

SVILUPPI

Campus universitari per il 6% dei fuori sede

Opportunità di crescita dalle partnership pubblico-privati e dall'impegno di Cdp

Pagina a cura di

Paola Pierotti

● In Italia si contano oltre 800mila studenti fuori sede e i posti letto negli alloggi pubblici o regolati sono meno di 47mila (meno del 6%). I campus universitari possono essere dunque un'opportunità per gli operatori immobiliari e un motore per la **rigenerazione urbana**.

Come si giustifica quindi il ritardo nella realizzazione di housing per studenti in Italia? Innanzitutto si deve al fatto che i margini imprenditoriali sono certi ma minimi rispetto ad altri settori. Non secondaria è poi la scarsità di gestori specializzati, capaci di fare tesoro di economie di scala. A gravare sul decollo di queste iniziative ci sono inoltre sempre gli affitti in nero e l'incertezza di tipo urbanistico che danneggia gli investitori che chiedono tempi rapidi e hanno scadenze per la disponibilità di liquidità.

Le criticità sono note e condivise, ma gli operatori confermano che questo mercato è una delle poche opportunità concrete in un periodo di forte crisi per il comparto. «Stiamo implementando il nostro impegno in questo settore, ci sono interessanti occasioni di progettualità», dice Carlo Cerami, vicepresidente di Investire Immobiliare Sgr. In generale il successo di queste operazioni dipende dalla grande efficienza fin dalla redazione del business plan, integrando la qualità del prodotto edilizio, del progetto, dell'efficientamento energetico, dei servizi e dell'informatizzazione dell'intero

processo. La partnership pubblico-privata è fondamentale e da più fronti si auspica che il quarto bando per l'assegnazione di finanziamenti statali (Legge 388/2000) per realizzare residenze universitarie, atteso per fine anno (ma non confermato dal Miur), favorisca il cofinanziamento anche a soggetti privati, facilitando quindi le condizioni di sostenibilità economica nel tempo.

Tra le Sgr più attive in tema di campus universitari c'è Fabrica che una decina d'anni fa con l'Inpdap ha promosso il Fondo Aristotele e complessivamente ha realizzato 3.500 posti letto e 70mila mq di edilizia universitaria: 5 progetti per circa 200 milioni di investimenti. «Fabrica ha promosso anche il Fondo Erasmo», spiega Luca Petrichella, responsabile del team di gestione della Sgr - dove è previsto un co-investimento con il Fia (Fondo Investimenti per l'Abitare promosso da Cdpi Sgr) e sta valutando diverse opportunità nell'ambito di un piano triennale di portata nazionale per circa 160 milioni».

Nel 2014, forte di un'esperienza decennale, è nata In-Domus sfruttando il know how e la volontà di Fondazione Housing Sociale di fornire alloggi a studenti e lavoratori fornendo servizi completi ad un prezzo calmierato. «Oggi la società gestisce Campus Certosa - spiega Davide Dalbon, ad della società - e da settembre 2015 prenderà in gestione una nuova residenza in fase di ultimazione in zona Lambrate. Complessivamente parliamo di circa 580 posti letto e nel 2017 arriveremo a mille con la gestione di un'altra residenza in fase di progettazione. In Domus opera come gestore professionale di residenze temporanee per conto di investitori che intendono affidare la gestione a operatori specializzati». Tra i più attivi sul campo ci sono anche Fondazione Pier Giorgio Falciola e la Fondazione Ceur che da oltre vent'anni gestiscono su scala nazionale studentati e complessi immobiliari, reperiscono e gestiscono posti letto in appartamenti: si tratta di una delle real-

tà più dinamiche che ha visto nascere alcuni brand come Camplus, una rete di 8 residenze universitarie, Campus Living con un sistema di foresterie e Abitaplus, una rete di appartamenti con servizi condivisi.

Anche Cdp è in campo sul tema dell'housing per studenti. Cdpi Sgr, operando nell'ambito del Fia (Fondo Investimenti per l'Abitare). Finora sono in fase di realizzazione 22 interventi di residenzialità studentesca su 220 deliberati nell'ambito del social housing, è stato stimato un investimento di 270 milioni per circa 5.750 posti letto; cinque strutture sono state completate per 801 posti letto e 159 alloggi (Torino via Ivrea, Milano Campus Certosa, Milano Pompeo Leoni, Milano Bovisa via Cosenz e Genova via Doria) e altre tre sono in costruzione per altri mille posti letto (Milano Monneret de Villard, Torino Campus San Paolo e Bologna via De' Carracci) con una previsione di consegna entro settembre 2015. «Cdpi investe nel settore delle residenze universitarie collaborando con fondi che territorialmente investono in housing sociale, ma anche partecipando attivamente allo sviluppo di una linea interregionale portata avanti da Fabrica sgr attraverso il Fondo Erasmo»: Paola Del Monte, direttore responsabile dell'area social housing per Cdpi sgr porta come esempio virtuoso il lavoro fatto a Torino con Fondo Piemonte Case dove è stata realizzata una residenza temporanea gestita da Sharing, un albergo sociale, che integra alloggi e un hotel low cost ricavati in un vecchio palazzo delle Poste. Un hotel con 58 camere e 122 alloggi, a prezzi calmierati, integrati con un ristorante, una biblioteca e la connessione wifi gratuita, compresi servizi per il quartiere, car e bike sharing.

Per il costo di costruzione i progettisti si orientano intorno ai 1.200 euro/mq. In linea generale le Sgr mettono a budget un investimento di circa 40mila euro/posto letto, tenendo presente che mediamente a persona, integrando servizi e aree comuni, si considera una superficie di circa 25mq.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

È atteso entro l'anno ma non confermato dal Miur il quarto bando per i fondi della legge 388/2000

I CASI MODELLO

Dai servizi più valore ai progetti

◆ A Roma nel quartiere di Pietralata lo studio King Roselli ha firmato il progetto degli interni del nuovo campus in costruzione a 300 metri dalla stazione della metro, gestito dalla Fondazione Falciola. Sempre nella Capitale, l'architetto Marco Tamino, progettista del maxi-campus di Tor Vergata, sta aspettando a giorni il via libera per un Link Campus University che era previsto ex novo nella zona di Talenti e molto probabilmente si insedierà in un'altra area di Roma recuperando immobili esistenti. Ad Aosta Mario Cucinella sta realizzando un campus al posto dell'ex caserma Testafocchi; a Bologna è al lavoro anche l'Agenzia del Demanio nell'area ex Staveco; ancora a Milano al posto dell'ex Centrale del latte lo studio giapponese Sanaa ha aperto il cantiere per un campus da 300 posti per la Bocconi.

«I campus vanno pensati come cittadelle del sapere. Non ospitano comunità isolate ma sono strutture e infrastrutture aperte ai servizi della città, con un mix funzionale ben calibrato. A Tor Vergata - spiega Marco Tamino, Ingenium Re - abbiamo costruito un campus per 1.500 persone integrando in diversi blocchi gli alloggi, i ristoranti, i servizi e un centro fitness. Non sono previste automobili. Abbiamo ultimato l'intervento con 1.100 euro al metro, tenendo presente che il

piano include 8 ettari di parco». Investimento da 70 milioni dove si stima un ammortamento in 30-40 anni e dopo 99 anni l'area ritornerà all'Università.

Quando l'architetto Roselli deve progettare una di queste strutture cerca di capitalizzare la sua esperienza sul tema degli hotel: «Un progetto di qualità si può ottenere anche con materiali poveri, ma non bisogna mai scendere sotto una soglia minima per quanto riguarda l'accoglienza e i servizi, il controllo del risparmio energetico o l'adeguamento strutturale». Nel progetto di Pietralata King Roselli ha lavorato sul rapporto interno-esterno e per enfatizzare il bisogno di comunicazione ha curato gli spazi di distribuzione immaginando porte personalizzate con lavagne dove scrivere e lasciare messaggi, oltre alla wifi che dovrà funzionare anche nello scantinato.

A Copenaghen lo studio Lundgaard & Tranberg ha realizzato una residenza per studenti con 360 camere disposte su sette piani in un villaggio verticale organizzato come una rotonda, con le camere che si affacciano verso l'esterno e gli spazi a doppia altezza destinati a cucine e salotti comuni affacciati su un cortile centrale. Nelle città olandesi c'è la rete The Student Hotel che offre servizi e attività per studenti e professori,

come un vero e proprio hotel. A Parigi lo studio italo-francese Lan Architecture ha realizzato una residenza universitaria con 3 volumi di sei piani, 143 camere, commissionato Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires de Paris, nell'ambito di un più ampio piano di riqualificazione urbana e sociale: mattoni nel prospetto esterno e fasce di larice verso il cortile.

«Il successo di un campus - spiega Maurizio Carvelli, consigliere delegato di Fondazione Ceur, proprietaria del marchio Campus e committente di King Roselli - dipende dai metri quadrati di non residenzialità (dedicati allo studio, allo sport, alla socializzazione); dalla localizzazione e dal collegamento con i trasporti; dall'efficacia degli impianti della sicurezza e del controllo complessivo». Campus ha base a Bologna, Parma, Venezia e Ferrara e per il futuro guarda con interesse oltre i confini italiani: «Entro sei mesi - anticipa Carvelli - avremo qualche iniziativa concreta, contiamo di esportare il nostro marchio unendo i servizi e l'accoglienza al tema della residenzialità. Lo faremo con management italiano e partner interni internazionali. Abbiamo già avviato contatti in sei città universitarie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**VENEZIA
 PROTAGONISTA**

Dopo lo Iuav, al via anche Ca' Foscari

Aggiudicazione attesa a Venezia per il nuovo campus dell'Università Ca' Foscari. A due anni dall'inaugurazione della Residenza Ai Crociferi, dove la Fondazione Iuav con un investimento di 22 milioni di euro ha ricavato 255 posti in un immobile che per mille anni era stato usato come edificio religioso e poi come caserma, anche Ca' Foscari sogna la sua residenza. Il Fondo Erasmo (Cassa di previdenza, Fondo Fia - Cdpi Sgr) si è presentato come unico soggetto alla gara indetta dall'Università per realizzare una residenza nell'area di Santa Marta, dove l'università ha messo a disposizione un'area con diritto di

superficie per realizzare alloggi a canoni calmierati (circa 600 posti). La gara arriva dopo un tentativo fallito di project financing, probabilmente anche alla luce del basso rendimento di questo tipo di investimenti. Nel deal da circa 40 milioni gli operatori cercheranno di far convivere i fondi del Fia con i contributi del Miur (per un 10% del totale)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

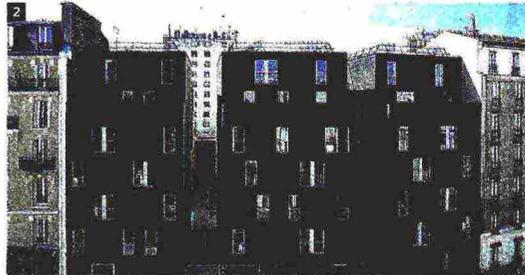
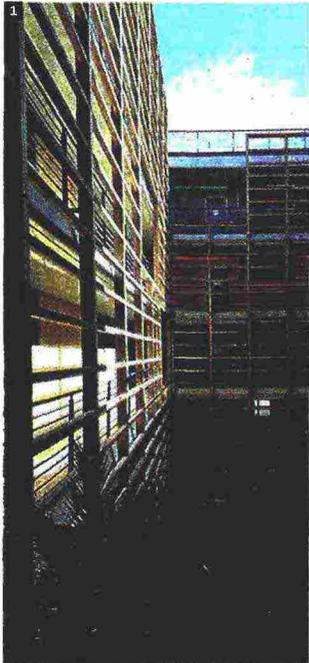
LA TENDENZA

Predomina il riuso di caserme e hotel

Fatta eccezione per il Campus di Tor Vergata a Roma, il più grande costruito in Italia negli ultimi anni, sono poche le nuove costruzioni: nella maggior parte dei casi si considera come opportunità la riconversione di ex hotel o caserme, o si valuta la nuova edificazione in aree ex

industriali o di manifattura leggera. Nell'ambito del Fondo Erasmo, a settembre è prevista l'apertura di Torino Campus Sanpaolo nato da una gara indetta del comune di Torino a fine 2012 per un campus di 550 posti in un'area ex industriale acquisita in diritto di superficie per 99 anni. A luglio sarà pronto a Bologna il campus di via de' Carracci realizzato riqualificando un immobile usato come residenza temporanea Ferrotel: 210 posti letto distribuiti su 4 livelli, a pochi passi dalla stazione Av.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PICCOLE CITTÀ

1. Ingenium Re a Roma
Tor Vergata ha ideato il
più grande campus
d'Italia (1.500 posti);
2. A Parigi 143 camere
(Lan Architecture);
3. Torino, residenza
sociale gestita da
Sharing; 4. Struttura
degli ex Crociferi della
luav di Venezia;
5. Tietgen Dormitory di
Copenaghen

