

TIPO DI DOCUMENTO:

**ARTICOLO**

TITOLO:

**Social housing studentesco: verso la gestione integrata**

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome Nome (max. 3 tra virgole) / Ente / AA VV:

**Fecchio Alberto**

ESTRATTO DA PERIODICO:

Titolo:

**FMI - Facility Management Italia**

N°:

**27**

Del:

**05/2015**

ESTRATTO DA SITO INTERNET:

Indirizzo home page [http://]:

Indirizzo esteso [http://]:

Di:

Nazione:

Data primo contatto:

Data rimozione:

PAROLE CHIAVE:

**edifici residenziali, edifici universitari, fondi immobiliari, social housing, servizi, gestione integrata**

ABSTRACT:

MB

**Le residenze studentesche universitarie sono opere edilizie a cui lo Stato dà rilevanza di carattere sociale e per cui dispone agevolazioni per investitori privati e finanziamenti per operatori pubblici. Nel nostro Paese, da alcuni anni, sono in corso operazioni strutturate da parte di fondi immobiliari per sviluppare questo settore e ciò comporta un processo di evoluzione dello scenario dell'offerta. Il modello proposto è centrato sull'offerta di residenze di qualità fortemente integrate con servizi di Facility Management all'interno delle strutture stesse. Soggetto centrale per lo sviluppo di questo modello è il gestore, che deve garantire un notevole know how nella progettazione e nell'erogazione di servizi di supporto ad alta integrazione.**

# Social housing studentesco: verso la gestione integrata

Le residenze studentesche universitarie sono opere edilizie a cui lo Stato dà rilevanza di carattere sociale e per cui dispone agevolazioni per investitori privati e finanziamenti per operatori pubblici. Nel nostro Paese, da alcuni anni, sono in corso operazioni strutturate da parte di fondi immobiliari per sviluppare questo settore e ciò comporta un processo di evoluzione dello scenario dell'offerta. Il modello proposto è centrato sull'offerta di residenze di qualità fortemente integrate con servizi di Facility Management all'interno delle strutture stesse. Soggetto centrale per lo sviluppo di questo modello è il gestore, che deve garantire un notevole know how nella progettazione e nell'erogazione di servizi di supporto ad alta integrazione.

### **Student social housing: towards an integrated management**

The university student residences are building works to which the Government gives a social importance, arranging benefits for private investors and funding for public operators. For some years in our country, real estate funds have conducted structured actions to develop this sector and the result is an evolutionary process of the offering. The proposed model is focused on the offering of quality residences with highly integrated Facility Management services within the structures. A key role for the development of this model is played by the managing body who has to guarantee a significant know how in the planning and in the delivery of supporting services with high integration.

**Alberto Fecchio\***

### **Residenze studentesche come social housing**

L'art. 11 del "Piano nazionale di edilizia abitativa" (D.L. 112/2008 convertito nella L. 133/2008) dichiara che: "Al fine di superare in maniera organica e strutturale il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di alta tensione abitativa, [...] il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per le seguenti categorie sociali svantaggiate nell'accesso

al libero mercato degli alloggi in locazione:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della L. 9/2007;
- immigrati regolari."

Le residenze studentesche universitarie sono quindi confermate nella loro natura di opere edilizie a cui lo Stato dà rilevanza di carattere sociale e per cui dispone agevolazioni per investitori privati e finanziamenti per operatori pubblici.

Regione	N° Iscritti 2010 - 2011	Fuori sede	Offerta posti letto	% offerta / domanda
Abruzzo	61.552	28.929	1.222	4,2%
Basilicata	8.441	2.743	152	5,5%
Calabria	52.803	14.257	3.354	23,5%
Campania	189.289	35.208	1.294	3,7%
Emilia Romagna	143.969	78.175	6.034	7,7%
Friuli Venezia Giulia	33.011	15.185	1.936	12,7%
Lazio	229.883	85.516	7.081	8,3%
Liguria	35.589	10.819	1.095	10,1%
Lombardia	247.710	94.130	12.564	13,3%
Marche	46.800	20.686	3.479	16,8%
Molise	8.981	4.428	0	0,0%
Piemonte	98.217	26.813	3.524	13,1%
Puglia	98.431	19.194	2.298	12,0%
Sardegna	42.661	14.078	1.526	10,8%
Sicilia	140.410	36.507	3.286	9,0%
Toscana	119.454	47.543	6.062	12,8%
Trentino Alto Adige	20.771	10.489	3.422	32,6%
Umbria	28.931	13.771	1.688	12,3%
Valle d' Aosta	1.407	204	0	0,0%
Veneto	108.422	40.658	4.535	11,2%
Totale	1.716.732	599.334	64.552	10,8%

**Tabella 1** - Ripartizione percentuale dell'offerta dei posti letto (fonte: MIUR 2010-2011)

“Il diritto allo studio universitario è un'importante voce di costo per il settore pubblico e la funzione che assorbe la quota più grande dei finanziamenti destinati a questo servizio è proprio l'alloggio. Le operazioni di sviluppo delle superfici per la residenzialità degli studenti rappresentano un'importante campo di crescita per gli atenei, secondo un processo avviato con la pubblicazione della L. 338/2000 - Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari, che per prima ha definito una disciplina e indicato la possibilità di importanti stanziamenti per la loro realizzazione.” La L. 338/2000, tramite decreti attuativi, stabilisce l'ammontare della spesa autorizzata dal Governo per finanziare l'edilizia residenziale universitaria, definisce gli enti autorizzati a richiedere i

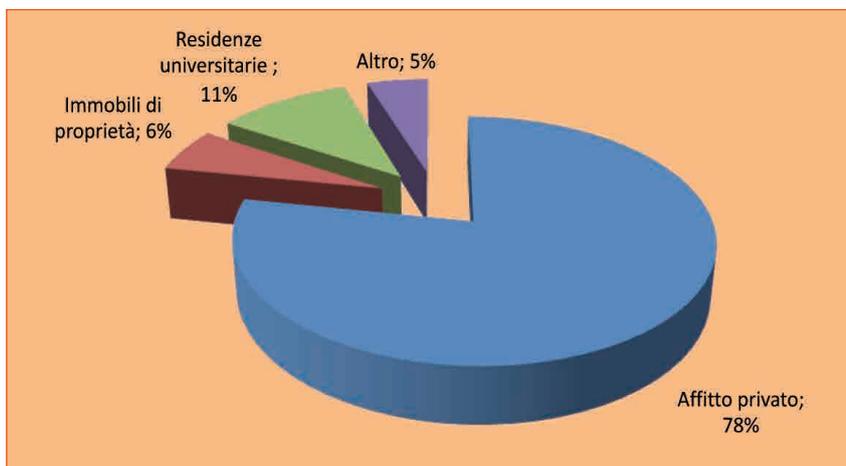
finanziamenti, il tetto massimo di contributo per intervento, gli standard minimi da rispettare negli interventi finanziati. Il D.M. 27/2011 definisce gli “Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici”, tra cui:

- camere singole, compresi servizi di supporto e distributivo (25 mq a posto alloggio);
- camere doppie, compresi servizi di supporto e distributivo (21 mq a posto alloggio).

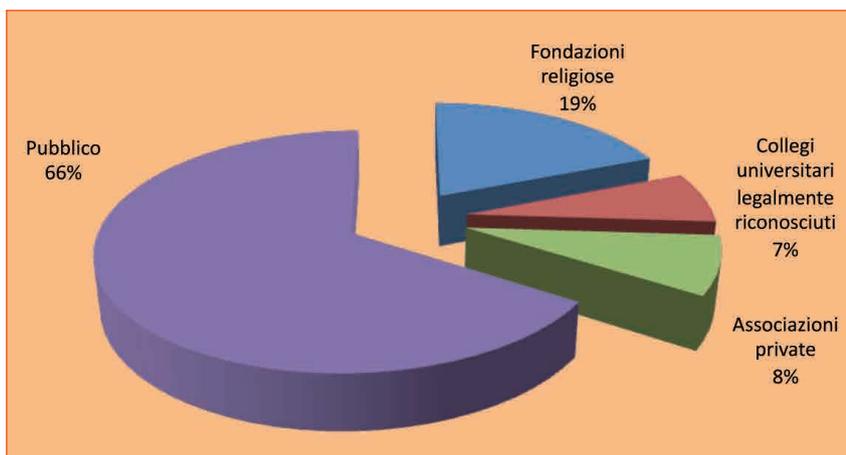
Ipotizzando 500 posti letto, con 75% in camera doppia, si ha un edificio di circa 11.000 mq di superfici coperte. Questi parametri risultano congruenti con la realizzazione di immobili da parte di privati, che si attestano su circa 30 mq di superficie per posto alloggio (compresi servizi comuni e spazi distributivi).

## La domanda e l'offerta italiana/europea

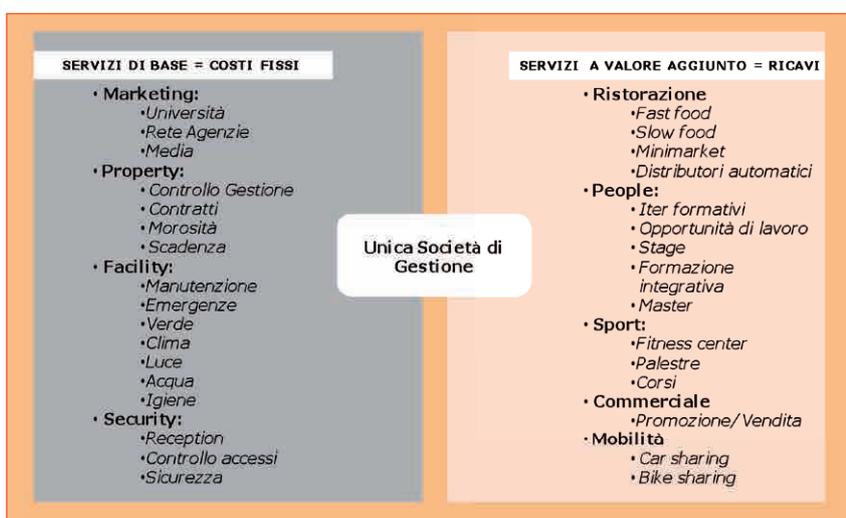
In un contesto che sempre più di frequente spinge alla mobilità territoriale per gli studenti, anche per effetto della crescita di facoltà a numero chiuso, la scarsità di alloggi da un lato, il proliferare di un mercato nero degli affitti dall'altro, rischia di pregiudicare la possibilità di seguire un corso di studi per quegli studenti che non dispongono di risorse economiche sufficienti. Il fabbisogno abitativo per gli studenti fuori sede è in crescita: a fronte di una popolazione studentesca di quasi 1,7 milioni, risultano fuori sede circa 800 mila studenti, secondo gli ultimi dati resi disponibili dal MIUR. L'offerta di residenze universitarie organizzate è costituita da



**Figura 1 - Modello dell'offerta di alloggi per studenti**



**Figura 2 - Modello dell'offerta di alloggi in residenze organizzate**



**Figura 3 - Stock di residenze universitarie espresse in migliaia di alloggi (fonte: Scenari Immobiliari 2011)**

collegi universitari e da case degli studenti per un totale poco inferiore a 47 mila posti letto, che coprono circa il 17% della domanda, mentre l'83% dell'offerta è costituita dal mercato privato. Soltanto a Roma, il 90% degli studenti in alloggio privato risulta avere un contratto non registrato. L'offerta di posti alloggio in residenze universitarie risponde a poco meno dell'11% della domanda.

I più autorevoli organismi internazionali (FMI, Ocse, Banca Mondiale) sono concordi nell'individuare, quale leva per lo sviluppo di un sistema economico evoluto, la pianificazione e la realizzazione, da parte degli Stati, di flussi costanti di investimento nel campo della formazione e della ricerca universitaria e post universitaria.

I dati ufficiali disegnano un panorama delle università italiane spesso in declino, soprattutto per quanto riguarda le strutture minori dell'università pubblica, che ogni anno perdono quote consistenti dei loro iscritti. Per arginare questo fenomeno e ridare vita ad un settore che viene ritenuto di fondamentale importanza per il futuro della nostra società, è necessario favorire ingenti flussi economici coinvolgendo stakeholders interessati alle ricadute sociali degli investimenti. Dal 2007 sono in corso operazioni strutturate da parte di fondi immobiliari per sviluppare il settore delle residenze universitarie con realizzazione di campus con numero elevato di posti letto (da 600 a 1.500). Queste attività stanno cambiando lo scenario dell'offerta italiana, avendo messo sul mercato più di 3.000 posti alloggio nell'ultimo triennio (incrementando del 5% l'offerta precedente).

Il modello proposto è centrato sull'offerta di residenze di qualità, a prezzi comparabili con l'offerta delle stanze presso i privati, in aree universitarie,

integrata con servizi di supporto all'interno delle strutture stesse.

Soggetto centrale per lo sviluppo di questo modello è il gestore: una società specializzata in grado di occuparsi delle azioni di promozione commerciale, della gestione corrente dei contratti, dei servizi di Facility Management, della gestione degli studenti e di fornire una consulenza di dettaglio anche nella fase della progettazione architettonica.

## Vero la gestione integrata delle residenze

In Italia, il settore delle residenze universitarie si è andato nel tempo sviluppando secondo un modello di gestione da parte di soggetti privati in forma di PPP (Partnership Pubblico Privato). Il modello organizzativo è costituito da tre soggetti principali: un investitore istituzionale che realizza l'immobile e ne detiene la proprietà; un gestore specializzato che prende in locazione l'immobile e lo gestisce totalmente; gli studenti-utenti che prendono in affitto dal gestore i posti letto.

L'offerta è caratterizzata da:

- posti letto di minimo 400 unità;
- immobili di recente costruzione/ristrutturazione con caratteristiche innovative e tecnologie di supporto;
- servizi opzionali a scelta dei residenti, non inclusi nel canone (aria condizionata, lavanderia, ristorazione, pulizia, wifi, ecc.);
- prezzi comparabili con quelli di mercato in alloggi privati;
- diversi tipi di alloggio con stanza singola e spazi comuni;
- spazi collettivi integrati con zone commerciali (fitness, market, book bar, ecc.);
- attrezzature sportive di alta qualità;
- integrazione con attività alberghiera dedicata a studenti del "Progetto

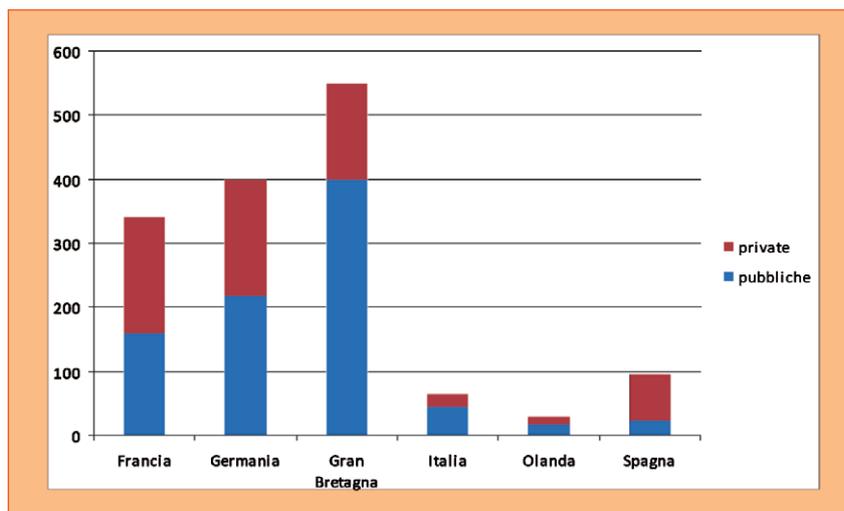


Figura 4 - Schematizzazione dei servizi di base e dei servizi a valore aggiunto

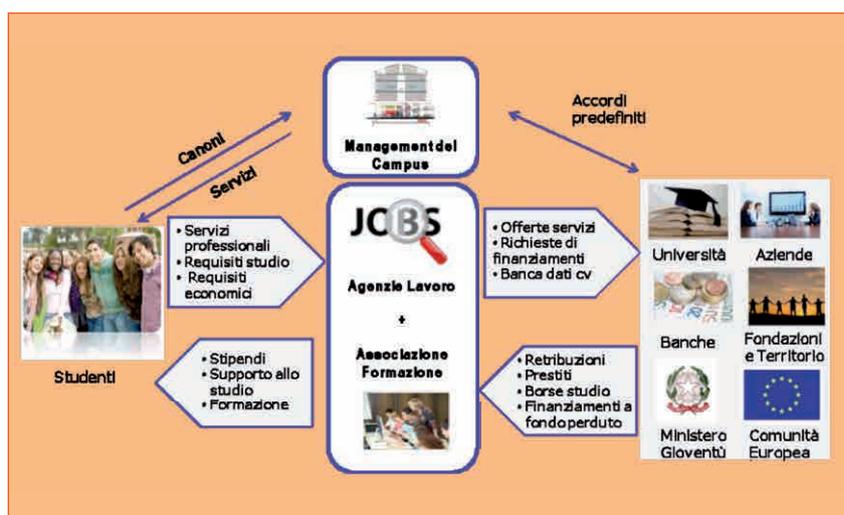


Figura 5 - Schema di individuazione di potenziali "sponsor" e del processo da attivare per la messa in atto di finanziamenti

Erasmus", a studenti stranieri, alle famiglie degli studenti, ad altri ospiti;

- apertura al quartiere dei servizi offerti dal campus;
- supporto/sponsorizzazione da parte di aziende per la facilitazione all'accesso al lavoro e a master/formazione e partnership con istituti di credito/enti previdenziali per borse di studio.

Questo modello deve tuttavia ancora sviluppare pienamente le proprie potenzialità.

Lo sviluppo delle residenze universitarie private è strettamente legato ai seguenti fattori:

- possibilità di sufficiente remunerazione per gli investitori (ovvero per chi finanzia la costruzione delle strutture, rimanendone proprietario);
- esistenza di un gestore specializzato che garantisca la remunerazione agli investitori (ovvero un gestore delle strutture che prenda in locazione il campus, riconoscendo un canone periodico);

## Le iniziative più “smart”

**Carmen Voza**

Quello universitario è un patrimonio consistente e generalmente collocato nei centri delle città, dove i valori fondiari e delle superfici sono, nella maggioranza dei casi, di notevole entità.

Questo patrimonio immobiliare, con una dimensione di quasi 15 milioni di metri quadrati, ha un valore, a prezzi di mercato, stimato in circa 35 miliardi di euro, ma la proprietà degli immobili è da suddividere tra le università stesse, il Demanio (che concede i beni in uso gratuito e perpetuo), gli enti locali e territoriali e i privati.

Gli atenei statali sono complessivamente 67, di cui 3 politecnici e 6 istituti superiori a ordinamento speciale. A questi bisogna aggiungere 4 atenei pubblici non statali, 13 atenei privati e 11 telematici. Gli utenti: 1.800.000 gli studenti, più di 60.000 unità il personale docente e circa 57.000 unità il personale tecnico ed amministrativo.

Questi i dati emersi da una ricerca realizzata da Scenari Immobiliari, con la collaborazione di Fabrica Immobiliare SGR. Sono stati censiti circa 714 tra residenze e campus universitari sparsi sul territorio italiano (includendo in questo numero sia strutture pubbliche che strutture private), per un totale di circa 65.000 posti letto offerti. La stima degli studenti fuori sede può essere compresa tra un massimo di circa 700.000 unità, includendo tutti gli studenti provenienti dalle province limitrofe, ed un minimo di circa 350.000 unità, considerando invece solo gli studenti stranieri e quelli italiani provenienti da province lontane dalla sede del corso di laurea. Emerge quindi che gli

atenei italiani hanno certamente un ottimo posizionamento internazionale anche in termini di scambi, ma sono fortemente limitati in termini di potenzialità per alloggi.

Di fronte a questo dato, che è sicuramente in crescita, le residenze universitarie riescono a soddisfare solo il 10% di tale domanda e così circa 80% degli studenti si trova costretto a rivolgersi al mercato privato. Da tempo alcune università italiane hanno avviato la costruzione di piani di gestione del loro patrimonio immobiliare legati ad obiettivi di medio e lungo termine. Le finalità, pur differenziandosi in base alle caratteristiche dei beni e dei contesti in cui questi sono inseriti, sono generalmente orientate verso l'ottimizzazione e la razionalizzazione degli spazi in uso alle diverse facoltà.

Negli ultimi dieci anni i posti letto sono aumentati di oltre il 30%, anche per effetto dalla L. 338/2000 che prevede un cofinanziamento statale del 50% per progetti finalizzati all'acquisto, ristrutturazione o ricostruzione di immobili da adibire a residenze universitarie. La possibilità di intervenire sull'esistente nasce dalla precisa volontà di recuperare un patrimonio esistente fortemente vetusto: l'obiettivo si è rilevato così condiviso da rappresentare ben il 60% degli interventi complessi proposti, impegnando la quota prevalente delle risorse disponibili. Sono state stanziare risorse pari a circa 800 milioni di euro (2002-2011) che, se aggiunte alle somme dei soggetti beneficiari e ai finanziamenti di soggetti terzi, hanno portato ad un investimento complessivo di circa 1 miliardo e mezzo di euro, nell'arco di dieci anni. Si prevede, dunque,

la realizzazione di circa 37.000 posti alloggio di cui circa il 40% di nuova realizzazione.

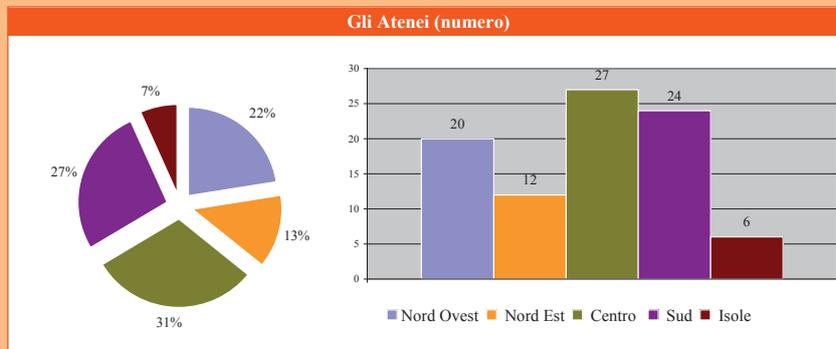
L'obiettivo è quello di sviluppare una nuova politica dell'housing sociale nell'ambito delle residenze universitarie basata sulla qualità dell'offerta: realizzando strutture ricche di servizi per il supporto alla didattica, alla ricerca ed alle attività culturali, destinando anche parte dei posti alloggio ad altri usi (foresteria per docenti, dottorandi, ricercatori, ecc.) ed incrementando l'efficienza nell'utilizzo delle strutture, con l'introduzione della possibilità di ospitare altre tipologie di utenza. Inoltre la presenza di residenze universitarie potrebbe incidere anche su dinamiche più spiccatamente urbane:

- fornendo un calmierato ai prezzi degli affitti in agglomerati fortemente congestionati;
- aumentando le chances economiche per tessuti urbani marginali;
- permettendo il mantenimento del patrimonio edilizio della città attraverso il recupero di strutture altrimenti inutilizzate;
- influenzando sull'ambiente sociale preesistente grazie all'afflusso di giovani in aree più tradizionali.

In questo quadro, l'Italia dovrebbe investire almeno 4 miliardi di euro per realizzare 75.000 alloggi al fine di sanare il divario che la separa dai principali Paesi europei. Seppur l'offerta di residenze universitarie sia cresciuta, è ancora di certo insufficiente se confrontata con quella di altri Paesi europei come Francia, Germania e Gran Bretagna. Da un'indagine Eurostudent, risulta che, su 23 Paesi europei, l'Italia possiede la percentuale più bassa di studenti che abita in una residenza universitaria.

Il confronto con Francia e Germania mette ancor più in risalto il divario: pur avendo una popolazione universitaria simile a quella dell'Italia, questi Paesi possiedono circa il quadruplo dei posti letto. Il confronto con i principali Paesi dell'Unione Europea fornisce, inoltre, il senso di quanto un patrimonio residenziale universitario sviluppato sia funzionale non solo a tutelare il diritto allo studio e a migliorare lo stile di vita degli studenti, ma anche ad accrescere la competitività di un ateneo a livello internazionale.

La stima elaborata da Scenari Immobiliari ha inoltre evidenziato un movimento immobiliare tra 2 e 3 miliardi di euro l'anno, per i prossimi anni. Ed il mercato potrebbe essere ancora più consistente soprattutto se, nella predisposizione di questi progetti, gli atenei riuscissero ad agire in un'ottica sinergica con le autorità locali e con partner privati qualificati affinché si possa parlare effettivamente di politica abitativa a sostegno degli studenti universitari e non semplicemente di posti letto. È proprio su queste logiche che si è sviluppata e concretizzata l'esperienza del "CampusX" di Tor Vergata a Roma. L'esperienza è riuscita a creare un circolo virtuoso tra domanda abitativa, innovazione nel settore delle costruzioni, istanze energetiche e ambientali e modelli di programmazione e gestione. Caso unico in Italia di investimento di capitali di un ente previdenziale pubblico in immobili strategici per lo sviluppo del Paese tramite un partner privato, l'intero progetto è stato sostenuto dall'INPDAP - Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica, tramite il fondo immobiliare "Ari-



**Figura 1 - Ripartizione degli atenei in Italia (fonte: Scenari Immobiliari su dati MIUR)**

CONFRONTO CON ALTRI GRANDI PATRIMONI (in miliardi di €)				
Università	Enti previdenziali privati	Assicurazioni	Fondi Immobiliari	Regioni
34,4	14,8	23,2	30,5	11,6

**Figura 2 - Confronto con altri grandi patrimoni immobiliari (fonte: Scenari Immobiliari)**

stotele". Sono stati investiti circa 70 milioni di euro su un'area di 8 ettari dove sono stati sviluppati 17 edifici con 1.500 posti letto, un'area verde centrale di 5 ettari con giardini, campi attrezzati per lo sport e percorsi pedonali che compongono il più grande campus universitario d'Italia. Altrettanto efficace risulta essere anche la costituzione del Fondo "Erasmus", primo "social responsibility" riservato a investitori istituzionali, da parte di Fabrica Immobiliare sgr, con la partecipazione della Cassa Depositi e Prestiti tramite il Fia - Fondo Italiano per l'Abitare, con l'obiettivo di continuare a contribuire allo sviluppo di un segmento dell'housing temporaneo dedicato agli studenti universitari. Rientra in questo programma l'iniziativa in corso del campus San Paolo a Torino. Il Comune ha sottoscritto una convenzione per la realizzazione e la gestione di una nuova residenza universitaria con

circa 600 posti, su un'area di circa 18.500 mq che sarà realizzata per l'anno accademico 2015-2016. L'intervento rientra nel Master Plan del Comune di Torino sulle residenze universitarie "Torino Città Universitaria", con l'intento di ridisegnare la città attorno a una delle sue vocazioni strategiche, quella inerente al sapere e alla formazione come motore di sviluppo del territorio. Con il recupero dell'ex Ferrotel, struttura utilizzata per ospitare i ferrovieri in transito, Fabrica Immobiliare sgr, attraverso il Fondo "Erasmus", darà vita allo "Student-Hostel Bologna". La struttura, in disuso da diversi anni e in uno stato di degrado ed abbandono e senza possibilità di essere rilocata, ospiterà, a regime, un totale di circa 240 posti letto suddivisi in parte a studentato per soggiorni di medio-lungo periodo ed in parte ad ostello, offrendo anche formule abitative di housing sociale temporaneo.

## I Fondi immobiliari per le residenze per studenti

**Luca Petrichella\***

“L’Europa della Conoscenza è ormai diffusamente riconosciuta come insostituibile fattore di crescita sociale ed umana e come elemento indispensabile per consolidare ed arricchire la cittadinanza europea, conferendo ai cittadini le competenze necessarie per affrontare le sfide del nuovo millennio insieme alla consapevolezza dei valori condivisi e dell’appartenenza ad uno spazio sociale e culturale comune. L’istruzione e la cooperazione si confermano ulteriormente come strumenti essenziali per lo sviluppo ed il consolidamento di società democratiche, stabili e pacifiche. [...] Promozione della mobilità mediante la rimozione degli ostacoli al pieno esercizio della libera circolazione con particolare attenzione a: per gli studenti, all’accesso alle opportunità di studio e formazione ed ai correlati servizi; [...]”

Questo è uno dei concetti fondamentali sancito nella “Dichiarazione” di Bologna del 1999, per quanto riguar-

da il sistema formativo europeo.

Una delle voci che, più di altre, potrebbe costituire per lo studente un ostacolo verso la scelta di un percorso o di una sede di studio è sicuramente l’ammontare dei costi riconducibili all’alloggio e alla sistemazione desiderata.

Posto che le politiche abitative per studenti sono risultate poco idonee o scarsamente efficaci e che il settore pubblico non possiede le necessarie risorse per occuparsi dello sviluppo di questo importante settore, l’industria dei fondi immobiliari può fornire un impulso decisivo al comparto. Operando in partnership con soggetti istituzionali e stakeholders interessati a promuovere iniziative locali, le SGR immobiliari, possono promuovere e finanziare progetti di investimento ex novo o di riqualificazione/riconversione dell’esistente, anche avvalendosi delle competenze di analisi messe in campo dalla Cassa Depositi e Prestiti che, a seguito dell’istituzione della SGR - Società di Gestione del Risparmio e del FIA

- Fondo Investimenti per l’Abitare, è presente nel settore quale primo investitore nel social housing, nel cui novero rientrano a pieno titolo i progetti di residenze per studenti.

Ma quali sono i principali driver per la selezione degli investimenti?

I fattori più rilevanti per un primo screening degli interventi potenzialmente interessanti sono sintetizzabili in:

- attrattività del sistema universitario locale (oltre a considerare preliminarmente fattori quali la vocazione universitaria e la qualità della vita della città in cui l’università è ubicata, è importante valutare le prospettive dei singoli atenei, analizzandone ad esempio la solidità, i flussi universitari, lo sviluppo dell’offerta formativa, il placement, i piani di sviluppo, la presenza di eventuali partnership con altri atenei anche esteri);
- struttura del mercato privato (in tal caso l’analisi si focalizza su fattori quali il costo medio di affitto per posto letto e, laddove possibile, la tipologia e qualità dei servizi offerti);

- congruenza del canone a carico degli studenti rispetto al mercato e alle loro reali possibilità di spesa. Per garantire la sostenibilità delle operazioni è indispensabile il rispetto di alcuni fattori esogeni ed altri endogeni:

- fattori esogeni

- distanza ravvicinata da strutture universitarie di primaria importanza;

- andamento positivo del numero degli iscritti all’Università (l’investimento nei campus ha un periodo di ritorno di circa 20 anni, per cui dovrà garantirsi la presenza di studenti per almeno questo lasso di tempo);

- stretta collaborazione con l’Università per attività integrate (convegni, ospitalità, formazione, tutorial, laboratori, ecc.);

- adeguate connessioni con il resto della città;

- fattori endogeni

- costo di realizzazione entro i 45.000 euro a posto letto (compreso costo del terreno, nelle aree metropolitane);

- occupancy minima compresa tra 85-90%;

- possibilità di ospitare studenti anche per brevi periodi (uso alberghiero per studenti stranieri, famiglie, altri ospiti);

- possibilità di integrare la ge-

stione con altri servizi (servizi materiali come palestre, piscine, ristorazione, bar, market e servizi immateriali come wifi, formazione integrativa, posizionamento sul mercato del lavoro, lavoro).

Il modello di sviluppo delle residenze universitarie è tuttavia soggetto a fattori critici rilevanti quali:

- difficoltà nel reperire aree libere/immobili da riutilizzare con costi compatibili con i ritorni attesi dagli investitori (almeno il 5,5% degli investimenti effettuati);

- mancanza di gestori qualificati specializzati nella gestione delle strutture;

▪ localizzazione dell'intervento sia rispetto al contesto urbano sia rispetto al/ai poli universitari.

Minori sono le potenzialità della location, maggiore è la necessità di poter sviluppare i seguenti driver:

▪ contenimento costo area/immobile, ad esempio mediante la formula della concessione del diritto di superficie a lungo termine, l'investimento in terreni non destinati ad edilizia privata, la valorizzazione di terreni e fabbricati di enti locali;

▪ possibilità di attivare specifiche leve urbanistiche, quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o la tempistica dell'iter amministrativo, ovvero la possibilità di avviare partnership con gli Enti locali per l'acquisizione di varianti urbanistiche per interesse pubblico;

▪ ottimizzazione ex-ante dell'efficienza gestionale mediante un'attenta valutazione preliminare dei costi mq/posto letto e di gestione, incidenza dei costi fissi di gestione ed individuazione di un mix tipologico con destinazioni d'uso a supporto della

redditività dell'investimento e della qualità del servizio offerto;

▪ scelta del gestore (prima di avviare ogni iniziativa, risulta necessario verificare la disponibilità di gestori solidi ed affidabili con esperienza locale, in grado di implementare una progettualità ed una visione di medio-lungo periodo e format innovativi di respiro internazionale);

▪ presenza di stakeholder locali interessati al co-investimento nell'iniziativa anche a fronte di una partecipazione minima;

▪ opportunità per enti locali e investitori istituzionali di valorizzare aree dismesse o immobili da riqualificare.

L'industria dei fondi immobiliari italiani, che solo negli ultimi anni ha iniziato a considerare questo settore come un asset class di nicchia con concrete possibilità di sviluppo nel medio-lungo periodo, anche alla luce del possibile coinvolgimento del SIF - Sistema Integrato dei Fondi, introdotto dal Piano Casa (previsto dal D.L.112/2008), sembra proporsi oggi come l'unico serio candidato a

realizzare nel concreto quella sintesi tra esigenze economico-finanziarie (adeguato ritorno degli investimenti) ed effettivo soddisfacimento delle esigenze abitative degli studenti che costituisce il presupposto irrinunciabile per un mix di successo tra pubblico e privato troppo spesso disatteso nella storia passata.

Per raggiungere tale obiettivo, le SGR immobiliari dovranno in ogni caso sviluppare al loro interno competenze e professionalità specifiche tali da rendere concreta l'esecuzione economica ed efficiente dei progetti.

A più di 15 anni di distanza dalla "Dichiarazione" di Bologna, attraverso la quale l'istruzione superiore venne riconosciuta come elemento imprescindibile nella prospettiva di una crescita economica più dinamica e competitiva, gli interventi a sostegno dell'alloggio per gli studenti risultano oggi ancor più necessari per garantire una maggiore partecipazione dei giovani ai percorsi universitari.

\*Direttore Fondi Fabbrica Immobiliare sgr spa

▪ mancanza di integrazione di competenze gestionali nella fase della progettazione, con rischio di onerose modifiche in fase di avviamento della gestione;

▪ bassi livelli delle tariffe delle locazioni in camere private nei piccoli-medi centri che rendono insostenibile un'offerta specializzata;

▪ alto costo e impegno finanziario per le fidejussioni da riconoscere alla proprietà da parte del gestore per offrire le garanzie rispetto al pagamento dei canoni e di eventuali danni.

I ricavi delle attività vengono generati dalla locazione agli studenti

(65%) e da altri ricavi provenienti dalle attività collaterali, tra cui valenza principale hanno le attività alberghiere (25%).

Dai ricavi ottenuti dagli studenti e da altre attività devono essere sottratti i costi per la locazione delle strutture (40%) e per servizi e forniture (60%).

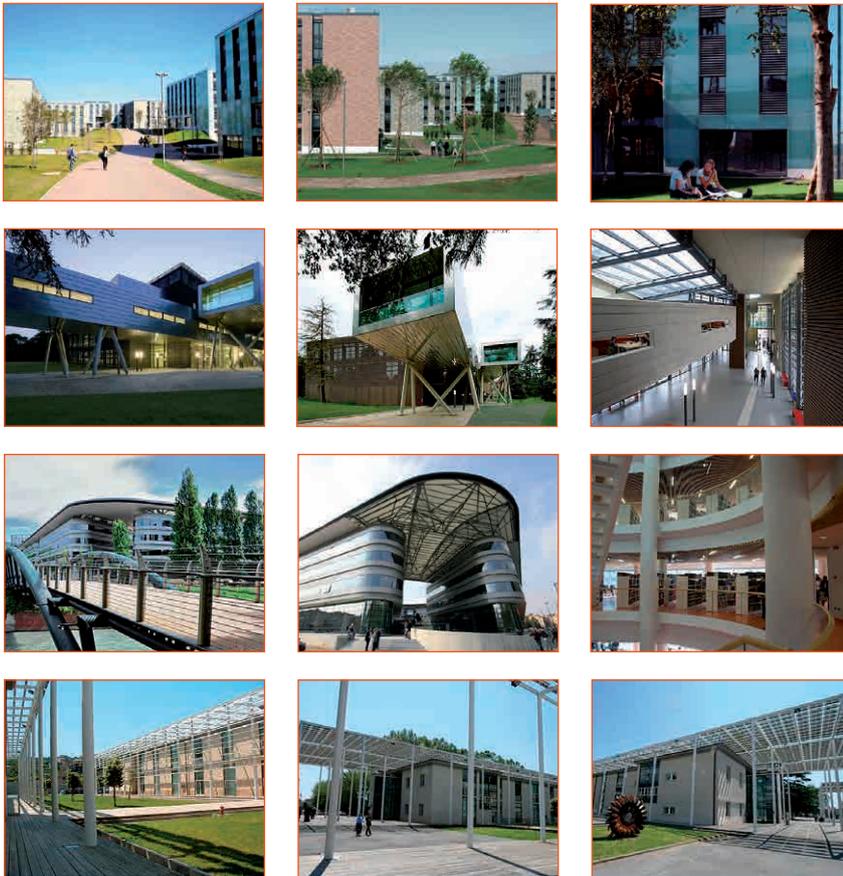
In una situazione di gestione a regime, ovvero passata la fase di start-up tipicamente di 2 anni, il M.O.L. -Margine Operativo Lordo, per il gestore è valutabile con la formula: M.O.L. gestore = ricavi - costi = 10/15% dei ricavi (guadagno).

I servizi di base vengono normal-

mente riaddebitati agli studenti e vanno a formare quota parte del canone. Per questo motivo devono essere mantenuti a livelli minimi, così da non elevare eccessivamente le spese degli studenti, con rischio di uscire dai parametri di mercato.

I servizi a valore aggiunto possono invece essere venduti su richiesta degli studenti e possono diventare un'ulteriore fonte di ricavi oltre al canone.

Questo modello di residenza universitaria così strutturata può ottenere sussidi e supporti da parte di operatori interessati alla formazione professionale degli studenti



e al loro inserimento nel mondo del lavoro.

La questione abitativa, per quanto coordinata formalmente a livello centrale, è prevalentemente in capo alle Amministrazioni territoriali e locali che non dispongono di risorse sufficienti per soddisfare la crescente e variegata domanda attraverso linee di intervento tradizionali. Il social housing rappresenta una manifestazione della tendenza all'ampliamento di un'area di confluenza tra l'operatività pubblica e privata, in chiave partenariale.

Le forme di partenariato pubblico-privato diventano un'opportunità per avviare progetti integrati e a valore aggiunto, specie di fronte ai seguenti aspetti:

- uno scenario caratterizzato da una domanda urbana eterogenea e maggiormente dinamica, con forte necessità di risposta rapida e di costi contenuti;
  - una crescente consapevolezza in merito ad aspetti energetici ed ambientali verso il concetto di edilizia sostenibile;
  - il consolidamento della finanza pubblica che richiede un efficientamento della contribuzione pubblica attraverso progetti attrattivi per capitali privati conseguibili tramite forme gestionali maggiormente integrate, dal Property al Facility Management.
- Rappresenta una tipologia contrattuale che, prestandosi agevolmente a declinazioni diverse, richiede una regia unitaria e una signifi-

cativa responsabilizzazione degli operatori pubblici sul territorio.

## Prospettive future

Il modello gestionale presentato appare caratterizzato da una notevole potenzialità generata da una forte preponderanza della domanda rispetto all'offerta ma non ha ancora trovato piena collocazione nel mercato a causa della complessità delle operazioni che coinvolgono numerosi shareholders e da fattori critici legati alla bassa remunerazione e a margini ridotti per il gestore.

Inoltre l'esigenza di localizzazione presso le Università, spesso in zone centrali di aree metropolitane, si riflette su alti valori di mercato, dei terreni e delle locazioni, non replicabili nei confronti degli studenti.

Per individuare un modello effettivamente sostenibile è quindi indispensabile lo sviluppo di partnership con enti pubblici per la riduzione o l'azzeramento dei costi del terreno, l'individuazione di metodologie innovative a bassissimo costo per la realizzazione degli immobili, la creazione di partnership con entità pubbliche e private interessate alle ricadute sociali e nel mondo del lavoro per il finanziamento delle spese a carico degli studenti, in modo da rendere realmente un diritto per tutti l'accesso all'Università.

\*Presidente eFM srl