali si stabiliscono specifici valori dimensionali di riferimento.

Esse si distinguono in Aree Funzionali residenziali e Aree Funzionali di servizio, secondo la seguente classificazione:

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

Nei bandi successivi al primo le funzioni relative ad AF4 e AF5 sono state accorpate in un'unica area funzionale. Inoltre, sono previsti standard per le aree di accesso e distribuzione che comprendono le funzioni di accesso, accoglienza, incontro e scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste.

Evoluzione degli standard

Il D.M. 118 del 9 maggio 2001³ è il primo strumento di attuazione della legge 338/2000.

Rispetto alla classificazione degli interventi prevista dal decreto⁴, per le tipologie A1, A2, A3 il rispetto

Bando	Interventi sull'esistente					Nuova costruzione	Acquisti
I	A1	A2	A3	A4		B	C
II	A			B		C	D
III	A					B	C
IV	A1				A2	B	C

Tabella 5. Classificazione delle differenti tipologie di intervento nell'evoluzione della norma.

¹ Decreti di attuazione: D.M. 118/2001; D.M. 43/2007; D.M. 27/2011.

² Raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle funzioni date.

³ A seguito dell'adozione del modello informatizzato avvenuta con l'approvazione del D.M. n. 65 del 22 aprile 2002 e dello slittamento temporale per la presentazione della domanda di ammissione al cofinanziamento, il primo bando è stato emanato tramite il D.M. n. 131 del 26 luglio 2002.

⁴ Tipologie di intervento:

A - interventi su immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi e residenze per gli studenti universitari:

A1: abbattimento delle barriere architettoniche;

A2: adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza, ivi compresa la rimozione dell'amianto e di altri materiali nocivi;

A3: manutenzione straordinaria;

A4: recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, restauro, risanamento;

B - interventi di nuova costruzione o ampliamento di alloggi o residenze per studenti universitari, compresa l'acquisizione delle aree necessarie;

C - acquisto di edifici da adibire ad alloggi e residenze per studenti universitari.

degli standard non è condizione vincolante; i progetti afferenti a tutte le altre tipologie di intervento sono invece sottoposti alla verifica di congruità rispetto agli standard.

Nei bandi successivi, le tipologie di intervento sono state via via accorpate (Tabella 5); in particolare, nel quarto si introduce una nuova tipologia, l'A2, afferente alla categoria di interventi sull'esistente ma esclusivamente finalizzata all'efficientamento energetico di residenze universitarie.

In relazione alle Aree funzionali, il disposto normativo si articola delineando gli standard per le funzioni residenziali, per le funzioni di servizio e per gli spazi di accesso e distribuzione. Gli standard del primo bando sono differenziati in funzione delle due tipologie di studenti individuate dalla norma:

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

Nel secondo bando, invece, gli standard sono diversificati in relazione alla tipologia edilizia, secondo le tre categorie previste:

- Alberghi;
- Minialloggi;
- Nuclei integrati.

Con il terzo bando, lo standard per le differenti categorie di studenti e per le differenti tipologie edilizie viene unificato, in virtù di un processo evolutivo del disposto normativo tendente alla semplificazione dei parametri progettuali oggetto di verifica di conformità; tale unificazione viene mantenuta anche nel quarto bando.

È utile ricordare che in merito al rispetto degli standard quantitativi, in occasione della prima applicazione della norma⁵ era prevista una tolleranza del $\pm 15\%$ per tutti gli interventi a cui si poteva sommare, limitatamente agli interventi di tipologia A4 e solo per le funzioni di servizio, una deroga del $\pm 10\%$ rispetto agli standard.

Nei bandi successivi tale deroga è stata uniformata in una misura pari al $\pm 15\%$.

Standard relativi alle Funzioni residenziali (AF1)

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

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

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

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

Non sono ammesse stanze con più di due posti letto e deve essere previsto almeno un servizio igienico ogni 3 posti alloggio. Per i posti alloggio sprovvisti di zona per la preparazione e la consumazione dei pasti (angolo cottura) deve essere prevista una cucina-pranzo collettiva almeno ogni 20 posti alloggio, provvista dei relativi locali di servizio. Nel secondo bando, per la tipologia alberghiera, sono riportati i seguenti standard di superficie a posto alloggio:

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

⁵ Art. 6, comma 1, lettera f, D.M. 116 del 9 maggio 2001 "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338".

Le superfici minime per le singole unità ambientali sono:

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

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

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

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

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

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

Nel terzo bando, rispetto al precedente, la differenza più significativa riguarda l'eliminazione del perentorio riferimento alle tre tipologie residenziali, che vengono segnalate solo in quanto le più diffuse, demandando la scelta del modello organizzativo secondo cui strutturare gli alloggi e le residenze al progettista ovvero al soggetto proponente.

Rimangano inalterati i valori di superficie minima da attribuire alle funzioni residenziali (12,5 m²/p.a. per le camere singole e 9,5 m²/p.a. per le doppie), così come i criteri relativi al dimensionamento degli alloggi per studenti con disabilità.

L'impostazione del quarto bando in merito alle funzioni residenziali non subisce modifiche rispetto al precedente.



Figura 1. Bar caffetteria della Residenza San Bartolameo a Trento.

Standard relativi alle Funzioni di servizio (AFS)

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

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

Il restante 40% (3,2 m²/p.a.) può essere destinato in relazione al programma funzionale di ciascun intervento. Al fine di consentire l'accesso ai servizi offerti dalla residenza anche alla popolazione studentesca non residente, vengono stabiliti, per AF2 e AF3, due coefficienti amplificativi:

- 1,3, da applicare alle superfici di AF2 e AF3, limitatamente agli interventi proposti dalle categorie di soggetti a, b, c, d, e⁶;
- 1,25, per gli interventi proposti dalle altre categorie di soggetti.



Figura 2. Camera doppia del Camplus Bononia a Bologna.

⁶Art. 2 comma 1 D.M. 116 del 9 maggio 2001: "Soggetti che possono presentare richieste di cofinanziamento". Categorie di soggetti ammessi alla presentazione della domanda di cofinanziamento: a) regioni; b) province autonome di Trento e di Bolzano; c) organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, di cui all'articolo 25 della legge 2 dicembre 1991, n. 390; d) le università statali, ovvero le fondazioni di cui all'articolo 59, comma 3, della legge n. 388/2000; e) università non statali legalmente riconosciute, ovvero le fondazioni e le associazioni senza scopo di lucro promotrici delle università e ad esse stabilmente collegate; f) collegi universitari legalmente riconosciuti di cui all'articolo 33 della legge 31 ottobre 1966, n. 942; g) consorzi universitari costituiti ai sensi degli articoli 60 e 61 del testo unico delle leggi sull'istruzione superiore, approvato con Regio Decreto 31 agosto 1933, n. 1592; h) cooperative di studenti senza fini di lucro, costituite ai sensi articolo 2511 e ss. del Codice Civile, il cui statuto preveda tra gli scopi la costruzione e/o la gestione di residenze ed alloggi o servizi da destinare agli studenti universitari; i) organizzazioni non lucrative di utilità sociale operanti nel settore del diritto allo studio provviste di riconoscimento giuridico, il cui statuto preveda tra gli scopi la costruzione e/o la gestione di residenze ed alloggi o servizi da destinare agli studenti universitari; l) fondazioni e le Istituzioni senza scopo di lucro operanti nel settore del diritto allo studio, provviste di riconoscimento giuridico, il cui statuto preveda tra gli scopi la costruzione e/o la gestione di residenze ed alloggi o servizi da destinare agli studenti universitari.

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

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

Nel secondo bando viene introdotta una novità in merito all'articolazione delle aree funzionali dei servizi: AF4 e AF5 vengono accorpate nell'unica area funzionale AF4.

Per le funzioni di servizio collettivo lo standard dagli 8 m²/p.a. del primo bando viene ridotto a 6 m²/p.a., con una diminuzione del 25%. Per i minialloggi e i nuclei integrati viene previsto 1 m²/p.a. in aggiunta ai 6 m²/p.a., in modo da garantire alcune funzioni di servizio collettive minime, essendo consentita, per queste tipologie, la realizzazione di alloggi dotati al proprio interno di spazi adibiti alle funzioni di servizio.

A differenza del precedente bando, non sono previsti standard minimi per ciascuna area funzionale; soltanto per la superficie complessiva dei servizi culturali e didattici e dei servizi ricreativi viene posto l'obbligo del rispetto di un minimo di 2,5 m²/p.a. (AF2+AF3≥2,5 m²/p.a.). La restante quota da adibire alle funzioni di servizio (3,5 m²) può essere gestita in funzione delle esigenze progettuali relative a ciascun intervento.

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

Rispetto ai precedenti bandi, laddove presenti, le cucine collettive devono essere computate all'interno della superficie di AF4. Solo per AF2 vengono indicate le unità ambientali la cui presenza all'interno della residenza deve essere garantita: esse sono le aule studio e sale riunioni.

Per le altre funzioni di servizio vengono elencate alcune unità ambientali a scopo indicativo e non prescrittivo, diversamente dai precedenti bandi. Con l'ultimo disposto normativo, lo standard per le aree funzionali di servizio torna ad abbassarsi: dai 6 m²/p.a. del terzo bando si passa a 5 m²/p.a., con una riduzione complessiva, rispetto al primo bando, pari al 37,5%.

Si ha un ritorno alla soluzione di diversificazione degli standard in funzione della tipologia edilizia: rispetto ai 5 m²/p.a. totali, nel caso di adozione della tipologia a nuclei integrati, la superficie dei servizi collettivi all'esterno dell'area residenziale può essere ridotta a 3 m²/p.a. Si riduce infine la superficie minima da destinare ai servizi culturali e didattici e ai servizi ricreativi: per AF2+AF3, da 2,5 m²/p.a. del precedente bando, si passa a 2 m²/p.a.

Standard relativi alle funzioni di accesso e distribuzione. Per tutti i bandi viene posto un limite massimo di superficie da adibire alle funzioni di accesso e distribuzione. Nel primo bando la superficie da adibire a connettivo non può superare il 35% della somma delle superfici destinate ad AF1 e AFS. Nel secondo bando, in virtù della diversificazione degli standard in relazione alla tipologia edilizia, lo standard assume due valori: ≤30% di AF1+AFS per il connettivo esterno all'area residenziale e ≤20% per il connettivo interno. Nei bandi successivi il limite torna ad essere un unico valore, pari al 35% della somma superfici delle aree funzionali residenziali e delle aree funzionali dei servizi.

Considerazioni conclusive

Per una immediata valutazione delle modifiche precedentemente descritte, apportate agli standard quali-quantitativi a seguito dell'emanazione dei 4 bandi di applicazione della Legge 338/2000, nella tabella 6, per ciascun bando, vengono individuati i valori minimi di superficie a posto alloggio che definiscono gli standard delle aree funzionali residenziali (AF1), delle aree funzionali di servizio (AFS) e delle zone di connettivo.

Viene inoltre individuata la sommatoria degli standard delle funzioni residenziali, di servizio e di accesso e distribuzione, AF totale, dato con cui è possibile riassumere il percorso evolutivo della legge: la progressiva riduzione degli standard, ovvero la contrazione delle superfici minime da destinare alle aree funzionali, si è esplicitata, nel passaggio dal primo al quarto bando, in un decremento pari a circa il 36%, corrispondente a 12,14 m²/p.a.

Il primo straordinario risultato ottenuto dalla definizione degli standard dimensionali prescritti dai decreti attuativi della Legge 338/2000 è l'apertura alla "codificazione" di una tipologia edilizia, quella della residenza universitaria, che fino alla pubblicazione della predetta legge era impropriamente assimilata a strutture ricettive alberghiere o a residenze economiche e popolari, rendendo così difficoltoso il processo di approvazione dei progetti da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

A titolo esemplificativo, come scritto da Del Nord [2014], basti ricordare che già nel Piano decennale per l'edilizia residenziale 1978-1987 [Legge 457/1978] agli Istituti Autonomi Case Popolari era consentito di utilizzare le risorse pubbliche indifferentemente per realizzare residenze sociali e residenze studentesche senza differenziazione di requisiti.

L'importanza di tale cambiamento è emersa quando, negli anni più recenti, il superamento di questo equivoco ha consentito di impiegare la nuova tipologia residenziale nelle ultime norme sul diritto allo studio universitario, arrivando anche a identificare una specifica distinzione tra collegio universitario e residenza universitaria [D.lgs. 68/2012, art. 13, comma 4].

Tuttavia, l'aspetto più innovativo, in particolare rispetto a quanto normalmente avviene nei programmi di edilizia pubblica o anche in altri Paesi, è il controllo della qualità attuato con degli standard normativi definiti con valori prescrittivi minimi ma senza soglie massime [Carlini 2014].

I requisiti espressi nei quattro bandi hanno, infatti, inteso definire le condizioni minime al di sotto delle quali non è opportuno realizzare una residenza universitaria, configurando così un patrimonio



Figura 3. Cucina comune nel Collegio Einaudi di Torino.

residenziale aggiornato alle attuali esigenze degli studenti e con ampie superfici destinate non solo agli spazi di natura prettamente residenziale ma, soprattutto, agli spazi di studio e socializzazione.

Anche in Italia, coerentemente con quanto avviene ad esempio nei Paesi anglosassoni, le residenze universitarie sono quindi diventate non un "dormitorio" ma un luogo strategico di formazione e crescita, un incubatore di conoscenze e condivisione che integra e completa l'offerta formativa universitaria. A questo si aggiungono le straordinarie potenzialità di integrazione sociale in quanto, in un Paese come il nostro, l'inserimento di una residenza universitaria in un centro cittadino riesce ad attivare delle dinamiche sociali ed economiche in grado di rigenerare un intero comparto urbano. Ecco perché il trend normativo, che ha sostanzialmente inteso ridurre la superficie destinata alle

	Tip. Edilizia	AF1 m2/p.a.	AFS m2/p.a.	Connettivo interno m2/p.a.		Connettivo esterno m2/p.a.		AF totale m2/p.a.	AF totale media m2/p.a.
		A	B	C = 20%(A+B)	A+B+C	D		E (A+B+C+D)	F
I	Tutte	16	8	-	24	35% (A+B+C)	8,40	32,40	33,75
		18			26		9,10	35,10	
II	Albergo	12,5	6	-	18,5	30% (A+B+C)	5,55	24,05	29,64
		9,5			15,5		4,65	20,15	
	Mini alloggio	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	
	Nucleo integrato	12 (11+1)	7 (6+1)	3,6	21,6		8,40	29,38	
		9 (8+1)	7 (6+1)	3	18		5,70	24,70	
III	Tutte	12,5	6	-	18,5	35% (A+B+C)	6,48	24,98	22,96
		9,5			15,5		5,43	20,93	
IV	Albergo Mini alloggio	12,5	5	-	17,5	35% (A+B+C)	6,13	23,63	21,61
		9,5			14,5		5,08	19,58	
	Nucleo integrato	12,5	5 (3+2)	-	17,5		6,13	23,63	
		9,5	5 (3+2)	-	14,5		5,08	19,58	

Tabella 6. Confronto degli standard fra i quattro bandi.

attività collettive, appare allarmante anche se poco incisivo in termini di perdita di metri quadrati effettivi. Infatti, il monitoraggio effettuato dall'unità di ricerca dell'Università di Firenze [Del Nord 2016] dimostra che a differenza di tale tendenza normativa, che ha portato ad una contrazione complessiva della superficie minima richiesta di oltre il 30% (-12% tra il primo e il secondo bando; -25% tra il secondo e il terzo bando; -5% tra terzo e quarto bando), le residenze universitarie realizzate con il cofinanziamento della Legge 338/2000 tra il 2002 e il 2015 non hanno subito delle sostanziali riduzioni delle loro superfici. Costituiscono un'eccezione i promotori privati: questi hanno leggermente ridotto le superfici destinate ad attività collettive probabilmente perché tali spazi non sono accessibili agli studenti esterni, certamente perché essendo tali spazi meno remunerativi rispetto alle camere⁷ poco concorrono a determinare il necessario equilibrio economico con un flusso di ricavi capace di coprire i costi di esecuzione e gestione.

D'altro canto, la mancanza di limiti dimensionali massimi forniti dalla normativa avrebbe potuto generare delle residenze con superfici e dotazioni sovradimensionate. In realtà tale situazione non si è quasi mai verificata perché la vincolante partecipazione finanziaria del soggetto beneficiario, che deve sostenere almeno il 50% delle spese di acquisto e edificazione e il 100% delle spese di gestione, ha teso a contenere la spesa complessiva degli interventi.

Nelle rare occasioni in cui ciò non è avvenuto, ovvero nei casi in cui la superficie complessiva dello studentato è risultata particolarmente elevata, le cause sono riconducibili alle difficoltà di riconvertire immobili esistenti e poco inclini alla riconversione a causa delle caratteristiche morfologiche e costruttive (ospedale militare, convento, cinema, etc.) oppure per programmi calibrati per soddisfare una specifica esigenza (grande biblioteca d'ateneo, auditorium per eventi di ampio interesse, etc.).

A ciò si aggiunge che, nella consapevolezza che le residenze universitarie costituiscono l'elemento di offerta principale in termini di supporto formativo dalla cui caratterizzazione quali-quantitativa dipende il livello di attrattività degli studenti, le norme attuative della Legge 338/2000 hanno progressivamente esteso lo spettro dei potenziali utilizzatori delle strutture includendo anche borsisti, assegnisti, dottorandi, giovani ricercatori e altre figure del mondo universitario: tale decisione però male si combina con la scelta di ridurre le superfici comuni laddove proprio l'integrazione tra figure differenti dovrebbe costituire un'ulteriore occasione di crescita.

Lo stesso discorso vale per l'eliminazione del coefficiente di amplificazione presente nel primo bando e utile ad accogliere anche gli studenti non residenti negli spazi collettivi della struttura residenziale. In conclusione, l'indirizzo della norma deve continuare a invitare alla realizzazione di strutture concepite per la stimolazione delle capacità dello studente, migliorandone la qualità della vita e facilitandone la formazione culturale e sociale, sollecitazione che, rispetto all'offerta di sistemazioni di altro tipo (abitazioni private e simili), può essere amplificata con la disponibilità di spazi e dotazioni sufficientemente ampi e qualitativamente elevati.

Riferimenti bibliografici

Carlini, S. [2014]. "Applicazione della legge 338/2000", pp. 69-95, in Del Nord, R. *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, edifir, Firenze.

D.lgs. 29 marzo 2012, n. 68, "Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti".

Del Nord R. (responsabile scientifico) [1999]. *Studio per la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie*, Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie

⁷ Si segnala che le strutture residenziali universitarie realizzate da soggetti privati con il cofinanziamento di cui alla Legge 338/2000 vige l'obbligo di destinare solo il 20% dei posti alloggio a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi idonei al conseguimento della borsa di studio e dei prestiti d'onore.

dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze.

Del Nord, R. [2014]. "L'innovazione di processo come strumento per promuovere la qualità delle opere", pp. 17-27, in Del Nord, R. (a cura di) *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*, edifir, Firenze.

Del Nord R. (responsabile scientifico) [2016]. *Stato di attuazione degli interventi della Legge 338/2000*, Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze.

Legge 5 agosto 1978, n. 457. *Norme per l'edilizia residenziale*.

Legge 14 novembre 2000, n. 338. *Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*.

DD.MM. n. 116/2001, n. 42/2007 e n. 26/2011. *Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla Legge 14 novembre 2000 n. 338*.

DD.MM. n. 118/2001, n. 43/2007 e n. 27/2011. *Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338*.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2003). *Supporto tecnico all'istruttoria delle richieste di cofinanziamento degli interventi per la realizzazione di alloggi e di residenze universitarie ai sensi delle leggi n. 338/2000 e 388/2000*.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2008). *Alloggi e residenze per studenti universitari. Procedura relativa ai D.M. n. 42/2007 e n. 43/2007*.

Rapporto di Ricerca, Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "P. Spadolini", Università degli Studi di Firenze (2012). *Convenzione tra il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca ed il Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "Pierluigi Spadolini" dell'Università degli Studi di Firenze*.