

# Pubblico e privato insieme per dare un tetto a chi studia

Università

Maurizio Carvelli

**U**niversità e universitari rappresentano uno dei motori principali delle città di oggi. In particolar modo sono i 700mila studenti fuori sede che ogni anno vivono appieno strade, locali, luoghi d'arte delle città italiane. L'esigenza primaria di ciascuno di loro è trovare "fuori casa" un luogo dove poter vivere e sentirsi a casa

Oggi l'offerta istituzionale di posti letto, come quella dei Collegi, del Diritto allo Studio o in generale del *no-profit*, ammonta a 65mila unità, cifra che arriva a 80mila se consideriamo le proposte residenziali a carattere commerciale. La domanda, superiore a questa offerta, trova in realtà una risposta nel mercato immobiliare privato che, tuttavia, si caratterizza per livelli qualitativi inferiori e si presenta con una rigidità contrattuale maggiore rispetto alle soluzioni residenziali.

Dai dati che di anno in anno elaboriamo con "Scenari Immobiliari" possiamo affermare che lo stato del mercato è però più complesso. Dei 700mila studenti citati, sono solo 450mila i fuori sede che cercano soluzioni residenziali più strutturate, gli altri frequentano l'università da pendolari. Per questo motivo, nel complesso, l'offerta di posti letto per studenti fuori sede ha ormai raggiunto il 18% della domanda reale.

Inoltre, di questi 450mila, il numero di studenti che richiedono alloggi in strutture attrezzate è per lo più formato da studenti al primo anno e studenti internazionali, ovvero un numero pari a 120mila studenti. I restanti 330mila preferiscono spostarsi, in particolare dal secondo/terzo anno, in alloggi privati per trovare più autonomia e indipendenza.

Chiaramente c'è ancora possibilità e necessità di creare nuove strutture attrezzate e proprio con questo obiettivo troviamo una previsione all'interno del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) relativa a una necessità di investimento maggiore pensato per farle crescere. Questo è sicuramente un fatto positivo. Occorre fare una riflessione alla luce

dell'esperienza che la pandemia, e non solo, ci ha consegnato. L'impatto più importante che questo cambiamento porta con sé è legato alla qualità dei servizi da fornire: più spazi, più verde, più vicinanza con i punti nevralgici della città, maggiore facilità negli spostamenti e più occasioni di relazione e incontro con la realizzazione di spazi comuni più vivibili che favoriscano occasioni di *community* e di formazione.

La legge 338/2000, vera *best practice* italiana in Europa, ha introdotto questa idea 20 anni fa, andando in controtendenza rispetto alle politiche di diritto allo studio europee che concepivano le residenze universitarie come alveari, secondo un modello di *housing* molto diffuso all'estero e oggi in forte ripensamento. Il motivo del ripensamento è dettato dal fatto che questo modello guarda maggiormente a un ritorno finanziario piuttosto che a un effettivo miglioramento per la vita degli studenti.

Il nostro modello, tutto italiano, ha invece costruito le residenze universitarie pensandole come un prolungamento dell'università e in continuità con la città stessa perché ciò che resta nella storia, nel cuore e nella memoria dei giovani è la vita che nasce grazie allo sviluppo di una *community* universitaria, tanto meglio se organizzata e guidata. Poter condividere momenti di socialità, formazione e svago con coetanei, che studiano materie diverse, con approcci diversi e con formazioni diverse, permettono di creare dei microcosmi dinamici e sempre al passo coi tempi, utili a far sviluppare in ciascuno di loro quelle *soft skill* necessarie sia per finire al meglio gli studi, sia per proiettarsi nel mondo del lavoro con più consapevolezza, o addirittura avviare *startup*. Le varie attività formative che portano docenti e professionisti nei Collegi ne sono la testimonianza più forte: la vera sostenibilità è la connessione spazio-relazione.

Questi esempi virtuosi scaturiscono anche grazie alla legge 338 del 2000 che ha introdotto la possibilità vincente di una *partnership* tra pubblico e privato che ha permesso la realizzazione di innumerevoli posti letto per tutte le famiglie, anche le più povere. La logica di questo impianto normativo non è calmierare i prezzi per tutti, politica fallita all'estero, ma è garantire una percentuale di posti a prezzi contenuti in un'ottica di diritto allo studio reale e avanzata.

Il futuro dello *student housing* sarà quello di costruire un patto con le città, con gli enti pubblici e privati e con l'università allo scopo di favorire la realizzazione di strutture, spazi e luoghi sempre più vivibili e sempre più volti alla relazione tra studenti. Chi non saprà cogliere queste esigenze rischia di produrre un modello non adatto alle richieste dei nostri giovani, anche perché, come abbiamo visto, il mercato immobiliare privato sa rispondere dal punto di vista quantitativo, ma quello che occorre davvero è dare una risposta che sia qualitativamente migliore.

Ceo e founder di **Camplus**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

