

Unitown

UNIVERSITY TOWN
NETWORK

Città universitaria

Dalle buone pratiche all'identità



FAUST
EDIZIONI
LOCALBOOK

Gli alloggi per studenti nelle città universitarie: un fattore di competizione territoriale

Gastone Ave

1. Introduzione

Gli alloggi per studenti nelle città universitarie sono un fattore di competizione territoriale. La possibilità di trovare alloggio a prezzi adeguati e con facilità è un elemento che concorre alla scelta della sede universitaria per gli studenti non già residenti nella città sede dell'ateneo prescelto. Non solo, nella stessa scelta dell'ateneo dove andare a passare alcuni anni della propria vita, gli studenti e le loro famiglie, a parità di altre condizioni, tendono a privilegiare quelle città che si presentano con un mercato immobiliare con una offerta abbondante e a prezzi concorrenziali rispetto ad altre città concorrenti.

Se questo è vero, ne discende che l'offerta di alloggi mirati a studenti universitari, che una città esprime, diventa una componente non trascurabile della capacità attrattiva di un ateneo, al pari e forse più influente della sua fama storica e dei risultati recenti da esso conseguiti sul piano della ricerca e della didattica. Una ulteriore conseguenza è che migliorare la capacità ricettiva mirata agli studenti non residenti, i cosiddetti fuorisede, non è più questione da affrontare come se fosse un problema marginale per un ateneo in quanto espressione di una parte degli studenti meno abienti, ma diventa un fattore di successo o di insuccesso di una qualsiasi politica di gestione e sviluppo di una moderna università aperta alla nazione e al mondo intero.

Affronteremo pertanto il problema degli alloggi degli studenti nell'ottica del *marketing* territoriale che ogni università, volente o nolente, deve svolgere per reggere la competizione che oggi non risparmia neppure le istituzioni preposte alla formazione e alla ricerca per antonomasia quali sono le università. Ma c'è una ulteriore ragione per occuparsi di alloggi degli studenti nelle città universitarie.

2. Offerta diretta di alloggi e disponibilità del mercato locale come fattori di attrazione delle università

La permanenza degli studenti nella città dove ha sede l'ateneo di riferimento è una condizione indispensabile per realizzare una esperienza universitaria piena da parte dei fuorisede. È sempre stato così, ma oggi questo appare ancora più vero rispetto al passato, nonostante la straordinaria disponibilità di mezzi di comunicazione che caratterizza i tempi presenti.

Il contatto e l'interazione personale tra gli studenti, i docenti e il variegato mondo che ruota intorno alle università è sempre più un elemento formativo indispensabile e insostituibile. In aggiunta, visto che gli studenti universitari oggi sono tutti dei "nativi digitali", il contatto e l'interazione anche casuale tra le persone di uno stesso ateneo diventano elementi ancora più necessari proprio perché le nuove tecnologie rendono più rare le occasioni di interazione faccia a faccia tra le persone. Ciò è dimostrato non solo dallo scarso successo nel nostro Paese delle varie università telematiche, ma anche dalla scarsa utilità per la formazione degli studenti derivante dalla frammentazione del sistema universitario italiano negli ultimi decenni.

Infatti in Italia il numero degli atenei, e soprattutto delle loro sedi, è aumentato in modo irrazionale negli ultimi trent'anni. Il

sistema universitario si è frammentato in centinaia di cosiddette sedi distaccate, il che non è una buona notizia, né per il Paese, né per le nostre città. Oggi esiste in Italia una polverizzazione di istituzioni universitarie impressionante quanto poco dibattuta eppure alla luce del sole. Secondo dati del Ministero dell'istruzione e della ricerca (MIUR) oggi gli atenei statali sono 67, articolati in 859 dipartimenti, 29 facoltà e 1.118 centri di ricerca. Considerando anche i 29 atenei etichettati in modo generico come "non statali" nel sito ufficiale del MIUR, si arriva a 96 atenei, in media quasi uno per ogni città capoluogo di provincia. L'Italia è nota nel mondo come il Paese delle 100 città. Potrebbe diventare nota come il Paese delle 100 università, ma forse non sarebbe cosa di cui vantarsi. Con le sedi distaccate la polverizzazione del sistema dell'istruzione e ricerca appare in tutta la sua irrazionalità: i 96 atenei oggi esistenti in Italia sono frammentati in 360 sedi, localizzate in circa 300 comuni di taglia media, piccola e spesso piccolissima.

3. Il sistema universitario italiano: una frammentazione da ricomporre

La domanda potenziale di alloggi da parte degli studenti universitari fuorisede ha una correlazione statisticamente rilevante con la diffusione delle sedi universitarie sul territorio italiano. Più sedi ci sono, meno gli studenti si debbono muovere perché possono seguire gli studi senza cambiare residenza, anche se abitano in campagna o piccoli centri. In teoria, se ci fossero università complete di tutti gli indirizzi in ognuno dei capoluoghi di provincia, la domanda di alloggi da parte dei fuorisede sarebbe limitata a coloro che per scelta deciderebbero di non iscriversi all'ateneo sotto casa, ma ad una sede diversa e lontana. Per questa ragione, un ragionamento sulla domanda di alloggi per gli universitari deve essere fat-

to tenendo conto dello stato attuale della distribuzione del sistema universitario sul territorio nazionale, e soprattutto delle linee di tendenza che sembrano emergere nella situazione presente.

La frammentazione del sistema universitario italiano sembra finalmente giunta al capolinea e si intravedono chiari segni di inversione di tendenza, sia per recenti scelte a livello locale di singoli atenei (ad esempio il Politecnico di Torino), sia per un orientamento del Governo nazionale che con il programma, peraltro solo abbozzato, della "buona università" sembrerebbe voler favorire un processo di accentramento del sistema universitario. In tale programma però, sia detto incidentalmente, non appare accettabile la distinzione tra atenei completi di attività di ricerca e di didattica e atenei minori, che dovrebbero dedicarsi solo alla formazione. La sola didattica è missione più consona alla scuola superiore che non ad una qualsiasi università degna di questo nome.

Vediamo alcuni esempi tra i tanti disponibili dal sud al nord del Paese, che indicano una frammentazione degli atenei italiani in un numero di sedi e località difficilmente spiegabili in un quadro di razionale gestione della didattica e della ricerca universitaria. L'Università di Catania ha sedi in 13 altri comuni oltre che a Catania. L'Università di Torino, oltre che nel capoluogo regionale e nei comuni limitrofi, ha aperto sedi anche ad Aosta, Asti, Biella, Casale Monferrato, Cuneo, Novara, Alba, Fossano, Peveragno, Pinerolo, Savigliano, Verzuolo, e perfino a San Remo in Liguria. Il Politecnico di Torino è giunto ad avere sedi distaccate in 6 comuni (compreso Verres in Valle d'Aosta che non raggiunge i 3 mila abitanti) ma ha invertito questa tendenza alla frammentazione dal 2009.

Un caso recente è quello della Università del Piemonte Orientale (UPO), istituita *ex novo* nel non lontano 1998. La sede del rettorato dell'Università del Piemonte Orientale è stata posta a Vercelli. Le sette facoltà, oggi sette dipartimenti, sono state dissemina-

te tra la stessa Vercelli ed altre 11 cittadine: Alessandria, Novara, Asti, Alba, Bra, Casale Monferrato, Biella, Fossano, Tortona, Verbania e Stresa.

Un ateneo spezzettato in una dozzina di città mira a raccogliere iscrizioni dai residenti sparsi nel territorio limitrofo, mentre risulta poco attrattivo per studenti di fuori regione o provenienti dall'estero. Diventa una sorta di scuola di formazione post liceale, i cui iscritti sono per lo più quegli studenti delle zone limitrofe che non hanno i mezzi per trasferirsi nel capoluogo di regione. Dal punto di vista della domanda di alloggio il problema è risolto a monte: gli studenti mantengono la loro residenza nei paesini limitrofi, partono da casa loro al mattino e vi ritornano dopo aver seguito le lezioni. Ma in questo modo l'esperienza universitaria si esaurisce in una sorta di formazione da supermercato *cash and carry*: si va, si ascolta la lezione, si ritorna a casa. Le interazioni tra compagni di corso sono minime, quelle informali con docenti e ricercatori quasi nulle, la vita universitaria inesistente perché inesistente è la città universitaria.

Il totale degli iscritti all'Università del Piemonte Orientale è stazionario tra 9.500 e 11.000 dal 1998 ad oggi. Distribuiti sulla dozzina di località sopra citate, l'impatto che tali numeri possono avere sul tessuto economico, sociale e culturale dei centri che li ospitano non può che essere minimo. L'impatto sulla domanda di alloggi universitari è ugualmente molto ridotto perché le distanze brevi non inducono gli studenti a trasferirsi presso le nuove sedi universitarie. Tale fenomeno si registra, sia pure su scala minore, anche nella Università della Basilicata, dove la sede di Matera, presso cui sono iscritti circa 1.000 studenti, non ne ha visto finora un massiccio trasferimento in città, quanto un pendolarismo diffuso.

In base alla analisi dell'andamento degli iscritti negli atenei piemontesi svolta dall'apposito Osservatorio istituito dalla Regione

Piemonte¹, si nota che al 31 dicembre di ogni anno a partire dal 1998, primo anno di attività del nuovo ateneo UPO, circa 10 mila studenti piemontesi cessano di iscriversi all'Università di Torino per iscriversi a UPO. In assenza del nuovo ateneo, tali studenti si sarebbero dovuti iscrivere a Torino ed avrebbero esercitato una domanda di alloggi corrispondente. La nascita di UPO, dal punto di vista della domanda potenziale di alloggi, ha avuto quindi come effetto quello di diminuire la pressione per alloggi universitari a Torino, perché gli studenti residenti nella parte orientale del Piemonte hanno avuto la possibilità di iscriversi a una sede universitaria vicina, prima inesistente, che consentiva la frequenza continuando ad abitare con i genitori.

Dai dati disponibili emerge quindi che la decina di migliaia di iscritti alla UPO dal 1998 ad oggi, non sono aggiuntivi rispetto al totale iscritti negli atenei piemontesi, ma sono una parte del totale che è rimasto invariato. Si può ritenere che la UPO abbia offerto un'alternativa economica all'iscrizione agli Atenei di Torino, che per i residenti nelle città e campagne del Piemonte orientale avrebbe comportato il trasferimento nel capoluogo piemontese con i conseguenti maggiori costi.

Tra i costi della frequenza dell'università a Torino per i non residenti, il principale è il costo dell'alloggio. In questo senso la UPO ha offerto una alternativa, una sorta di università *low cost*, perché non gravata dal costo dell'alloggio per gli studenti fuori sede e questo perché la dispersione sul territorio delle sue sedi ha permesso a un certo numero di studenti di frequentare corsi universitari senza cambiare residenza. Ma questa esperienza è di qualità diversa da quella offerta dagli atenei di Torino, non per particolari

¹ Cfr. Osservatorio Istruzione e formazione professionale Piemonte 2014, IRES Piemonte e Regione Piemonte, Torino 2015, p. 103.

differenze tra la qualità dei docenti ma per il contesto ambientale completamente diverso: da un lato una vera città universitaria come è oggi Torino, dall'altro cittadine di provincia in cui si svolgono corsi universitari ma che non sono, e probabilmente mai saranno, città universitarie.

Il Rettore della Università del Piemonte Orientale, Cesare Emanuel, ha definito come multicampus il modello seguito da questa università spiegando, nel sito ufficiale dell'ateneo, che "è una parola che sottolinea un tratto essenziale, differenziante e strategico dell'Università del Piemonte Orientale: il policentrismo significa territorialità diffusa, pluralità, varietà, una caratteristica specifica del nostro ateneo nel panorama delle università italiane". Il Rettore, che è geografo di buona scuola ed ha insegnato l'importanza dei vantaggi di prossimità dagli economisti urbani classici in avanti, non poteva fare di meglio per presentare l'attuale situazione dell'ateneo. Anche se la stessa distribuzione sul territorio di un multicampus potrebbe dare adito a una lettura più critica per quanto attiene l'esperienza universitaria che un tale modello di ateneo può offrire agli studenti.

Secondo il "XVI Profilo dei Laureati" pubblicato dal Consorzio Interuniversitario AlmaLaurea (una indagine su 230.000 laureati del 2013 di 64 Atenei aderenti da almeno un anno al Consorzio) tra i laureati triennali quelli della Università del Piemonte Orientale che non hanno genitori in possesso di un titolo accademico sono l'84 per cento, contro una media nazionale del 74 per cento, il che indica come UPO abbia svolto un ruolo positivo nei confronti del suo territorio di riferimento. Anche per quanto riguarda le lauree di secondo livello, i laureati nel nuovo ateneo sono oltre la media nazionale nella statistica dei primi laureati in famiglia. Del resto portare l'università più vicino agli studenti per favorire il ruolo di ascensore sociale dell'istruzione superiore era la filosofia che aveva portato alla costruzione delle grandi sedi universitarie

nel Mezzogiorno d'Italia a partire dagli anni Settanta (ad esempio a Cosenza-Rende, Salerno-Fisciano, Reggio Calabria ecc.).

Sulle esperienze di costruzione di nuove sedi universitarie o di decentramento di sedi esistenti, le valutazioni sono variegata, talune molto favorevoli, altre molto critiche. Ciò che interessa qui rilevare è che dal punto di vista della domanda potenziale di alloggi avvicinare la sede universitaria a luoghi che prima ne erano privi porta al risultato di diminuire la pressione abitativa sul capoluogo di regione, se questo era prima il punto più vicino in cui si poteva fruire di una formazione universitaria. Non è questa una cosa in sé positiva o negativa, dipende dal punto di vista. Ad esempio è positiva per le famiglie che non debbono sostenere anche il costo dell'alloggio di uno studente fuori sede, mentre è negativa per il mercato immobiliare del capoluogo che vede diminuire la domanda potenziale. Quanto agli studenti, se sia o non sia positivo per loro avere una sede universitaria vicina a casa perché decentrata rispetto alla sede del capoluogo regionale, il discorso è più complesso e non può essere ridotto solo a criteri di economicità di una o dell'altra scelta.

Il modello multicampus non è attuato dalla sola UPO, ma anche da numerosi altri atenei italiani. Nel caso specifico del nuovo ateneo piemontese si può porre la questione se poche migliaia di studenti distribuiti sulle tre sedi principali di Alessandria, Novara e Vercelli, più altre 9 sedi in città minori del "Piemonte orientale", possano creare in questi centri una "città universitaria". Ci si può interrogare se una esperienza universitaria ridotta alla sola frequentazione delle lezioni sia completa oppure no. Chi scrive ha visitato alcune delle città sedi di questo nuovo ateneo ed ha avuto l'impressione che non si respiri aria di città universitaria. Ciò è dovuto, probabilmente, alla scarsa concentrazione di studenti rispetto alla popolazione o al fatto che molti studenti fanno i pendolari ed alla sera e nei fine settimana non sono presenti in città. Lo

stesso fenomeno si riscontra in molte altre città di ogni parte d'Italia (ad es. Rovigo, Cesena, Ravenna, Foligno, Matera ecc.), in cui sono state localizzate delle sedi universitarie distaccate.

La frammentazione del sistema universitario italiano, che ha fatto il paio con lo *sprawl* urbano di tante aree del Paese, è stata arrestata dalla crisi economica che a partire dal 2008 ha indotto un ripensamento del modello di crescita basato sul decentramento.

Nel caso del Piemonte tutti gli atenei hanno innescato una inversione di tendenza negli ultimi anni. Dato che le ragioni che li hanno indotti a questo cambiamento sono comuni a tutto il Paese, si ha ragione di ritenere che la stessa inversione di tendenza sia in atto presso altri atenei, soprattutto in quelli che nei decenni passati si sono lanciati, per le ragioni più disparate, ad aprire sedi e corsi qui e là sul territorio.

La nuova tendenza alla concentrazione delle sedi, dopo la stagione del decentramento, va monitorata con attenzione perché strettamente connessa con la domanda di abitazioni per universitari nelle città sedi di atenei. In Piemonte tale tendenza sembra abbastanza netta, come si legge nel menzionato rapporto 2014 dell'Osservatorio sul sistema formativo²:

“Nelle scorse edizioni di questo Rapporto è stato segnalato come la distribuzione degli studenti iscritti sul territorio si sia progressivamente (e nuovamente) concentrata nell'area torinese e nelle città sedi dell'Università del Piemonte Orientale. Il fenomeno è da ascrivere alle crescenti necessità di contenimento delle spese da parte degli atenei e ai sempre più severi requisiti richiesti dal Ministero per ciascun corso di studio attivato, elementi che hanno indotto (e probabilmente continueranno a indurre) gli atenei a ripensare radicalmente la politica che aveva

² Osservatorio Istruzione e formazione professionale Piemonte 2014, cit., p. 90.

portato ad una capillare distribuzione dei corsi su base regionale. La decisione, presa nel 2009, dal Politecnico di cessare l'attività didattica in tutte le sedi periferiche è stata seguita, seppur con minore enfasi e impatto, anche dagli altri due atenei. Al momento, tutte o quasi le sedi di attività didattica decentrata sono, in buona parte, finanziate da enti locali e da fondazioni bancarie, ovvero enti che erogano contributi che servono a coprire parte delle spese sostenute dagli atenei e che hanno l'obiettivo di mantenere (o, negli obiettivi di questi enti, a radicare) un servizio di formazione di livello universitario nelle città minori del Piemonte”.

Quindi dal 2009 il Politecnico di Torino fa da apripista e cessa le attività didattiche nelle sedi periferiche; l'Università di Torino segue in scia, sia pure con meno decisione; l'Università del Piemonte Orientale, che nasce in coerenza con il sogno della università sotto casa per tutti, cerca quantomeno di concentrare le attività nelle tre sedi principali (Alessandria, Novara e Vercelli). In questo quadro, gli enti locali e le fondazioni bancarie che avevano finanziato buona parte dei costi della apertura di sedi distaccate nel passato stringono ora i cordoni della borsa, spinti dalla crisi ma anche, forse, dalla constatazione che l'obiettivo di radicare un servizio di formazione di livello universitario nelle città minori del Piemonte non è stato raggiunto e non poteva essere raggiunto.

Si segnala questa positiva inversione di tendenza perché è strettamente connessa con il problema degli alloggi per gli studenti universitari fuori sede, anche se è di carattere più ampio e pone interrogativi a tutti quei soggetti (enti locali, fondazioni bancarie, camere di commercio ecc.) che hanno reso possibile con il loro sostegno economico l'apertura di sedi universitarie così piccole e disperse sul territorio, mosse dai migliori propositi, ma private del risultato di vedere sorgere nelle cittadine interessate un ambiente universitario urbano.

La proliferazione delle sedi universitarie, al di là delle intenzioni, si è spesso risolta in una offerta di formazione senza quella qualità che solo sopra certe soglie dimensionali e in contesti urbani si può ottenere. Occorre considerare che l'esperienza formativa degli anni universitari non si esaurisce nelle ore di lezione, ma prosegue nella vita relazionale che solo vivendo in una città universitaria si può ottenere. La moltiplicazione delle sedi ha pesato sui conti pubblici (centrali e locali) e non ha innescato nei comuni prescelti quell'indotto che forse in buona fede gli amministratori locali si aspettavano. Tra i risultati che alcuni vedono in termini positivi vi è stato una riduzione della domanda di alloggi per studenti fuori sede nei capoluoghi di regione, ma tale riduzione non è stata bilanciata dal sorgere di una domanda di alloggi nelle città sedi dei corsi decentrati.

4. Il problema degli alloggi per universitari nel caso di Torino

Torino ha due atenei: l'Università degli Studi di Torino e il Politecnico di Torino. Nell'insieme gli studenti iscritti superano stabilmente la cifra di 100 mila unità. Da questo punto di vista, Torino è una città universitaria, in quanto il rapporto tra studenti e popolazione residente della città stessa è superiore al 10 per cento, soglia che viene generalmente indicata come requisito quantitativo minimo per essere considerati città universitaria. È vero che la popolazione dell'area metropolitana di Torino è quasi il doppio di quella della sola città capoluogo, ma è anche vero che gli iscritti a Università e Politecnico si concentrano nel centro della città sia per le attività universitarie sia per le loro attività individuali, per cui l'impatto visivo che la città offre al visitatore è quello di una

delle diverse città universitarie italiane di piccola o media dimensione, solo su scala maggiore.

I due atenei attraggono dalle altre regioni italiane e dall'estero una cospicua parte dei propri iscritti. In particolare il Politecnico di Torino ha una popolazione studentesca proveniente dall'estero pari a circa l'8 per cento, il doppio della media nazionale. I posti letto disponibili in città in studentati sono 3.700, pari a quasi il 4 per cento circa del totale iscritti. Un buon numero, ma secondo l'assessore alle politiche educative Mariagrazia Pellerino ne servirebbero almeno 12 mila, circa 4 volte il numero oggi disponibile. Secondo altre fonti il fabbisogno sarebbe superiore, ad esempio secondo stime dell'Osservatorio regionale per l'università la domanda potenziale di posti letto per studenti fuori sede a Torino è di circa 18.000. In prospettiva, visti i piani di crescita di Università e Politecnico basati più che in passato sulla attrazione di studenti da altre regione italiane e dall'estero, la domanda potenziale sarebbe superiore ai 20 mila posti. Da qui l'impegno della città di Torino che si autodefinisce "città universitaria" ed ha messo nel programma politico dell'attuale amministrazione guidata dal sindaco Piero Fassino la costruzione di circa 5 mila nuovi posti letto per studenti, per arrivare a un totale di circa 9 mila posti entro la fine del corrente mandato amministrativo. Fin qui i programmi.

La presenza di una forte domanda potenziale di alloggi per studenti universitari è da considerarsi un problema soprattutto se l'offerta istituzionale di posti letto è molto insufficiente e se il mercato copre in modo non trasparente il resto della domanda insoddisfatta. Ma la tendenza in atto, spinta dalle scelte individuali degli atenei, che come il Politecnico di Torino dal 2009 hanno tagliato i corsi periferici, e dalla direzioni di riforma annunciate dal governo che favorirebbero gli atenei maggiori, vanno nella direzione di una crescita della domanda di alloggi per universitari nel-

le città maggiori ed in quelle di ogni dimensione dove hanno sedi atenei dalla storia consolidata.

Nel caso del capoluogo piemontese le realizzazioni di nuovi studentati sono in corso, e sono di qualità, come dirò tra breve, ma la considerazione di fondo è che neppure una amministrazione dedicata al tema della città universitaria e con i mezzi di una grande città come Torino può fare fronte alla domanda di alloggi universitari con la sola leva della costruzione di nuove strutture dedicate agli studenti universitari. Occorre di necessità coinvolgere i proprietari privati e puntare affinché una quota dello *stock* edilizio esistente sia affittato secondo condizioni ritenute adeguate in base alle regole della domanda e dell'offerta agli studenti universitari, per colmare il delta esistente tra domanda stimata totale e offerta di posti letto nelle strutture oggi esistenti.

Il problema degli alloggi per gli studenti universitari è un tema complesso e come tale, per essere affrontato con successo, richiede un insieme di azioni ognuna delle quali può contribuire a risolvere il problema, ma nessuna delle quali può essere in sé esaustiva. Nel caso del sistema universitario piemontese, nella misura in cui sia il Politecnico di Torino sia l'Università di Torino stanno attuando una progressiva chiusura o riduzione delle sedi decentrate, ciò porta a un aumento della domanda di residenza di studenti nella città di Torino, con le conseguenze del caso.

A Torino come altrove sono due le azioni che vengono normalmente indicate come più idonee per affrontare il tema degli alloggi degli studenti fuori sede. Da un lato vi è la costruzione di studentati, dall'altro si trova il cosiddetto *cohousing*. Nel caso degli studentati si tratta di una azione indispensabile, che va fatta con intelligenza senza replicare modelli desueti quali i "dormitori" dei decenni passati. Si tratta però di una azione che richiede un'alta intensità di capitali e che per questo è destinata a coprire solo una piccola percentuale del fabbisogno, anche nei rari casi di successo

in cui si riesca a coinvolgere capitali privati oltre che capitali pubblici.

Il caso di Torino indica che anche per una grande città, con risorse proprie di un certo livello e forte capacità di interazione con i mercati e gli investitori nazionali e internazionali, la costruzione di studentati offre, nella migliore delle ipotesi, soluzioni a medio o lungo termine. Nell'immediatezza dei problemi occorre attivare politiche di coinvolgimento delle associazioni dei proprietari privati, in parallelo con iniziative di politiche pubbliche con risorse miste mirate all'incremento del numero dei posti letto per gli universitari.

Nel caso del *cohousing* vi è molta confusione sul significato del termine, usato indifferentemente per indicare modalità abitative differenti tra loro e non esclusive delle abitazioni per studenti. Anche a Torino il *cohousing* viene indicato da alcuni come una sorta di panacea per tutti i mali che la mancanza di alloggi per universitari comporta per la città. In questo caso, come per ogni altra città dove si commette lo stesso errore, sarebbe più che mai necessario un chiarimento preliminare sulle finalità e limiti che il *cohousing* comporta come strumento di residenza alternativa alla proprietà o all'affitto singolo.

5. Il piano comunale per la costruzione di studentati a Torino

Per dare corso alla politica della attuale amministrazione comunale di Torino che intende puntare sulla città universitaria come uno dei pilastri del futuro sviluppo della città, si è mirato anche all'incremento del numero dei posti letto per studenti universitari. Il primo risultato è l'imminente apertura (la data prevista è settembre 2015) del Campus Sanpaolo, una struttura innovativa

per 537 posti letto organizzati non come i vecchi dormitori, ma in alloggi di varie tipologie e dimensioni.

Lo studentato Campus Sanpaolo in via Caraglio a Torino è costituito da due corpi di fabbrica di 8 e 5 piani fuori terra, con conformazione "a elle" per realizzare un effetto di continuità tra spazio della corte interno e lo spazio pubblico della via. All'interno della residenza sono previsti 537 posti letto ripartiti, come detto, in varie tipologie di alloggi: 86 letti in stanze singole, 99 in stanze doppie, oltre a 93 mini alloggi, di cui 15 singoli e 78 doppi oltre. Vi sono inoltre 48 camere ad uso foresteria. Tutte le sistemazioni hanno servizi igienici privati. Le dotazioni comprendono il mobilio completo e connessione *wi-fi*. Una parte degli alloggi è dotata di angolo cottura, mentre un'altra parte dispone di cucine da usare in comune (nel rapporto una cucina ogni 5 o 6 stanze).

Per evitare l'effetto dormitorio la struttura dispone non solo di alloggiamenti come sopra descritto, ma anche di spazi e servizi accessori, tra i quali: aule studio, aree comuni, *internet point*, connessione *wi-fi* ovunque, copisteria, bar, palestra, lavanderia a gettone, parcheggi, *bike sharing*, presidio di vigilanza permanente. Dal punto di vista progettuale architettonico, la struttura punta ad essere riconosciuta in classe energetica A, anche per contenere i costi di gestione e quindi i canoni di locazione. L'edificio è dotato di coperture piane atte ad ospitare verde pensile. Si prevede, dal punto di vista impiantistico, che tutta l'energia necessaria per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua sanitaria sia fornita da un impianto geotermico e da un impianto solare termico, con alcuni impianti energetici tradizionali solo per le emergenze.

La nuova struttura sarà gestita da una società privata (la Sharing Srl) che ha in gestione a Torino (in via Ivrea) anche il primo progetto italiano di *housing* temporaneo. Si tratta di un edificio di dimensioni simile al Campus Sanpaolo avendo 470 posti letto. Il

gestore del Campus Sanpaolo è quindi privato, ma sarà tenuto ad applicare canoni di locazione calmierati, nel rispetto delle tariffe massime indicate nel bando di gara indetto a suo tempo dal Comune di Torino.

Il nuovo studentato di Torino è il primo intervento del Fondo Erasmo, il primo fondo immobiliare italiano specializzato in campus universitari, avviato da Fabrica SGR (una società di gestione del risparmio con sede a Roma specializzata in fondi immobiliari di varia natura) alla fine del 2012. L'operazione di Torino è la prima di una serie. Infatti nei prossimi anni il Fondo Erasmo intende sviluppare un piano di investimenti in varie città universitarie italiane, partendo da una dotazione iniziale di 300 milioni di euro. Le modalità operative del fondo richiederebbero una descrizione dettagliata, ma in breve sono le seguenti: (i) per ogni iniziativa il Fondo Erasmo alloca una liquidità necessaria a coprire circa il 60-70% dei costi stimati per la costruzione e gli allestimenti interni dell'opera, attingendo alle risorse del Fondo investimenti per l'abitare (FIA) istituito dalla Cassa depositi e prestiti SGR nell'ottobre del 2009, oltre che da fondi dell'INPS; (ii) il cofinanziamento degli interventi è fatto, per cassa o per apporto, da parte di amministrazioni locali e altri soggetti di livello locale (università, fondazioni di origine bancaria, enti religiosi, ecc.) interessati ad attrarre risorse nazionali sulle quali fare leva per innescare processi di sviluppo congruenti con le proprie finalità istituzionali.

Nel caso del Campus Sanpaolo di Torino, il comune del capoluogo piemontese ha giocato un ruolo di regia dell'operazione ed ha apportato al progetto la disponibilità del terreno per la realizzazione dell'opera. Si tratta di appezzamento fondiario di circa 8.000 mq nell'ex quartiere operaio di Borgo San Paolo (il quartiere di origine di Diego Novelli, sindaco di Torino negli anni Settanta delle lotte operaie, del terrorismo e della occupazione della Fiat

dell'autunno del 1980), valutato 3,4 milioni di euro. Il terreno, per decisione del Consiglio comunale, non è stato venduto per fare il solito progetto di edilizia privata o supermercato, ma è stato ceduto con diritto di superficie di 99 anni a Fabrica SGR per un progetto in sinergia con la visione di Torino città universitaria. L'iniziativa è tanto più importante, se si considera che non vi sono stati contributi a fondo perduto da parte statale.

Le prossime aree sulle quali si prevedono progetti di nuove residenze universitarie a Torino sono quelle dell'ex Combi di via Filadelfia, i terreni attorno ex Manifattura Tabacchi, e l'area dell'ex Italgas, a pochi passi dal nuovo Campus Einaudi dell'Università di Torino (45 mila mq di pavimento oltre a 14 mila mq di verde) disegnato da Norman Foster ed inaugurato nel 2012. In tutti i casi si tratta di aree dismesse, così che l'aumento di residenze universitarie non andrà a consumare neppure un metro quadro di terreno agricolo, che pure ancora in piccola parte esiste entro i confini comunali del capoluogo piemontese.

Il sindaco di Torino Piero Fassino, in una delle ricorrenti cerimonie di inaugurazione del Campus Sanpaolo nel corso dei lavori di costruzione, ha dichiarato che, nei programmi della amministrazione comunale, quella non sarà che la prima di altre sei strutture analoghe per studenti universitari. In questo modo l'amministrazione comunale intende aumentare entro i termini del suo mandato il numero dei posti letto per universitari, dagli attuali 3.700 ad almeno 7 mila.

6. Alloggi per universitari e mercato privato a Torino

Da una analisi della situazione, emerge che per realizzare il Campus Sanpaolo di Torino ci sono voluti almeno tre anni di intenso lavoro di una varietà di operatori pubblici e privati. A ciò va

aggiunta la fortunata circostanza che la crisi edilizia in atto ha spinto alcuni operatori professionali, quali Fabrica SGR, a cercare nuovi progetti in campi inusuali quali sono gli studentati in Italia. Per realizzare altre sei strutture analoghe, anche capitalizzando l'esperienza acquisita da tutti gli operatori coinvolti nella prima esperienza, il tempo richiesto non potrà essere inferiore ad altri tre anni, nella remota evenienza che tutti i progetti possono essere messi in campo in parallelo l'uno con gli altri. Più realisticamente, il ciclo completo che va dalla individuazione dell'investitore all'acquisizione legale del terreno, seguita dal progetto e dalla realizzazione, da ripetere per sei volte, difficilmente potrà essere inferiore ai 9-10 anni. Sempre che si riescano a mettere in programma almeno due interventi in parallelo, e che ognuno di essi richieda, come nel caso del Campus Sanpaolo, un massimo di tre anni.

Tutto ciò ci porta a concludere che la strada per affrontare il problema degli alloggi universitari passa anche dalla costruzione di nuovi studentati, ma non può esaurirsi in questa opzione, dato che i risultati che si possono ottenere sono più simbolici che quantitativamente significativi; senza contare il tempo richiesto, ampiamente superiore al mandato di un paio di amministrazioni comunali. Queste considerazioni spiegano perché una città come Torino, che ha posto la città universitaria tra le sue priorità, oltre che alla costruzione di nuove strutture per la residenza di studenti, ha messo in campo una serie di iniziative per coinvolgere i proprietari privati della città e facilitare l'affitto delle abitazioni private, così come nuove forme di uso del patrimonio edilizio privato.

L'iniziativa più interessante, soprattutto perché è scalabile ovvero può essere estesa fin che serve ed anche replicabile in altre città universitarie italiane, è quella che va sotto il nome di "alloggi@to". Si tratta di un progetto di iniziativa comunale che mira a coinvolgere i proprietari privati di abitazioni attraverso accordi con le associazioni di categoria che li rappresentano, ad esempio

l'Unione Piccoli Proprietari (UPPI), e l'Associazione Nazionale degli Amministratori Condominiali (ANACI). L'iniziativa prevede, tra l'altro, una comunicazione capillare rivolta ai proprietari per renderli informati sui vantaggi che affittare un alloggio agli studenti a Torino ha in forza degli accordi sottoscritti. Nella lettera inviata dal Comune ai proprietari si legge quanto segue:

"Gentile Proprietario, la Città di Torino considera la residenzialità diffusa ed il *cohousing* dei giovani uno dei temi socialmente rilevanti da sostenere ed accompagnare, creando opportunità di miglioramento a loro favore. In particolare il problema casa è fortemente sentito dagli studenti universitari: basti pensare che ogni anno gli immatricolati fanno fatica a reperire in città soluzioni abitative adeguate a costi ragionevoli; tale situazione rischia di pregiudicare l'impegno delle istituzioni, in primo luogo gli Atenei, impegnati ad attrarre a Torino studenti provenienti da altre regioni e da altri Paesi. Ma il problema tocca anche gli studenti piemontesi spesso costretti nella condizione di pendolare che inficia il profitto negli studi e le occasioni formative...

Le rendiamo noto che, nel caso di stipula di contratto convenzionato, Lei potrà godere dei seguenti benefici fiscali: (i) riduzione dell'IMU: in sostituzione dell'aliquota prevista per i contratti a mercato libero pari all'1,06 del valore della rendita catastale, viene applicata un'aliquota ridotta pari allo 0,575; (ii) riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile per il proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti di mercato libero; (iii) riduzione dell'imposta di registro: è calcolata solo sul 70% del canone annuo (tuttavia, durante il primo anno, l'imposta non può essere inferiore ad € 67 a causa della franchigia prevista per legge).

In alternativa al regime normativo ordinario previsto dalla Legge 431-98, il proprietario può inoltre optare per il regime alternativo cosiddetto della Cedolare Secca (art. 3 Dlgs. 23/2011) utilizzando sempre la modalità contrattuale del contratto convenzionato.

In questa ipotesi si applica un'aliquota unica ridotta al 10% sul reddito derivante dal canone dei contratti convenzionati e tale aliquota è costi-

tativa di: Irpef e relative addizionali; imposta di registro; imposta di bollo".

Come si vede, la comunicazione mette in evidenza i vantaggi fiscali dell'iniziativa. Ma la vera carta vincente per fare incontrare domanda e offerta di alloggi è costituita da altri due servizi a disposizione dei proprietari e degli studenti universitari in cerca di una abitazione: (i) la possibilità per i proprietari di avere la tutela di un fondo di garanzia erogato dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo per coprire eventuali morosità per un massimo di 6 mesi o danneggiamenti dell'alloggio, fino a un totale massimo di 3.000 euro, oltreché un *bonus una tantum* di 800 euro in caso di stipula di contratto di locazione convenzionato secondo la Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 comma 3; (ii) la possibilità per gli studenti che condividono uno stesso appartamento di ottenere un prestito d'onore per sostenere le spese iniziali (quali la cauzione, l'acquisto di mobili, le prime mensilità di affitto ecc.).

I due servizi sopra indicati sono parte di un altro progetto promosso dal Comune, denominato StessoPiano³, che ha lo scopo di facilitare l'incontro tra la domanda di casa espressa dai giovani, studenti o lavoratori tra i 18 e i 35 anni, e l'offerta da parte di proprietari di appartamenti di medio grandi dimensioni. Quindi è un servizio non rivolto esclusivamente agli studenti universitari, anche se questi sono la maggioranza degli utilizzatori. StessoPiano quindi intende favorire la coabitazione giovanile, rendendo possibile la locazione di un alloggio, con la stipula di un contratto a norma di legge.

L'obiettivo del progetto più in generale, come si legge nella sua presentazione ufficiale, è quello di "fornire non solo un servizio

³ Cfr. www.stessopiano.it.

per offrire opportunità abitative ai giovani, ma di contribuire alla diffusione di una cultura del vivere in condivisione, un nuovo modo di abitare che favorisce lo scambio di idee, opportunità e competenze". Sono quindi evidenti le ragioni sociali del progetto, che vanno oltre al semplice desiderio di condividere un appartamento per ridurre il peso dei costi dell'abitare, problema principale per i giovani universitari. Tuttavia è bene chiarire che nemmeno in questo caso si può parlare di modalità abitativa di *cohousing*, in quanto mancano le caratteristiche distintive proprie di questa particolare modalità abitativa, prime fra tutte la sottoscrizione di una Carta dei valori tra i partecipanti e l'intenzione di condividere non solo un alloggio ma uno stile di vita.

La presenza di un fondo di garanzia erogato da una istituzione bancaria molto conosciuta a Torino (anche se, in generale, non è ugualmente nota la distinzione tra Compagnia Sanpaolo e Banca Intesa Sanpaolo) sembra essere stato il singolo fattore più convincente per i proprietari, sebbene in pratica la garanzia sia stata richiesta ed applicata in pochissimi casi. Il progetto StessoPiano è presentato così ai proprietari torinesi:

"Se Lei è alla ricerca di inquilini e di garanzie per affittare appartamenti a Torino, le segnaliamo StessoPiano, un progetto che promuove la coabitazione giovanile, destinata in particolare a studenti universitari, gestito dalla Cooperativa DOC con la collaborazione ed il sostegno del Programma Housing della Compagnia di San Paolo, con cui la Città di Torino ha sottoscritto un accordo. StessoPiano ha lo scopo di facilitare l'incontro tra la domanda di casa espressa da giovani tra i 18 e i 35 anni e l'offerta da parte di proprietari di appartamenti di medio grandi dimensioni".

Il progetto si occupa di selezionare e aggregare gruppi di coabitanti, mette a disposizione un servizio di consulenza legale per la

stipula dei contratti e una consulenza sul risparmio energetico, oltre a un servizio di certificazione energetica dell'appartamento a costo calmierato. Per usufruire del servizio, ai proprietari è richiesta l'iscrizione e il pagamento di una quota.

Per fare incontrare la domanda e l'offerta di alloggi per studenti universitari è attivo anche l'ufficio Lo.C.A.Re, sia come luogo fisico che come sito *internet*. Il servizio, offerto dal comune, presenta tra le altre informazioni, un contratto tipo di locazione parziale per studenti universitari. Infatti, in risposta alle problematiche abitative degli studenti, nel settembre 2013 sono stati siglati degli accordi territoriali tra le organizzazioni sindacali dei conduttori e le associazioni dei proprietari di immobili. In base a tali accordi, è stato approvato un contratto di locazione tipo che prevede nella città di Torino la regolarizzazione della "locazione parziale dell'appartamento di natura transitoria" sia per studenti universitari, sia per tutti coloro che necessitino di una sistemazione provvisoria.

L'accordo consente al proprietario, che possiede un ampio alloggio in parte inutilizzato e come tale gravoso per le maggiori spese di gestione connesse, di ridurre tali costi mediante la locazione parziale del proprio alloggio. Ad esempio, il contratto può prevedere l'affitto di una sola stanza con uso della cucina e dei servizi, all'interno di un appartamento più grande, ad uno studente universitario disposto ad una sistemazione temporanea per un periodo che può andare dai 3 mesi ai 18 mesi continuativi ma rinnovabili, nel medesimo appartamento.

Infine gli studenti universitari di Torino possono usufruire dei servizi dell'Ente Regionale per il Diritto allo studio (EDISU Piemonte) attraverso il suo Sportello casa. Di particolare interesse sul tema degli alloggi è l'offerta ai proprietari di immobili che affittano abitazioni agli universitari, anche con le facilitazioni fin qui esposte, di una garanzia che sostituisce il deposito cauzionale ri-

chiesto allo studente. La solidità patrimoniale dell'EDISU si fa così garante invece dello studente inquilino. Non è questo un elemento decisivo per convincere il mercato privato a locare agli universitari, ma è certamente concreto e positivo nel quadro del complesso delle iniziative sopra esposte, che fanno di Torino una città universitaria particolarmente amichevole verso gli studenti universitari in cerca di una abitazione da locare.

7. Il problema degli alloggi per universitari nel caso di Ferrara

L'Università degli Studi di Ferrara (Unife) è tra le più antiche del nostro Paese, essendo stata fondata nel 1391 dal marchese Alberto V d'Este, su concessione di Papa Bonifacio IX. Con l'evoluzione del sistema universitario italiano in una università di massa e non più d'*élite*, negli anni Sessanta Unife ha raggiunto i 10 mila iscritti, per poi stabilizzarsi su questa cifra per un paio di decenni. Nel corso degli anni Novanta, con l'apertura di nuove facoltà (Ingegneria, Architettura, Economia) e l'ampliamento dei corsi offerti da parte di quelle già esistenti, il totale degli iscritti incrementa rapidamente fino quasi a raddoppiarsi nel giro di un decennio. La componente degli studenti fuori sede è quella che ha reso possibile tale rapido incremento.

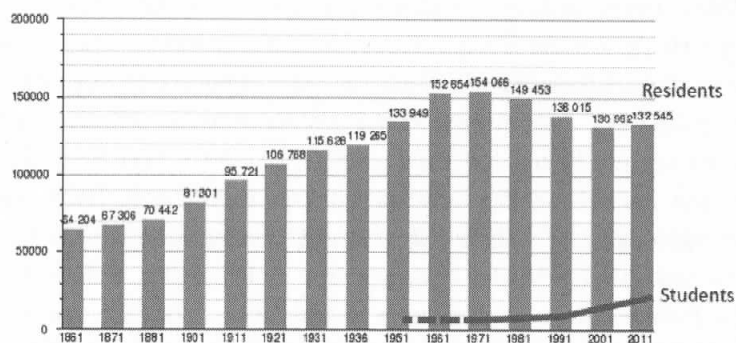
Nel dicembre 1999, con la candidatura di Ferrara per il Bando regionale dei programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19-1998, la città indica per la prima volta tra i suoi obiettivi quello di diventare una città universitaria, riconoscendo l'ateneo come una risorsa per il suo sviluppo futuro e una componente fondamentale, insieme al turismo come città d'arte, di una transizione a città post-industriale. La presenza di una università storica e soprattutto di una università viva e in espansione, è stato un fattore determi-

nante della inversione di tendenza nell'andamento della popolazione di Ferrara.

Il censimento del 1971, con quasi 155 mila unità, registra il picco della presenza di residenti al traino della crescita industriale del polo petrolchimico. Da quell'anno inizia una decrescita costante, che va di pari passo con la diminuzione dei posti di lavoro nel settore industriale. Rilevamento dopo rilevamento, la popolazione residente scende fino a 130 mila abitanti nel 2001. Nel 2011 si registra una inversione di tendenza, con un incremento lieve ma significativo, perché indica che la nuova base economica della città, costituita dai servizi del commercio e del turismo, della cultura, della formazione e della ricerca in cui Unife gioca un ruolo trainante, si è rafforzata al punto da tradursi in incrementi occupazionali stabili e di conseguenza in aumento nel numero dei residenti (Grafico n. 1).

In questo quadro di trasformazione della città, è emerso un fenomeno inevitabilmente connesso con il successo e la crescita dell'Ateneo di Ferrara: l'attrazione da parte dei vari corsi di studio di un numero crescente di studenti provenienti da località distanti da Ferrara nella Regione Emilia-Romagna, da fuori regione ed anche dall'estero. Il fenomeno si è manifestato gradualmente negli anni Novanta e, inizialmente, era noto solo alle agenzie immobiliari ed ai proprietari privati più attivi nell'affittare residenze. Ma nel corso degli ultimi 15 anni la presenza a Ferrara dei fuorisede e degli studenti universitari in generale si è resa molto evidente. Ciò nonostante, non si dispone tuttora di dati certi circa l'entità del fenomeno dei cosiddetti fuorisede.

Grafico 1 Andamento della popolazione residente e degli iscritti all'Università nella città di Ferrara (nostra elaborazione su dati Istat e Ufficio statistica Unife, 2014).



Nell'aprile 2015, chi scrive è stato invitato a relazionare sul tema degli alloggi dalla Commissione speciale mista istituita da rappresentanti del Consiglio comunale e dell'Università di Ferrara, con il fine di sviluppare buone pratiche nei rapporti tra comunità accademica e municipalità. In quella occasione ha presentato una prima bozza di stima della domanda di alloggi da parte di studenti universitari nella città di Ferrara. I dati che seguono sono un aggiornamento di quella bozza di stima.

La stima della domanda potenziale di alloggi da parte degli studenti universitari a Ferrara richiederebbe un lavoro su serie statistiche più ampie, che per il momento non mi risulta essere disponibile. Pertanto, quanto indicato qui di seguito va inteso ancora come una stima suscettibile di affinamenti, peraltro resi possibili dalla evidenziazione dei parametri e dei pesi utilizzati.

Il dato di partenza certo è che gli iscritti all'Ateneo di Ferrara hanno raggiunto un totale oscillante tra le 17 mila e le 18 mila unità negli ultimi due anni accademici, per i quali le statistiche sono

disponibili, come indicato in modo dettagliato nelle tabelle che seguono (Tabella 1).

Provenienza studenti	A.A. 2013/14		A.A. 2014/15	
	corsi di laurea	post laurea	corsi di laurea	post laurea
Provincia di Ferrara	4.968	327	4.629	162
Provincia di Bologna	849	99	949	57
Provincia di Modena	220	33	219	13
Provincia di Reggio Emilia	48	23	49	3
Provincia di Ravenna	538	102	524	34
Emilia Romagna	298	152	270	44
Provincia di Rovigo	2.198	91	2.054	52
Altre regioni	6.982	537	6.872	313
Esteri	151	132	158	128
Totale	16.252	1.496	15.731	806

In base al luogo di residenza dichiarato dagli studenti in fase di iscrizione a Unife, è possibile fare delle ipotesi dotate di qualche valore di attendibilità sulla domanda potenziale di alloggi da parte di studenti universitari. Nella tabella che segue (Tabella n.2), in particolare, si è fatta l'ipotesi che la domanda di alloggi totale degli studenti universitari sia fatta da tre componenti: (i) gli studenti residenti all'estero, per i quali si ipotizza una domanda di alloggi pari al 100 per cento del totale iscritti; (ii) gli studenti residenti in altre regioni italiane, per i quali si ipotizza analogamente che la domanda di alloggi sia pari al 100 per cento degli iscritti, salvo per i residenti nella provincia di Rovigo per i quali si può ipotizzare una domanda pari a zero; (iii) gli studenti residenti in Emilia-Romagna al di fuori della provincia di Ferrara, per i quali si stima una domanda di residenza inversamente proporzionale alla distanza del loro capoluogo di provincia da Ferrara. In particolare, si stima che tra gli iscritti con residenza in provincia di Modena il 20 per cento esprima una domanda di alloggio a Ferrara e che questa percentuale salga al 30 per cento per gli studenti con residenza nella provincia di Reggio Emilia, al 40 per cento per i residenti a Ravenna, al 50 per cento per i residenti in altre province della regione, con l'ovvia eccezione della provincia di Ferrara per la quale si ipotizza

una domanda di residenza nulla e con analoga previsione per i residenti nella provincia di Bologna.

Provenienza studenti	A.A. 2013/14		A.A. 2014/15		Ipotesi domanda	
	corsi di laurea	post laurea	corsi di laurea	post laurea		%
Provincia di Ferrara	0	0	0	0		0
Provincia di Bologna	0	0	0	0		0
Provincia di Modena	44	7	44	3		20
Provincia di Reggio Emilia	14	7	15	1		30
Provincia di Ravenna	215	41	210	14		40
Emilia Romagna	149	76	135	22		50
Provincia di Rovigo	0	0	0	0		0
Altre regioni	6.982	537	6.879	313		100
Estero	151	132	158	128		100
Totale	7.556	799	7.440	480		

In base alle ipotesi sopra indicate, la domanda potenziale di alloggi da parte di studenti universitari fuorisede iscritti all'Ateneo di Ferrara è dell'ordine delle 7-8 mila unità (Tabella n.3).

	A.A. 2013/14	A.A. 2014/15
Posti letto Unife	259	259
Domanda potenziale	8.355	7.920
Rapporto offerta/domanda	43,10%	3,27%

A fronte di tale domanda potenziale, l'offerta di posti letto in strutture dedicate a tale tipo di residenza specializzata è pari a sole 259 unità secondo i dati di Unife. Secondo altre fonti (Acer di Ferrara) si arriva alle 300 unità. Comunque sia, è evidente la distanza forte tra una domanda cresciuta in modo costante negli ultimi 15-20 anni e una offerta rimasta immobile, immagine di una università che non esiste più, né a Ferrara né altrove: quella in cui l'offerta di alloggi per gli universitari era solo un capitolo della assistenza sociale di stampo paternalistico agli studenti bisognosi e meritevoli e non, come è oggi, un fattore di competizione tra sedi universitarie e di conseguenza tra città.

In conclusione, per ogni 100 posti letto di domanda potenziale da parte di studenti universitari, il sistema pubblico ne offre poco più di 3, lasciando le rimanenti 97 al mercato privato sul quale si riversa una domanda stimabile in circa 27 milioni di euro (Tabella n.4).

	A.A. 2014/15
N. posti letto richiesti	7.920
N. posti letto Unife	259
N. posti letto coperti	
Costo medio posti letto	€ 300
Totale flusso economico al mercato privato / mese	€ 2.298.360
Totale flusso economico al mercato privato / mese	€ 27.580.320

La situazione di squilibrio evidente tra domanda potenziale e offerta di alloggi a Ferrara va quindi a tutto vantaggio del mercato privato locale, nel quale non vi sono garanzie specifiche per gli universitari. Forse non è un caso che a Ferrara non ci siano ancora accordi particolari tra università, comune e associazioni dei proprietari privati o associazione degli amministratori condominiali, sul tipo ad esempio di quelli illustrati sopra per il caso di Torino.

Di fronte a un tale squilibrio tra domanda e offerta, è urgente un'azione coordinata tra Unife, Comune di Ferrara e sistema economico locale. Tale azione dovrebbe avere varie componenti, inclusa la costruzione di uno studentato modello con caratteristiche avanzate e costi accessibili, magari localizzato nell'area di via Savonarola in cui la sede storica del rettorato di Unife è oggetto di un intervento edilizio che potrebbe essere il traino per una riqualificazione multifunzionale di tutta l'area limitrofa. Una tale struttura sarebbe necessaria più che altro come azione simbolica di una rinnovata attenzione della città per gli studenti universitari.

È inevitabile che il grosso dell'offerta di posti letto continuerà anche nei prossimi anni ad essere garantita dal mercato privato. In

questo caso il modo per intervenire in senso migliorativo consiste nel promuovere accordi tra comune, università e associazioni di proprietari e consulenti del mercato immobiliare, sulla falsariga di quelli sopra descritti per il caso di Torino, con un adattamento alla scala di Ferrara.

8. Gli alloggi per universitari e l'uso di piattaforme digitali per l'incontro tra domanda e offerta

Dal 2015 in Italia si vanno diffondendo alcune applicazioni *online* per fare incontrare domanda e offerta di alloggi per studenti universitari. Ad esempio, nell'aprile 2015 ha iniziato ad operare in Italia *Flatbook*, una *start up* canadese nata nel 2014 per subaffittare il proprio alloggio da parte dei proprietari o anche da parte degli affittuari laddove consentito. L'iniziativa si rivolge in particolare agli studenti, per subaffittare il loro alloggio a turisti nel periodo di vacanze scolastiche. Una volta compilata la domanda sul sito, se l'appartamento soddisfa i requisiti richiesti, *Flatbook* cerca di riaffittarlo a turisti attraverso portali specializzati.

Un'altra iniziativa disponibile da poco in Italia è quella denominata *NestPick*. Si tratta di una piattaforma *online* fondata in Olanda nel 2014 per affittare stanze e appartamenti per lunghi periodi. La piattaforma dovrebbe consentire di svolgere scelta dell'alloggio e pagamento dei primi canoni facendo tutto in *internet*. I gestori del sito hanno annunciato che, a breve, sarà anche disponibile una assicurazione che consentirà agli studenti di riavere i soldi indietro se l'alloggio prescelto non corrisponde alla descrizione.

Si tratta per ora di iniziative sporadiche e di scarso impatto numerico, ma è probabile che negli anni a seguire giocheranno un ruolo più rilevante. È però molto probabile che il mercato im-

mobiliare tradizionale, con i suoi consueti canali, sarà ancora per lungo tempo il principale fornitore di alloggi agli universitari.

9. Conclusioni

L'università italiana è agli ultimi posti in Europa quanto a finanziamenti pubblici. Occorre invertire una tendenza che il susseguirsi di Governi poco preparati sul tema e poco lungimiranti fino ad oggi ha consolidato, senza alcun riguardo per il futuro del Paese. Tra i tanti elementi che richiedono una attenzione nuova, l'alloggiamento degli studenti ha una importanza evidente, se si considera che maggiori finanziamenti si giustificano con maggiore efficienza del sistema universitario e ciò comporta una inversione di tendenza, anche rispetto alle troppe sedi periferiche aperte in modo indiscriminato in passato.

Se questo avverrà, come è auspicabile, ciò comporterà una maggiore concentrazione di studenti nelle sedi maggiori e a un aumento dei fuorisede. In breve, la tendenza è verso un incremento della domanda potenziale di alloggi per studenti fuorisede, alimentata non solo da una maggiore mobilità degli studenti sul piano nazionale, ma anche, si spera, da una maggiore attrazione di studenti dall'estero rispetto ai bassi livelli attuali.

La risposta a una tale domanda potenziale in fase di crescita costante deve essere articolata. La costruzione di nuovi studentati, con qualità innovative, attraverso capitali pubblici e privati, è sicuramente una carta da giocare, ma occorre sapere che richiede tempo e molte risorse, e difficilmente, anche nei casi di successo, potrà portare a soddisfare la fetta maggiore della domanda. Occorre mettere in campo in parallelo un insieme di azioni, tra cui l'avvio e la gestione nel tempo di accordi con le associazioni di proprietari e dei sindacati inquilini, fino alla incentivazione fiscale

e regolamentare degli affitti brevi, della condivisione di un medesimo alloggio o dell'affitto di una sola parte di alloggi troppo grandi per i proprietari.

Occorre stimolare la risposta del mercato ma non accontentarsi, in ogni realtà locale, di una qualsiasi risposta, magari senza regole e di scarsa qualità. Se non si dà una risposta veloce, articolata e di qualità alla domanda di alloggi da parte degli studenti universitari, si crea un danno non solo alle università ma anche a tutto il sistema urbano circostante.

ERRATA CORRIGE

Pagina 76 Tabella 3

Errata :
Rapporto offerta/domanda 43,10%

Corrige :
Rapporto offerta/domanda 3,10%

Pagina 77 Tabella 4

Errata :
N. posti letto coperti

Corrige :
N. posti letto coperti da mercato privato: 7.661