

# **LE UNIVERSITÀ PER LE CITTÀ E I TERRITORI**

**Proposte per l'integrazione  
tra politiche universitarie e  
politiche urbane**

A cura di:  
Nicola Martinelli  
Mariella Annese  
Giovanna Mangialardi

**WORKING PAPERS – Urban@it**  
Collana diretta da  
**Valentina Orioli, Università di Bologna**  
**Nicola Martinelli, Politecnico di Bari**

### Comitato scientifico

Angela Barbanente, Politecnico di Bari  
Gilda Berruti, Università di Napoli Federico II  
Lavinia Bifulco, Università degli Studi Milano-Bicocca  
Anna Lisa Boni, EUROCITIES  
Valentino Castellani, past president Urban@it  
Fabiano Compagnucci, Gran Sasso Science Institute  
Edoardo Croci, Università Bocconi Milano  
Egidio Dansero, Università di Torino  
Marzia De Donno, Università degli Studi di Ferrara  
Valeria Fedeli, Politecnico di Milano  
Francesca Gelli, Università Iuav di Venezia  
Giovanna Iacovone, Università degli Studi della Basilicata  
Patrizia Lombardi, Politecnico di Torino  
Giampiero Lombardini, Università degli Studi di Genova  
Annick Magnier, Università degli Studi di Firenze  
Simone Ombuen, Politecnico di Milano  
Ernesto d'Albergo, Sapienza Università di Roma  
Elvira Tarsitano, Università di Bari  
Claudia Tubertini, Università di Bologna  
Walter Vitali, co-coordinatore gruppo di lavoro Goal11 ASviS  
Michele Zazzi, Università degli Studi di Parma

### Staff editoriale

Letizia Chiapperino  
Cristina Danisi  
Martina Massari  
Antonella Santoro  
Angelica Triggiano

### Politiche editoriali

Procedura di selezione tramite peer-review



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/> 2023

### Questo numero

N°15, 2023

Titolo:

Le Università per le città e i territori.  
Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane.

A cura di:

Nicola Martinelli, Mariella Annese,  
Giovanna Mangialardi

ISBN 9788854971110 ISSN 2465 2059

DOI: 10.6092/unibo/amsacta/7299

Dipartimento di Architettura  
dell'Università di Bologna  
Viale Risorgimento, 2 40136 Bologna

Urban@it - Centro nazionale  
di studi per le politiche urbane  
Via Saragozza, 8 40121 Bologna

L'editore si dichiara disponibile ad  
assolvere eventuali obblighi nei con-  
fronti degli aventi diritto per l'utilizzo  
delle immagini riportate nel volume.

Progetto grafico:  
Nicola Parise

# RESIDENZIALITÀ STUDENTESCA E RICETTIVITÀ TURISTICA. IL CASO DI FIRENZE

## **Roberto Bologna**

Centro di Ricerca Interuniversitario TESIS - Dipartimento di Architettura  
DIDA - Università degli Studi di Firenze  
*roberto.bologna@unifi.it*

## **Giulio Hasanaj**

Centro di Ricerca Interuniversitario TESIS - Dipartimento di Architettura  
DIDA - Università degli Studi di Firenze  
*giulio.hasanaj@unifi.it*

## **Claudio Piferi**

Centro di Ricerca Interuniversitario TESIS - Dipartimento di Architettura  
DIDA - Università degli Studi di Firenze  
*claudio.piferi@unifi.it*

## **Andrea Sichi**

Centro di Ricerca Interuniversitario TESIS - Dipartimento di Architettura  
DIDA - Università degli Studi di Firenze  
*andrea.sichi@unifi.it*

## ABSTRACT

Student residency in major university cities is an opportunity for investment and urban regeneration. Evidence of this phenomena can be seen in the interventions in major European cities and in Italy where, in particular, under Law 338/2000, a national plan aimed at increasing the availability of accommodation is being implemented. An action enhanced recently by additional funding from the National Recovery and Resilience Plan (PNRR).

The attraction of the university city, for its historical, artistic and architectural features, requires specific intervention strategies focused on a highly diversified offer related to the variety of student users and, at the same time, on the strengthening tourist accommodation.

The paper, through the analysis of the case study of the city of Florence, aims to investigate the student housing theme, in order to stimulate thoughts on different actions implemented by public administrations and private investors, the conditions of the housing offer and the development and urban renovation opportunities.

*Key words: University student residences, Urban renovation, Hotel accommodation, Intervention strategies, Public and private*

La residenzialità studentesca nelle grandi città universitarie costituisce un'opportunità di sviluppo e rigenerazione. Ne sono prova i consistenti investimenti nei maggiori centri urbani europei e in Italia dove, in particolare,

con la Legge 338/2000, è in atto un piano nazionale a carattere pubblico volto a incrementare la disponibilità di posti alloggio; un'azione potenziata recentemente dai finanziamenti aggiuntivi provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Le città sedi di importanti istituzioni universitarie, quando connotate anche da cultura storica, artistica e architettonica, esercitano una forte attrazione nazionale e internazionale sia per la mobilità studentesca sia per la ricettività turistica: tale attrattività richiede, inevitabilmente, specifiche politiche strategiche coordinate.

Il contributo, attraverso l'analisi del caso studio della città di Firenze, si propone di indagare il fenomeno della residenzialità studentesca, al fine di sollecitare delle riflessioni sulle differenti azioni messe in atto dalle amministrazioni pubbliche e dagli investitori privati, le ripercussioni sull'offerta abitativa e le opportunità di sviluppo e riqualificazione urbana.

*Parole chiave: Residenze per studenti universitari, Rigenerazione urbana, Ricettività alberghiera, Strategie di intervento, Pubblico-privato*

## INTRODUZIONE

In Italia, nel 2021 i posti alloggio (p.a.) nelle residenze gestite dagli Enti per il Diritto allo Studio risultano pari a 41.476, oltre ai 5.056 disponibili presso i Collegi universitari statali e di merito, per un totale di 46.532 (MUR 2022), circa un terzo dei posti alloggio disponibili in Francia e Germania (Fig. 1). Per colmare il divario, oltre agli investimenti della Legge 338/2000, interviene il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), con l'obiettivo di aumentare su scala nazionale a 105.500 i posti alloggio entro il 2026 (PNRR, 2021).

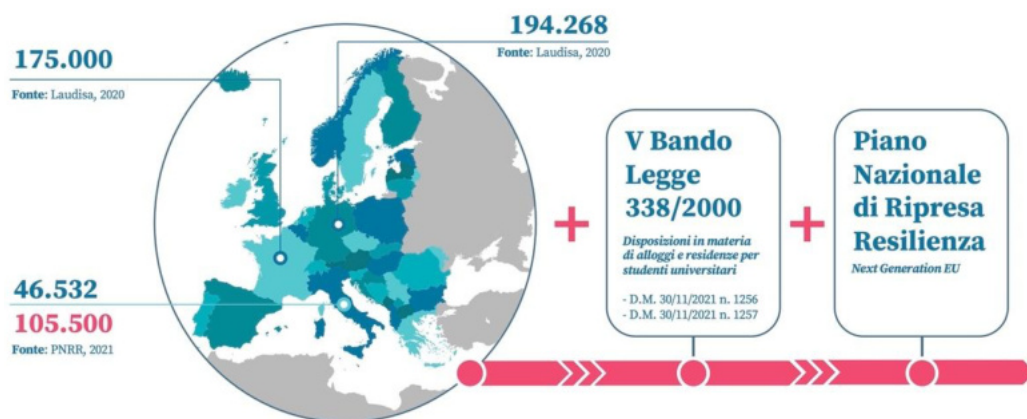


Fig. 1 | Posti alloggio per studenti universitari in Italia, Francia e Germania. In rosa è indicato l'obiettivo previsto con gli investimenti nazionali (L. 338/00) e Europei (PNRR) (Fonte: immagine elaborata degli autori su dati Laudisa, 2020 e PNRR, 2021)

Il 68% degli studenti universitari italiani abita con genitori (Fig. 2), contro la media europea del 34%, e solo il 5% alloggia presso una residenza universitaria, a fronte di una media europea che si attesta al 17% (Eurostat, 2021). La carenza di posti alloggio in strutture residenziali dedicate limita fortemente la mobilità studentesca e l'accesso all'alta formazione sia per chi proviene da contesti periferici sia per i soggetti economicamente e socialmente svantaggiati. Proprio

per fronteggiare questa situazione viene istituita nel 2000 la Legge nazionale n. 338 (Del Nord, 2014).

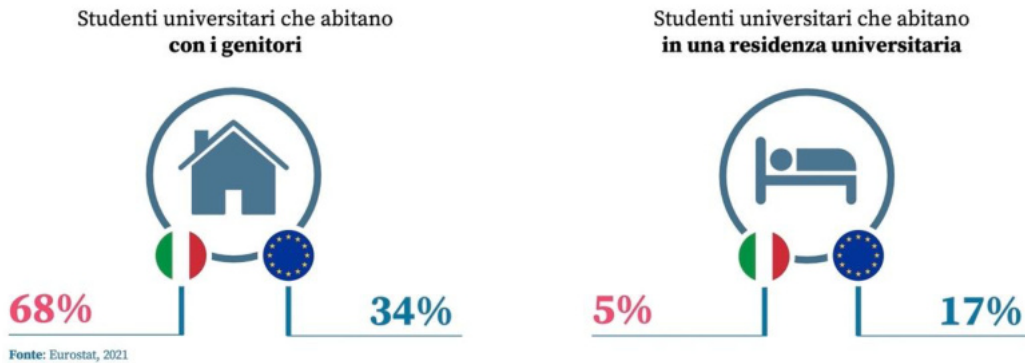


Fig. 2 | Confronto tra studenti universitari che abitano con i genitori e quelli che vivono in una residenza universitaria tra Italia e la media europea (Fonte: immagine elaborata degli autori su dati Eurostat, 2021)

Nei maggiori centri urbani del mondo sta oggi maturando la consapevolezza che il futuro dipende sempre più dallo sviluppo del capitale umano e sociale e che la capacità di attrarre questo capitale risiede nella costruzione delle cosiddette «comunità dell'apprendimento» (Longworth, 2007; Del Gatto & Ciaramella, 2012).

Se l'apprendimento e l'alta formazione costituiscono una linea di indirizzo strategico fondamentale, le residenze universitarie rappresentano una infrastruttura fisica in grado di coniugare società, cultura e servizi (Del Gatto & Ciaramella, 2012) che, anche in Italia, sta suscitando l'interesse di grandi investitori, capaci di offrire risposte concrete alla residenzialità per studenti e di perseguire, allo stesso tempo, un ragionevole ritorno dell'investimento (Nomisma, 2020; Scenari Immobiliari, 2019).

Questa potenzialità risulta assai più marcata nelle grandi città universitarie, in cui a fronte di un'elevata domanda di alloggi si contrappone una offerta spesso carente, in termini sia quantitativi sia qualitativi. In tali contesti, dunque, si creano le condizioni di mercato e i presupposti che giustificano gli interventi di housing universitario di iniziativa privata (Del Gatto & Ciaramella, 2012).

Il fenomeno acquisisce rilevanza soprattutto nei centri urbani contraddistinti da forti connotati storici, artistici e culturali, che risultano fortemente attrattivi, oltre che per la mobilità studentesca, anche per i flussi turistici in continua crescita, soprattutto dopo la stasi dovuta alla pandemia. Il caso di Firenze qui illustrato è in questo senso emblematico per quanto sta avvenendo nel settore della residenzialità studentesca.

## DOMANDA E OFFERTA DI POSTI ALLOGGIO PER STUDENTI UNIVERSITARI NELLA CITTÀ DI FIRENZE

Gli studenti iscritti all'Università degli Studi di Firenze sono circa 55.000, di cui 19.000 fuori sede (DSU Toscana, 2021); a questi, data la presenza nel contesto cittadino di oltre 40 sedi distaccate di università straniere (Piano Strategico Metropolitan, 2018), si aggiungono ben 31.500 studenti internazionali, di cui 15.000 provenienti dalle università americane (Comune di Firenze, 2021) (Fig. 3).

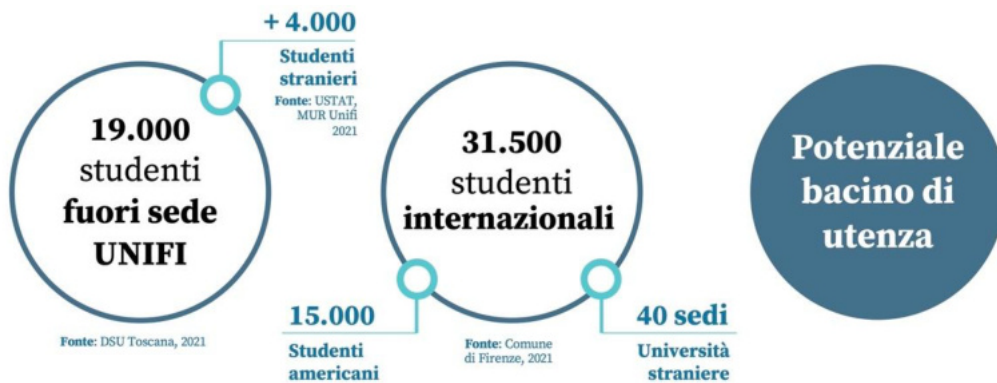


Fig. 3 | Potenziale bacino di utenza di studenti universitari nella città di Firenze (Fonte: immagine elaborata degli autori su dati DSU Toscana, 2021, USTAT MUR Unifi, 2021 e Comune di Firenze, 2021)

All'ampia domanda di posti alloggio la città di Firenze risponde con un'offerta di tipo strutturato e con il libero mercato della locazione. In relazione alla prima tipologia, l'attuale offerta degli enti preposti al Diritto allo Studio fa riferimento agli interventi finanziati con la Legge 338/2000 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", per un totale circa 1624 p.a.<sup>3</sup> (Fig. 4). A questi si aggiungono ulteriori 633 p.a. in studentati gestiti da enti privati e 260 p.a. in istituti religiosi (Comune di Firenze, 2021) (Fig. 5).

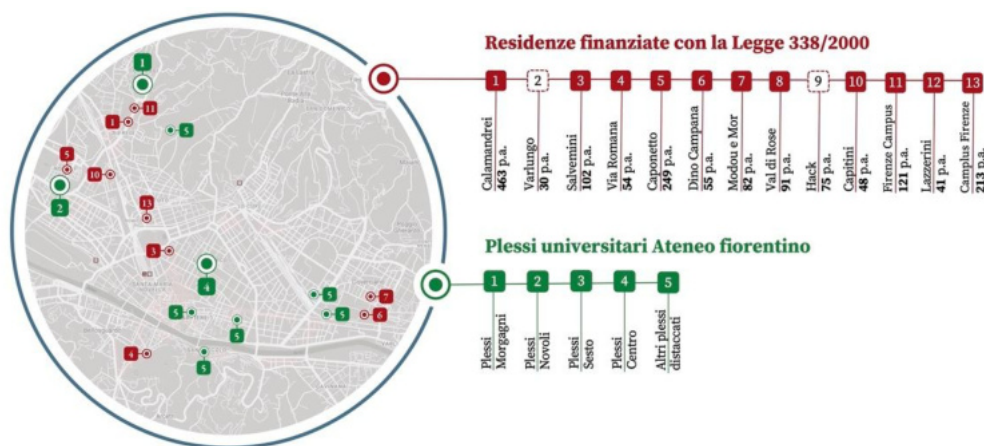


Fig. 4 | Localizzazione delle residenze universitarie realizzate con la Legge 338/2000 e dei principali plessi universitari (Fonte: immagine elaborata degli autori su dati del Centro TESIS)

I circa 2500 posti disponibili in strutture residenziali organizzate risultano dunque insufficienti e una buona parte della domanda si riversa nel libero mercato degli affitti privati di singole stanze o appartamenti. L'evidente carenza di posti alloggio non corrisponde alle linee programmatiche dell'amministrazione cittadina che prevedono di trasformare Firenze nella capitale mondiale dell'alta formazione (Comune di Firenze, 2022) e invitano i Centri di Alta Formazione e le Università ad investire nella riqualificazione di aree dismesse ed edifici inutilizzati al fine di realizzare nuove polarità urbane metropolitane (Piano Strategico Metropolitano, 2018).

<sup>3</sup> Archivio Centro di Ricerca Interuniversitario TESIS.

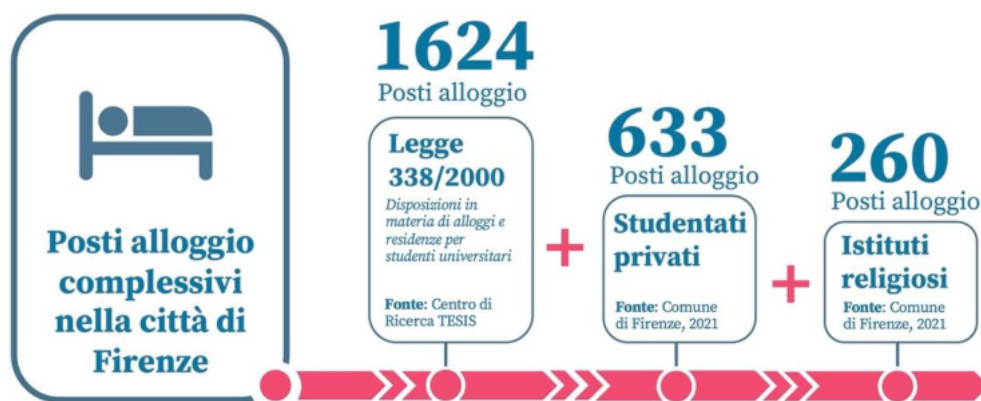


Fig. 5 | Posti alloggio complessivi a Firenze suddivisi per tipologia di soggetto attuatore (Fonte: immagine elaborata degli autori su dati Centro TESIS e Comune di Firenze, 2021)

Da alcuni anni, alle strutture suddette, si sta affiancando un'offerta di servizi abitativi promossi e gestiti da grandi società di investimento connesse al settore immobiliare, dalle notevoli capacità in termini di capitali e di know-how, promotrici di programmi mirati alla rapida implementazione di posti alloggio, nell'ottica del "business dell'accoglienza" e del libero mercato a vocazione turistica, capace di un'offerta fortemente attrattiva soprattutto per gli studenti stranieri.

Alla data odierna, sul territorio urbano fiorentino si contano 7 strutture (Fig. 6), realizzate o in fase di realizzazione, che entro il 2024 raddoppieranno i posti alloggio presenti in città.

La prima è stata inaugurata nel 2018, con l'intervento di recupero di un palazzo ottocentesco in Viale Lavagnini (Fig. 7), a ridosso del centro storico, ad opera di TSH (The Student Hotel). Pensata per un'utenza ibrida di studenti, turisti e lavoratori, la struttura dispone di 390 camere, di cui 200 destinate agli studenti universitari e convertite a uso turistico nel periodo estivo, oltre a servizi esclusivi per i residenti e quelli a uso collettivo (spazi per co-working, negozi, uffici, palestre, aree giochi e una piscina panoramica sul tetto) aperti alla cittadinanza (Rusconi, 2020).

In Viale Belfiore è in corso di realizzazione il secondo TSH (Fig. 7). L'intervento prevede la realizzazione di 550 camere, anche in questo caso a destinazione mista (studenti-turisti), a cui si affiancheranno spazi per uffici e co-working, un supermercato oltre a negozi e ristoranti. Sarà inoltre riqualificata l'area di pertinenza con nuovi marciapiedi, sistemi di illuminazione, una pista ciclabile e zone verdi. Tra i servizi aperti alla città, il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio auto da 600 posti, palestre e, in copertura, una piscina e una pista da corsa. I lavori, iniziati nel 2019, si concluderanno entro giugno 2024 (Bonciani, 2022).

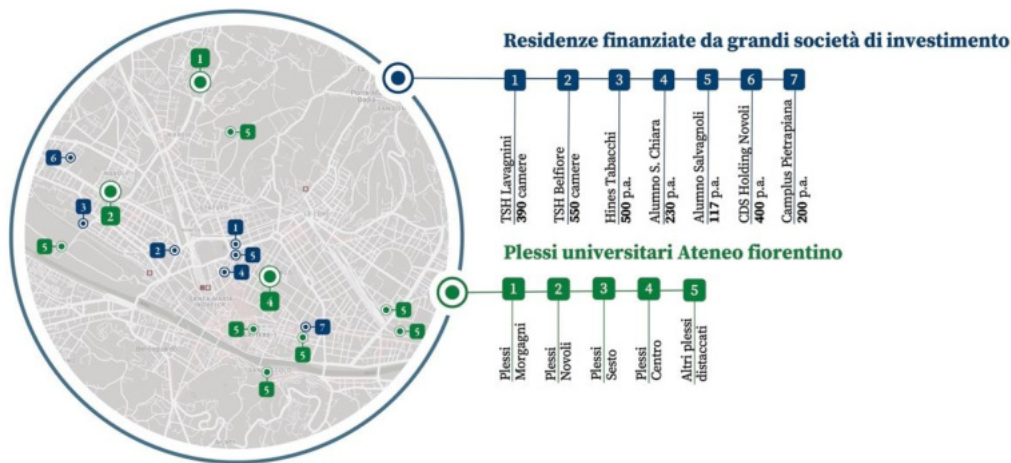


Fig. 6 | Localizzazione delle residenze universitarie finanziate da società di investimento private e dei principali plessi universitari (Fonte: immagine elaborata degli autori)

L'immobiliare statunitense Hines ha investito nella realizzazione di un nuovo studentato all'interno dell'ex Manifattura Tabacchi, a nord-ovest della città, in prossimità del centro storico (Fig. 7). La struttura sarà dotata di 500 posti alloggio e offrirà una ricca varietà di servizi, sul modello dei campus universitari internazionali, tra cui: aule studio, palestra, sala yoga, lavanderia, cinema e spazi comuni attrezzati. Frutto della rifunzionalizzazione di un vecchio edificio industriale, l'intervento fa parte del progetto di riqualificazione di un comparto edilizio marginale, mirato al recupero dell'esistente con opere di efficientamento energetico, gestione idrica sostenibile e lotta al cambiamento climatico (Migri, 2021a).

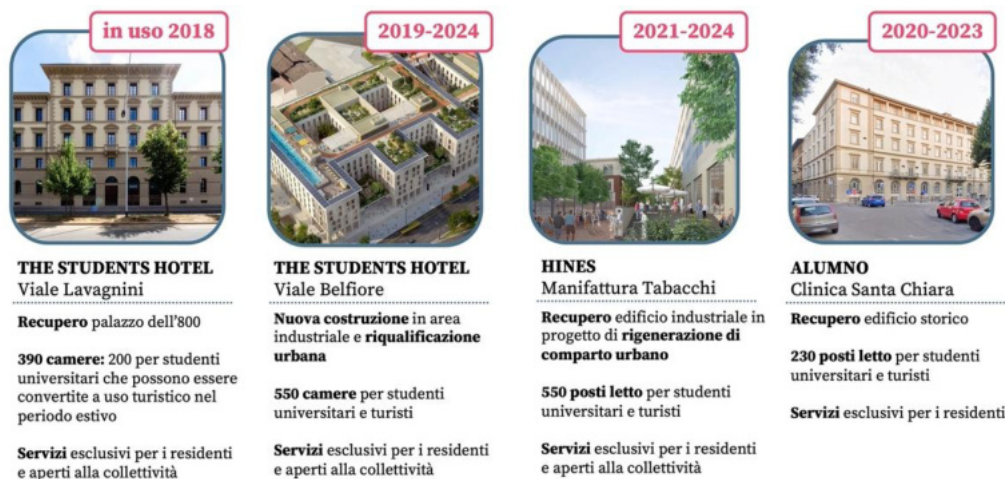


Fig. 7 | Quadro delle residenze universitarie finanziate da società di investimento private a Firenze (Fonte: immagine elaborata degli autori)

Analoghi interventi di conversione in residenze studentesche sono in corso con il recupero dell'ex clinica Santa Chiara in Piazza Indipendenza (Fig. 7) e dell'ex palazzo Enel in Via Salvagnoli (Fig. 8), ubicati nel centro storico. I due interventi fanno parte del medesimo investimento da parte dell'immobiliare Alumno: lo studentato in Piazza Indipendenza sarà inaugurato a marzo 2023, mentre quello di Via Salvagnoli è funzionante da settembre 2022 (Brogioni, 2020). Rispettivamente le due residenze dispongono di 190 (230 posti alloggio) e 92



camere (117 posti alloggio); entrambi gli interventi prevedono servizi e spazi comuni, a uso esclusivo dei residenti, tra cui: cucina/mensa, sale studio, sala cinema, piccole palestre, lavanderia, terrazze comuni e una grande hall attrezzata.

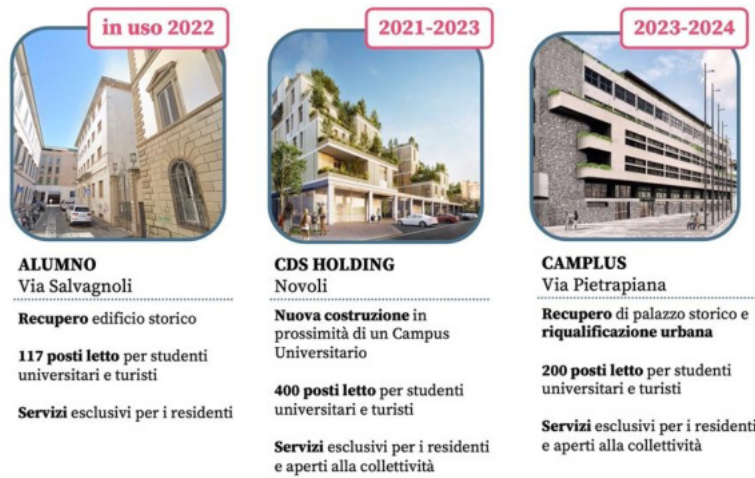


Fig. 8 | Quadro delle residenze universitarie finanziate da società di investimento private a Firenze (Fonte: immagine elaborata degli autori)

Il nuovo residence universitario di CDS Holding sarà realizzato in adiacenza al Campus Universitario di Novoli (Fig.8), a nord-ovest della città. L'intervento prevede la realizzazione di 400 posti alloggio, strutturati, prevalentemente, con la tipologia dei monocali. Gli studenti potranno usufruire di servizi integrati, tra cui: reception, aree relax, cucine comuni, palestra, cinema, sale studio e sale giochi, un giardino interno arredato e una piscina. L'inizio dei lavori è avvenuto a settembre 2021; la messa in esercizio è prevista per settembre 2023 (Magri, 2021b).

Oggetto di trasformazione in residenza per studenti è infine il Palazzo delle Poste progettato dall'architetto Michelucci negli anni '60 e situato nel centro storico della città (Fig. 8). La struttura, che avrà una dotazione di 200 posti alloggio, sarà gestita da Camplus. L'intervento prevede sia la riqualificazione degli ambienti interni sia degli spazi pubblici circostanti. È prevista la realizzazione di un mix funzionale, con il 15% dedicato a residenze, il 35% a strutture commerciali e il 50% a funzioni direzionali. La riorganizzazione degli spazi pubblici esterni, invece, prevede la pedonalizzazione dell'area a nord dell'edificio e la realizzazione di una pista ciclabile (Bonciani, 2021).

## PRIVATO vs PUBBLICO?

Mobilità studentesca e flussi turistici rappresentano per le città universitarie a forte attrazione turistica fattori strategici di sviluppo sociale e economico e, allo stesso tempo, offrono un'opportunità di riqualificazione e rigenerazione edilizia e urbana quando sono mirate al recupero e rifunzionalizzazione di aree dismesse e di edifici esistenti. In questo senso la città di Firenze è un caso emblematico e l'interesse delle grandi società immobiliari ne costituisce un riscontro oggettivo.

A fronte dei 1624 p.a., di cui solo 1029 di nuova realizzazione, finanziati dalla Legge 338/2000 nell'arco di un ventennio, le nuove società immobiliari

immetteranno sul mercato in un solo quinquennio 1447 nuovi posti alloggio e oltre 940 nuove camere (Fig. 9).



Fig. 9 | Timeline degli interventi realizzati con la Legge 338/2000 e degli investimenti privati (Fonte: immagine elaborata degli autori)

La sostenibilità economica delle grandi operazioni immobiliari di natura prevalentemente privata, precedentemente descritte, è strettamente correlata a diversi fattori.

In primo luogo l'offerta di posti alloggio per studenti universitari comporta canoni elevati e si rivolge a un target di utenza con maggiori disponibilità economiche, italiana ma soprattutto straniera: non è un caso che le numerose sedi distaccate delle università straniere - in prevalenza americane - presenti a Firenze stiano già stipulando accordi con i soggetti gestori delle nuove strutture per ospitare i molti studenti che ogni anno qui frequentano gli studi, anche perché attratti dalla cultura storica e artistica rinascimentale rappresentata dalla città toscana. In questo modo le scuole straniere si fanno garanti presso le famiglie di provenienza degli studenti di una sistemazione sicura e qualificata in strutture controllate, organizzate e dotate di servizi dedicati, sottraendo un'importante quota di mercato agli affitti di stanze e appartamenti privati non sempre all'altezza delle aspettative. Allo stesso tempo, le camere libere, soprattutto nei periodi di festività e vacanze, possono essere utilizzate da un'utenza non studentesca a prevalente connotazione turistica in modo da garantire la massima occupabilità dei posti letto disponibili e la redditività dell'investimento. È facile immaginare come questo ampliamento dell'offerta ricettiva abbia delle ripercussioni sulla redistribuzione delle locazioni di stanze e appartamenti privati e sul turismo alberghiero cittadino.

A tale riguardo, il Piano Operativo Comunale (POC), recentemente presentato dall'amministrazione comunale fiorentina, definisce alcuni criteri per l'offerta residenziale: i) nel centro storico, conferma la dimensione minima degli alloggi

di 50 mq; ii) nella zona “A”<sup>4</sup>, introduce il criterio della superficie edilizia media (50-55-60) per limitare il numero di frazionamenti, offrendo al contempo maggiore flessibilità d’uso nello spazio, e impone il blocco al cambio di destinazione d’uso in turistico-ricettivo di attività extra-alberghiere, tra cui affittacamere e bed & breakfast ; iii) per i privati, abbatte gli oneri di locazione a fronte del divieto almeno decennale di utilizzo degli alloggi per affitti turistici brevi (Comune di Firenze, 2023).

In secondo luogo la sostenibilità dell’investimento è connessa all’offerta di funzioni complementari alla residenza che vanno oltre la dotazione specifica per le esigenze di frequentazione degli studi universitari (sale studio, biblioteche, mense ecc.). Servizi di utilità generale (esercizi commerciali, spazi di coworking e co-living, palestre, piscine, ecc.) sono aperti a una più ampia fruizione da parte della cittadinanza e possono rappresentare forme di recupero dell’investimento attraverso la locazione o la vendita degli spazi ad essi dedicati. È evidente come a grandi investimenti corrispondono localizzazioni strategiche all’interno del tessuto urbano, direttamente dipendenti dalla possibilità di sviluppare una maggiore attrattività, anche di tipo turistico, collocando le strutture nel centro storico o nelle immediate vicinanze e comunque in prossimità delle sedi universitarie. Ne consegue che nella maggior parte dei casi gli interventi riguardano il recupero di contenitori dismessi e, dunque, la valorizzazione del patrimonio esistente. Per le società immobiliari la realizzazione degli studentati rappresenta un espediente per eludere la limitazione alla concessione di licenze alberghiere imposta dalle disposizioni urbanistiche.

Sul fronte dell’intervento pubblico, dall’analisi degli interventi promossi dagli enti per il diritto allo studio, si riscontra che il numero di posti alloggio messi a disposizione dalle 13 residenze attualmente presenti in città non risultano quantitativamente in linea con la potenziale domanda. Il dato risulta ancor più significativo se si considera che, a fronte dell’aumento degli iscritti e dei fuori sede, nell’ambito del piano nazionale alloggi e residenze per studenti universitari (Legge 338/2000), le residenze sul territorio fiorentino sono state tutte finanziate con i primi tre bandi di attuazione; di queste, solo una con il III bando<sup>5</sup> (2011). In particolare, l’ultima partecipazione a un bando della Legge 338/2000 da parte degli enti pubblici preposti al diritto allo studio<sup>6</sup>, sul territorio fiorentino, risale al 2007 (II Bando).

D’altra parte, gli interventi cofinanziati in base alla Legge 338/2000 tutelano i requisiti minimi di qualità delle funzioni abitative e di servizio, gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente<sup>7</sup> e, soprattutto, l’accesso degli studenti “capaci e meritevoli e privi di mezzi” alla quota maggioritaria di posti

---

4 La zona A è il cuore del centro storico e comprende anche la zona del Mercato Centrale di San Lorenzo fino a piazza dell’Unità e della piazza di Santa Maria Novella.

5 Residenza realizzata dalla Fondazione CEUR, collegio di merito a cui la legge consente di destinare il 20% degli alloggi a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, rispetto a quanto avviene per gli enti DSU, per i quali vige l’obbligo del 60%.

6 Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (DSU Toscana).

7 Tra le finalità della legge assume particolare rilevanza il recupero del patrimonio costruito. Tale condizione risulta ancora più evidente nel V bando, in cui viene fortemente limitata la nuova costruzione (Art. 4, comma 2, D.M. 1257/2021).

alloggio realizzati, confermando il carattere sociale che sin dall'inizio ha connotato il programma nazionale di attuazione.

In merito alle strategie di sviluppo dell'housing temporaneo - ricettività turistica e studentesca - il POC mira a limitare il fenomeno della "turistificazione", a vantaggio di una residenzialità più strutturata.

Una prima azione presente nel POC riguarda il divieto di realizzare nuovi alberghi nel centro storico (patrimonio UNESCO) per tentare di arginare la trasformazione dei contenitori dismessi ad uso turistico-ricettivo in favore della realizzazione di strutture di social housing: residenze sociali, per anziani, per studenti.

Un secondo aspetto concerne gli studentati di iniziativa privata (student hotel): la proposta riguarda la limitazione della conversione delle camere ad uso turistico-ricettivo da 90 a 60 giorni all'anno ed esclusivamente nei mesi di luglio e agosto, periodo in cui la residenza non viene fruita dagli studenti al fine di evitare la loro conversione in vere e proprie strutture alberghiere.

Un ultimo provvedimento inserito nel POC interessa la tutela del diritto allo studio per i nuovi studentati privati, prevedendo che quota parte delle camere venga destinata agli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi dell'Università di Firenze (Comune di Firenze, 2023).

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

È evidente che il confronto tra pubblico e privato non possa essere fatto esclusivamente da un punto di vista quantitativo e numerico. La Legge 338/2000 si rivolge in primo luogo a soggetti pubblici e ad alcune tipologie di soggetti privati senza finalità di lucro, mentre le operazioni suddette hanno prevalentemente finalità imprenditoriale. Il cofinanziamento concesso dalla Legge 338/2000 ha di fatto permesso a soggetti che operano nel settore del diritto allo studio di mettere in piedi, e portare a termine, operazioni altrimenti economicamente insostenibili: risorse ridotte, alti costi di manutenzione e gestione, obbligo di tariffe su base regionale non competitive con il mercato, impossibilità, per motivi gestionali e di sicurezza, di permettere l'accesso alle strutture anche a soggetti privati durante il periodo di sosta delle lezioni, sono solo alcune delle motivazioni che rendono di fatto impossibile, per il soggetto pubblico, avere un ritorno economico. Sebbene con numeri insufficienti, tali operazioni hanno comunque permesso di garantire un alloggio ad un numero maggiore di studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, che frequentano i corsi di studio attivi nella città di Firenze.

Entrambi gli ambiti di intervento pubblico e privato nel settore dell'offerta di residenzialità studentesca universitaria giocano un ruolo importante nelle politiche di sviluppo del territorio, pur con obiettivi in parte differenti. Il confronto tra i due approcci non può che essere di stimolo per evolvere le regole di intervento: da parte del privato l'adozione di politiche sociali più efficaci, da parte del pubblico di modelli di gestione imprenditoriale che consentano di fornire un servizio maggiormente efficiente e dinamico rispetto alle molteplici esigenze della città.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Bonciani, M., 2021.  
Studentati-hotel, alberghi di lusso. Il grande business di Firenze in una mappa. In: *Corriere della Sera*, 12/11/2021. Disponibile online:  
[https://corrierefiorentino.corriere.it/firenze/notizie/cronaca/21\\_novembre\\_11/mappa-student-hotel-citta-firenze-presenti-futuri-09cda2d6-4324-11ec-b451-fcd51e312896.shtml](https://corrierefiorentino.corriere.it/firenze/notizie/cronaca/21_novembre_11/mappa-student-hotel-citta-firenze-presenti-futuri-09cda2d6-4324-11ec-b451-fcd51e312896.shtml)

Bonciani, M., 2022.  
Firenze, il gigante di viale Belfiore sta crescendo: cambierà volto e abitudini al quartiere. In: *Corriere della Sera*, 28/08/2022. Disponibile online:  
[https://corrierefiorentino.corriere.it/firenze/notizie/cronaca/22\\_agosto\\_27/firenze-gigante-viale-belfiore-sta-crescendo-cambiera-volto-abitudini-quartiere-8b300658-2635-11ed-a4f3-31b30b0827a5.shtml](https://corrierefiorentino.corriere.it/firenze/notizie/cronaca/22_agosto_27/firenze-gigante-viale-belfiore-sta-crescendo-cambiera-volto-abitudini-quartiere-8b300658-2635-11ed-a4f3-31b30b0827a5.shtml)

Brogioni, S., 2020.  
Camere e spazi comuni. Un ostello per studenti al posto della clinica vip. In: *La Nazione*, 27/09/2022. Disponibile online:  
<https://www.lanazione.it/firenze/cronaca/camere-e-spazi-comuni-un-ostello-per-studenti-al-posto-della-clinica-vip-1.5549056>

Camplus & Scenari immobiliari, 2019.  
*Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza per studenti, giovani e lavoratori*. Disponibile online:  
[https://www.aspesiassociazione.it/public/files/2019/Secondo%20Osservatorio%20nuove%20forme%20di%20residenza\\_2019.pdf](https://www.aspesiassociazione.it/public/files/2019/Secondo%20Osservatorio%20nuove%20forme%20di%20residenza_2019.pdf)

Ciaramella, A., Del Gatto, M., 2012.  
Private university accommodation: development scenarios and critical success factors. In: *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, (4), pp. 271-279.

Comune di Firenze, 2021.  
*Alloggi per studenti a Firenze, su 36mila studenti internazionali all'anno in città sono 2600 i posti letto presenti negli studentati*. Disponibile online:  
<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/alloggi-studenti-firenze-su-36mila-studenti-internazionali-allanno-citta-sono>

Comune di Firenze, 2023.  
*Piano operativo e piano strutturale 2023, la svolta urbana: zero alberghi, 15 minuti, 50 scelte*. Disponibile online: <https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/piano-operativo-e-piano-strutturale-2023-la-svolta-urbana-zero-alberghi-15-minuti>

Del Nord, R., 2014. *Il processo attuativo del piano nazionale di interventi per la realizzazione di residenze universitarie*. Firenze: Edifir.

DSU Toscana, 2021.

*Relazione sulla gestione aziendale 2021.* Disponibile online: [https://www.dsu.toscana.it/documents/4390857/7567122/DELIB\\_19\\_2022\\_a6-relazione+alla+gestione+2021.pdf/5611daf6-cafd-9153-6ee1-83cbfe1f0c33?t=1652262801789](https://www.dsu.toscana.it/documents/4390857/7567122/DELIB_19_2022_a6-relazione+alla+gestione+2021.pdf/5611daf6-cafd-9153-6ee1-83cbfe1f0c33?t=1652262801789)

Longworth, N., 2007.  
*Città che imparano: come far diventare le città luoghi di apprendimento.* Milano: Raffaello Cortina Editore.

Migri, V., 2021.  
Hines punta 80 mln euro su un nuovo studentato nell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze. In: *BeeBeez*, 10/12/2021. Disponibile online: <https://beebz.it/real-estate-2/hines-punta-80-mln-euro-su-un-nuovo-studentato-nellex-manifattura-tabacchi-di-firenze/>

Magri, V., 2021.  
Cds Holding costruirà a Firenze uno studentato. Investimento da 45 mln euro. In: *BeeBeez*, 06/08/2021. Disponibile online: <https://beebz.it/real-estate-2/cds-holding-costruire-a-firenze-uno-studentato-investimento-da-45-mln-euro/>

MUR, 2020.  
*Ufficio Statistica Ministero dell'Università e della Ricerca, Diritto allo Studio Universitario nell'anno accademico 2019-2020.*

Nomisma, 2020.  
*Il settore delle residenze per studenti tra opportunità e nuovi modelli.* Disponibile online: <https://www.nomisma.it/residenze-per-studenti/>

Piano strategico metropolitano, 2018.  
*Rinascimento metropolitano. Città metropolitana di Firenze.* Firenze: NICOMP L.E.

PNRR, 2021.  
*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Next Generation EU.* Disponibile online: <https://italiadomani.gov.it/it/home.html>

Rusconi, G., 2020.  
The Student Hotel: Firenze rinasce con giovani e smart worker. In: *Il Sole 24 Ore*, 31/07/2020. Disponibile online: [https://www.ilsole24ore.com/art/firenze-prova-ripartire-studenti-e-smart-worker-riempire-hotel-AD3IQLh?refresh\\_ce](https://www.ilsole24ore.com/art/firenze-prova-ripartire-studenti-e-smart-worker-riempire-hotel-AD3IQLh?refresh_ce)

Eurostudent VII, 2018-2021.  
*Social and Economic Conditions of Student Life in Europe*, eurostudent.eu

