

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

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

A cura di:  
Nicola Martinelli  
Mariella Annese  
Giovanna Mangialardi

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

### Comitato scientifico

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

### Staff editoriale

Letizia Chiapperino  
Cristina Danisi  
Martina Massari  
Antonella Santoro  
Angelica Triggiano

### Politiche editoriali

Procedura di selezione tramite peer-review



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

### Questo numero

N°15, 2023

Titolo:

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

A cura di:

Nicola Martinelli, Mariella Annese,  
Giovanna Mangialardi

ISBN 9788854971110 ISSN 2465 2059

DOI: 10.6092/unibo/amsacta/7299

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

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

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

Progetto grafico:  
Nicola Parise

# **Atti del convegno “Le Università per le città e i territori. Proposte per l’integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane”**

**1-2 dicembre 2022, Politecnico di Bari**

## **Organizzato da**

Urban@it

## **In collaborazione con**

Dipartimento di Architettura Costruzione e Design – ArCoD Politecnico di Bari  
**con il patrocinio di**

Regione Puglia - Assessorato Istruzione, Formazione e Lavoro, A.Di.S.U. Puglia,  
Rete delle Università per lo Sviluppo Sostenibile (RUS)

## **e la condivisione delle istituzioni del progetto**

Puglia Regione Universitaria: studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili

## **Comitato scientifico del Convegno**

Maria Antonietta Aiello , Università del Salento

Mariella Annese, Politecnico di Bari

Alessandro Balducci, Politecnico di Milano

Adolfo Francesco Lucio Baratta, Università degli Studi Roma Tre

Sergio Bisciglia, Politecnico di Bari

Dino Borri, Politecnico di Bari

Valentino Castellani, Past President Urban@it

Francesca Cognetti, Politecnico di Milano

Daniela De Leo, Sapienza Università di Roma

Fiammetta Fanizza, Università degli Studi di Foggia

Valeria Fedeli, Politecnico di Milano

Giovanna Mangialardi, Politecnico di Bari

Nicola Martinelli, Presidente Urban@it

Michele Montemurro, Politecnico di Bari

Silvia Mugnano, Università degli Studi Milano - Bicocca

Francesco Musco, Università IUAV di Venezia

Patrizia Lombardi, Politecnico di Torino

Michelangelo Savino, Università degli Studi di Padova

Antonello Tarzia, LUM - Libera Università Mediterranea “Giuseppe Degennaro”

Giuliano Volpe, Università degli Studi di Bari

## **Introduzione**

*Nicola Martinelli, Mariella Annese, Giovanna Mangialardi*

## **Parte I**

### **Le strutture universitarie e di diritto allo studio come strumento di rigenerazione urbana**

*Chair: Adolfo F.L. Baratta*

*Discussant: Michele Montemurro, Dino Borri*

Università e città. Sistema universitario e sistema urbano a confronto nel caso pugliese 1

*Mariella Annese, Antonella Santoro*

Il design per la residenza universitaria 14

*Vincenzo Paolo Bagnato*

Urban regeneration: “town”, “gown”, and “student housing” 26

*Oscar Eugenio Bellini, Maria Teresa Gullace*

Politiche urbane e processi di rigenerazione del polo universitario di San Giovanni a Teduccio a Napoli. dinamiche di sviluppo e forme nuove di relazione tra università e territorio 38

*Antonella Berritto*

Residenzialità studentesca e ricettività turistica. Il caso di Firenze 52

*Roberto Bologna, Giulio Hasanaj, Claudio Piferi, Andrea Sichi*

Verso un modello di processo per la riqualificazione dell’edilizia scolastica 64

*Roberto Bosco, Renata Valente*

Università, quartieri e innovazione sociale: il caso milanese 73

*Luca Bottini, Monica Bernardi*

In&out: sperimentare l’osmosi tra città e università 82

*Francesca Calace, Alessandra Rana, Anna Salomone*

Potenzialità degli spazi complementari alla residenzialità studentesca ai fini dell’integrazione sociale: alcuni interventi realizzati ai sensi della legge

338/2000 92

*Sandra Carlini, Giulio Hasanaj*

La residenza universitaria come motore di innovazione e rigenerazione della città 104

*Carla Chiarantoni, Calogero Montalbano*

Abitare la città universitaria. Giancarlo de Carlo e i colleghi universitari di

Urbino	115
<i>Cinzia Didonna, Lorenzo Renzullo</i>	
L'Università come opportunità di rigenerazione urbana: riflessioni a partire dal caso ferrarese	126
<i>Romeo Farinella, Elena Dorato, Alfredo Alietti</i>	
Rigenerazione urbana e residenze universitarie: set di indicatori per un approccio multi-criteriale	133
<i>Fabrizio Finucci, Antonella G. Masanotti</i>	
Quando gli studenti progettano gli studentati. Riqualificazione di Palazzo Frisini a Taranto	144
<i>Daniele Giugni, Claudio Piferi</i>	
Conoscere documentare salvaguardare. Il rilievo delle piastrelle policrome dell'ex istituto nautico Francesco Caracciolo di Bari come strumento di valorizzazione del patrimonio	157
<i>Anna Christiana Maiorano</i>	
Evoluzione ed impatti delle politiche per l'abitare studentesco a Torino	168
<i>Erica Mangione, Samantha Cenere, Marco Santangelo, Loris Servillo</i>	
Universicittà. Progetti strategici per la città di Ancona.	175
<i>Gianluigi Mondaini</i>	
Le residenze universitarie come paradigma trasformativo	185
<i>Michele Montemurro, Antonella Santoro, Angelica Triggiano</i>	
Studenti e città storiche. Nuove residenze universitarie per Lecce e Taranto.	198
<i>Lorenzo Netti</i>	
Università e città: dinamiche di integrazione spaziale e processi di innovazione locale	207
<i>Alessandra Oppio, Carolina Pacchi</i>	
I concorsi di progettazione come strumento di rigenerazione urbana	215
<i>Rocco Pastore, Giuseppe Volpe</i>	
I programmi pluriennali di intervento statale per la residenzialità studentesca e la rigenerazione urbana	222
<i>Claudio Piferi</i>	
Fill the blanks! Politiche dell'accoglienza degli studenti come exit strategy alla dismissione	236
<i>Michelangelo Savino</i>	
Edilizia residenziale universitaria e valorizzazione del costruito: un'analisi comparativa in relazione al contesto geografico nell'applicazione della	

legge 338/2000 248  
*Andrea Sichi, Valentina Spagnoli*

## **Parte II**

### **Il ruolo delle politiche culturali urbane e delle politiche giovanili**

*Chair: Giuliano Volpe*

*Discussant: Valeria Fedeli, Michelangelo Savino*

Cinema e terza missione. il caso del cineclub universitario nel Salento 259  
*Alessia De Blasi, Laura Ysabella Hernández García, Chiara Renna*

L'Università come attore urbano. il Politecnico di Milano: paradigma e laboratorio di sperimentazione 267  
*Emilio Faroldi, Maria Pilar Vettori*

Università in città. Il progetto come incubatore di politiche culturali 279  
*Silvana Kühtz, Ettore Vadini, Leonardo Tizi*

Disseminazione artistica e solidale nel comune di Stigliano (MT). Strategia pilota per rilanciare le aree interne della montagna materana 290  
*Rossella Laera, Roberto Pedone, Pietro Micucci*

Residenzialità diffusa per studenti. Cambiamento culturale? 299  
*Giovanna Mangialardi, Antonella Santoro, Carla G. Schiavoni*

Rivoluzioni interne: il ruolo della ricerca nella rigenerazione delle aree interne d'Abruzzo 310  
*Luciana Mastrodonardo, Giulia Candeloro*

L'Università come distretto del cibo 318  
*Mariavaleria Mininni, Ida G. Presta*

Matera e Università in dialogo 326  
*Ida G. Presta, Giovanna Mangialardi*

Università e territori. Nuove narrazioni del patrimonio culturale 336  
*Miriam Romano, Mariavaleria Mininni*

Lecture prossime: le scritture dal territorio e l'università come comunità di lettori 343  
*Beatrice Stasi, Manuela De Giorgi*

Il sistema universitario pugliese e le politiche culturali urbane e giovanili: mappatura delle risorse e prime proposte per un'agenda. 351  
*Giuliano Volpe, Velia A. Polito*

### **Parte III**

#### **Le Agende di Sostenibilità Universitaria Urbana**

*Chair: Patrizia Lombardi*

*Discussant: Maria Antonietta Aiello, Francesco Musco*

Strategie di riuso e *remanufacturing* per la gestione circolare delle residenze universitarie verso il raggiungimento di obiettivi di sostenibilità 365  
*Nazly Atta, Maria Teresa Gullace, Cinzia Maria Luisa Talamo*

Università e città. Una proposta metodologica per valutare fattori di attrattività ed inclusività 373  
*Ginevra Balletto, Martina Sinatra, Francesco Piras, Italo Meloni*

Le CER come strumento per la rigenerazione urbana ed ambientale. Il caso di Roseto Valfortore 381  
*Antonio Basti, Elena Di Giuseppe, Monica Misceo*

Costruire la sostenibilità nel rapporto con il territorio. il cammino di Uniurb 393  
*Nico Bazzoli, Eduardo Barberis, Elena Viganò, Elena Viganò*

Per un abitare da studente “beautiful, sustainable and together” 403  
*Oscar Eugenio Bellini, Marianna Arcieri*

Urban digital center - innovation lab di Rovigo e l’uso dei dati aperti a supporto di decisioni di policy sostenibili per la città 415  
*Alberto Bonora, Denis Maragno*

La sostenibilità negli atenei pugliesi: lo stato di fatto nel 2022 423  
*Miriana Tempesta, Silvia Calò, Gabriella Gianfrate, Maria Antonietta Aiello, Alessio Cascardi*

Il Campus e la città: la ricerca di un modello di integrazione urbana per la città di Bari 434  
*Carla Chiarantoni, Calogero Montalbano*

Analisi del sistema della mobilità nei contesti universitari italiani: i risultati di un’indagine Delphi 455  
*Lucia Chieffallo, Annunziata Palermo, Maria Francesca Viapiana*

Il processo di governance condivisa alla base del bilancio di sostenibilità ambientale del Politecnico di Milano: metodo e lezioni apprese 462  
*Andrea De Toni, Eleonora Perotto, Eugenio Morello*

Laboratorio urbano Morro d’Oro. Strategie e linee di intervento per la rigenerazione multiscalare 470  
*Matteo di Venosa, Antonio Bocca, Lia Fedele*

Atto di flessibilità e reversibilità. Il caso delle residenze Baukunst Bruther nel campus di Saclay, Parigi 481  
*Kornel Tomasz Lewicki, Francesco Iuliano*

Piemonte e accademia per lo sviluppo sostenibile: verso un nuovo modello di governance collaborativo tra università e regione 491  
*Carmen Aina, Patrizia Lombardi, Egidio Dansero, Franco Fassio, Marcello Baricco, Alberto Poggio, Enrico Ferrero, Jacopo Chiara, Elena Porro, Nadia Tecco, Micol Maggiolini, Fabiana Rovera*

L'Università come cantiere di lettura e progetto del territorio 498  
*Martina Massari, Valentina Orioli, Altea Panebianco*

Sostenibilità e uso delle risorse nei campus urbani: mutui modelli di sperimentazione tra università e aree produttive a partire dal paesaggio 505  
*Olga Giovanna Papparusso, Carlo Angelastro, Michele dell'Olio*

Raccontare la città che cambia in un click. Un progetto pilota di visual culture partecipativa a Verona 513  
*Maria Luisa Ferrari, Veronica Polin*

#### **Parte IV**

#### **Innovazione dell'offerta di servizi per il Diritto allo Studio**

*Chair: Francesca Cognetti*

*Discussant: Fiammetta Fanizza, Sergio Bisciglia*

Universities and fragile local communities as social and active agents in a process of mutual learning to seek urban regeneration 522  
*Mariana Auad Proença*

Innovazione metodologica nella programmazione edilizia per il miglioramento dei servizi allo studio 532  
*Adolfo F.L. Baratta, Laura Calcagnini, Fabrizio Finucci, Antonio Magarò*

Come l'Università può farsi placemaker 543  
*Gloria Bazzoni*

Il sistema universitario regionale e il contesto socioeconomico di riferimento: aspetti e criticità dei feedback informativi per le politiche del diritto allo studio 548  
*Sergio Bisciglia, Giulia Spadafina*

Tra diritto allo studio e benessere psicologico: un focus sull'università di Bari 557  
*Patrizia Borrelli, Antonietta Curci*

Puglia Regione Universitaria. La sperimentazione dei progetti



bandiera	566
<i>Marco Cataldo, Cristina Danisi, Giovanna Mangialardi, Alessandra Maroccia</i>	
Università e territori: ricerca, formazione e reti in tema di legalità e mafie per il diritto alla conoscenza informata	579
<i>Stefano D'Alfonso, Anna Maria Zaccaria</i>	
Torino da fuori. Studiare, abitare e vivere la città da fuorisede	596
<i>Erica Mangione, Samantha Cenere, Loris Servillo</i>	
Una sperimentazione in corso: il processo partecipato verso l'ampliamento della residenza universitaria E. De Giorgi a Lecce	605
<i>Nicola Martinelli, Angelica Triggiano, Cristina Danisi, Daniele Pagano</i>	
Il ruolo delle città universitarie per l'innovazione del diritto allo studio	616
<i>Fiorella Spallone</i>	

## **Parte V**

### **Inclusività e accessibilità delle strutture universitarie e degli spazi urbani**

*Chair: Daniele De Leo*

*Discussant: Antonello Tarzia, Silvia Mugnano*

Dentro una urban innovative action: l'esperienza del laboratorio di ricerca-azione AuroraLAB-Politecnico di Torino nel progetto ToNITE-UIA	623
<i>Francesca Bragaglia, Cristiana Rossignolo</i>	

Accessibilità ambientale e integrazione territoriale tra la tradizione e l'innovazione del tipo edilizio. Il caso di studio della casa Caney nella Universidad Industrial de Santander, el Socorro, Colombia	631
<i>Laura Calcagnini, Antonio Magarò, Luca Marzi, Julio Alfonso Martínez Molina, Hector Saul Quintana Ramirez, Luca Trulli</i>	

La riqualificazione della ex caserma Rossani come modello di riqualificazione urbanistica e connessione tra gli spazi urbani ed universitari	646
<i>Giuseppe Curci</i>	

Internazionalizzazione e ospitalità universitaria in Italia: le dimensioni del fenomeno	656
<i>Maria Teresa Gullace, Cinzia Maria Luisa Talamo, Oscar Eugenio Bellini</i>	

L'Università a servizio della rigenerazione dei territori fragili. Il caso della nuova sede universitaria di Scampia a Napoli	667
<i>Giovanni Laino</i>	

Residenze universitarie inclusive e accessibili. il progetto di recupero del compendio architettonico “Lina Meneghetti” a Padova	677
<i>Massimo Mariani, Niccolò De Robertis, Francesca Maioli, Claudio Rebeschini</i>	
Apprendere lungo il fiume a Verona. Università, territori di circolazione e azioni di rigenerazione urbana dal basso	688
<i>Stefania Marini, Klarissa Pica, Carla Tedesco</i>	
Ecologie di Bovisa. Un laboratorio tra società, ricerca e innovazione	699
<i>Anna Moro</i>	
Ruolo e immagine urbana dei campus universitari	709
<i>Leonardo Rignanesi, Vito Samuele Sblendorio, Francesca Fariello, Chiara Vitale</i>	
La costruzione di nuove forme di relazione istituzionale tra università e città. Padova, UNICITYLAB e urban center	721
<i>Michelangelo Savino, Patrizia Messina, Lorenza Perini</i>	
Percorso partecipato per la stesura di una legge regionale sulla bioeconomia: un caso studio	733
<i>Elvira Tarsitano, Gianluigi de Gennaro, Giovanni Ronco, Lucia Parchitelli</i>	
Accessibilità a Venezia. Prove di dialogo con gli attori delle politiche urbane	741
<i>Valeria Tatano</i>	

# FILL THE BLANKS!

## POLITICHE DELL'ACCOGLIENZA DEGLI STUDENTI COME EXIT STRATEGY ALLA DISMISSIONE

**Michelangelo Savino**

Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Ambientale – Università di Padova  
*michelangelo.savino@unipd.it*

### ABSTRACT

In autumn 2022, in Padua, the students' protest against rent increase takes to the streets and calls the attention to the lack of lodgings and real property market distortions. The inefficiency of institutions in giving a short-term response is obvious: nothing has been done ever since. What is interesting in the Padua case is the debate that followed. During the following months, the City Hall, real estates' and brownfields lands' owners, and PBSA operators proposed to transform vacant lands – sprawled in the city – into potential students accommodations. If we consider the presence of new investors, the student issue could become the stimulus to start recovering brownfield lands to which the real estate market has never paid much attention. The City Hall – yet, without providing any overview of what needs to be done – claims its availability in supporting any plan, as long as this carries out a conclusive transformation of these areas, part of a continuously and dramatically changing heritage.

*Key words: Padua, Emergenza abitativa, Urban vacant lands, Urban re generation, Students accommodation.*

Nell'autunno 2022, a Padova la protesta degli studenti per il caro-alloggi scende in strada e fa emergere non solo la carenza di alloggi, le distorsioni del mercato immobiliare locale. Nei mesi successivi numerosi, proprietari di immobili e aree dismesse e operatori del PBSA hanno avanzato proposte di trasformazione di immobili dismessi in potenziali studentati, collocati nelle più diverse zone della città. Giocando sulla presenza di nuovi investitori la questione studentesca sembra costituire la soluzione per stimolare il processo di recupero delle aree dismesse che punteggiano la città e che da tempo non hanno sollevato alcun interesse da parte di un mercato immobiliare poco dinamico. L'Amministrazione comunale – senza predisporre alcun quadro di insieme (dello stato di fatto, delle esigenze e degli interventi necessari e più opportuni) – si propone di accompagnare qualsiasi progetto, pur di avviare un processo definitivo di trasformazione di questo patrimonio in costante e drammatica crescita.

*Parole chiave: Padova, Emergenza abitativa, Aree urbane dismesse, Rigenerazione urbana, Ospitalità studentesca.*

## IL “DISVELAMENTO” DELLA QUESTIONE ABITATIVA STUDENTESCA

Nel settembre 2021, la Città e l'Università di Padova “scoprono” l'esistenza di una drammatica emergenza residenziale per studenti e ricercatori, in una realtà urbana che si scopre impreparata.

La decisione dell'Ateneo di interrompere per l'a.a. 2022-2023 in via definitiva le lezioni in modalità duale o ibrida, già anticipata nel precedente anno accademico dalla concessione solo in casi speciali delle possibilità di sostenere gli esami *on-line*, riporta in città quindi la popolazione studentesca che sceglie di risiedere temporaneamente a Padova.

Parliamo di un universo che per l'a.a. 2021-22 ammontava a 69.240 iscritti con un incremento del 6,4% rispetto al precedente anno accademico, avendo registrato 23.270 immatricolati, di cui il 9,7% del totale di provenienza straniera su una popolazione residente complessiva di 208.881 abitanti (dati ISTAT del 2021).

Al momento non esistono studi o stime attendibili sulla popolazione studentesca residente temporaneamente a Padova, dato comunque di difficile rilevazione visto che oltre all'inadeguatezza della categoria di “fuorisede” per indicare quanti effettivamente sono costretti a risiedere in città per motivi di studio, in realtà la ricerca di un alloggio – come emerge da diversi sondaggi – è condotta anche a studenti residenti in regione, o anche in prossimità della città spesso per via degli orari di frequenza o della particolare attività di studio o di ricerca condotta a fronte di notevoli disagi del sistema del trasporto pubblico. Nel corso degli ultimi mesi, fonti giornalistiche hanno parlato di almeno 10.000 studenti fuori sede alla ricerca di un alloggio.

A questa popolazione di per sé già molto eterogenea, si dovrebbero poter aggiungere i numeri della popolazione residente temporanea (almeno quanti si dichiarano presso gli uffici dell'Anagrafe comunale, non essendoci altre forme di rilevazioni o stime) e non diversamente i crescenti numeri dei turisti, di quelli tradizionalmente registrati a Padova negli anni precedenti (legati a *business*, convegni, salute e benessere) e quelli che si rileva in aumento per motivi di arte e cultura, soprattutto dopo che “Padova Urbs Picta” ha avuto il riconoscimento come Patrimonio Unesco. Solo questi numeri riuscirebbero a spiegare le particolari dinamiche del mercato immobiliare padovano<sup>1</sup> e dell'innalzamento dei prezzi per posto letto o per stanza, che hanno raggiunto a Padova livelli tra i più elevati, subito dopo Milano<sup>2</sup>.

Sorprende che a fronte di questi numeri e di un mercato immobiliare che è sostanzialmente rimasto invariato nelle sue dinamiche un'emergenza abitativa studentesca in città non si era mai data.

Un'esigenza abitativa di questo tipo non era mai stata presa in considerazione né dalla *governance* di Ateneo, tantomeno da parte dell'Amministrazione; e se quest'ultima non ha mai guardato all'università come un polo attrattivo di rilievo o come vero proprio motore economico della città ma solo al punto di

---

1 Il mercato immobiliare di Padova, tra il 2021 ed il 2022, ha dato segnali di forte riduzione del patrimonio disponibile – sia per la vendita che per l'affitto – dovute all'erosione prodotta dalla crescita dell'offerta ricettiva, oltre – ipotesi avanzata da alcuni osservatori – all'indisponibilità di numerosi alloggi ed immobili perché interessati da ristrutturazioni, adeguamenti energetici e via discorrendo.

2 Dati tratti sempre da fonti giornalistiche, poiché i valori raccolti da alcuni sondaggi o rilevazioni attraverso i *social networks* hanno indicato un prezzo intorno ai 450-600 euro a posto letto/stanza in linea con gli aumenti che molte città universitarie italiane hanno fatto registrare.

vista del prestigio e della rinomanza per la città (ciò che rappresenta uno dei limiti più evidenti delle politiche pubbliche urbane, come vedremo), alla prima non è possibile non imputare una generale sottovalutazione della questione (fig. 1).



Fig. 1| Una delle dichiarazioni da parte degli studenti sull'emergenza abitativa

Indubbiamente negli anni precedenti, l'offerta abitativa per gli studenti è stata demandata esclusivamente all'ente per il diritto allo Studio (ESU Padova, con 15 strutture di diversa tipologia), all'abbondante offerta privata (prevalentemente religiosa, con 11 collegi maschili e femminili, oltre a vari posti letto messi a disposizione da altre strutture assimilabili) e al mercato privato prevalentemente "parallelo", con buona parte delle contrattazioni definibili "irregolari". Nonostante l'insorgenza di una nuova domanda studentesca "manifesta" dovuta ai flussi Erasmus (anch'essi significativamente cresciuti) e alla forte spinta all'internazionalizzazione che l'Ateneo ha impresso sia nel campo della ricerca e della didattica, aperta anche verso paesi di altri continenti, la questione abitativa studentesca non è stata mai contemplata tra i problemi a cui l'Università di Padova fosse chiamata a far fronte.

È noto che in altre città (Bologna *in primis*, Milano e Torino, e ora anche Bari) le Amministrazioni comunali hanno da tempo prestato attenzione alla "questione studentesca", provando a costruire strategie di concerto con gli Atenei, quando non sono state proprio le Università a chiedere alle Amministrazione una stretta collaborazione per affrontare le diverse problematiche che la crescita della popolazione universitaria ha comportato in generale (mobilità, innanzitutto, quindi alloggi, servizi ed attrezzature complementari). A Padova, invece, i cortei di protesta, i presidi davanti al palazzo del Bo (sede del rettorato), la mobilitazione in tutti i dipartimenti (fig. 2) sono stati accolti con stupore e con

assoluta impreparazione, dando origine ad un’“emergenza” politica che nel corso del 2022 ha scosso la città; ha prodotto un vivace dibattito; ha stimolato il mercato immobiliare. Purtroppo, davanti alla vaghezza delle risposte istituzionali e al disimpegno del governo regionale sulla questione, poi altre priorità (come il numero delle borse di studio, l’esiguità o le regole al loro accesso) hanno spostato il dibattito politico e la mobilitazione studentesca su altri tavoli di contrattazione, lasciando la problematica abitativa del tutto insoluta.



Fig. 2| Proteste degli studenti davanti una delle sedi dell’Università di Padova

## IL DINAMISMO DEI PRIVATI

Le risposte delle istituzioni in questo frangente, come dicevamo, sono apparse confuse e improvvisate.

L’Università di Padova – che ha già avuto modo di registrare la sofferenza studentesca (molto specifica, in verità: sono gli studenti internazionali soprattutto, quanti – siriani, afgani, e ucraini per esempio – che hanno ricevuto asilo e borse di studio da parte dell’Ateneo a lamentarsi dell’impossibilità di trovare un alloggio) – lancia un bando aperto ai privati proprietari di immobili per il reperimento di alloggi<sup>3</sup> che non sembra avere avuto particolare successo, rinunciando piuttosto a rinnovare il “Bando per il sostegno del canone di locazione”<sup>4</sup> che era stato promosso nel 2021, per sostenere il rientro degli studenti fuori sede dopo la pandemia. Al di là di queste sparute iniziative, l’Ateneo rimanda all’ESU la soluzione del problema e su questo fronte al di là dei 63 milioni ricevuti dal PNRR per gli studentati (che verranno utilizzati tutti per

3 Cfr.: <https://www.unipd.it/sites/unipd.it/files/2022/AVVISO%20UNIPD%20Manifestazioni%20interesse%203%20%281%29.pdf>.

4 Cfr.: <https://www.unipd.it/sostegno-canone-locazione>.

recuperare strutture già esistenti, in alcuni casi inutilizzate per il necessario per l'adeguamento antisismico) questo sembra muoversi al momento solo per stringere alcuni accordi con l'ATER (ente regionale per l'ERP) per il recupero di alloggi e immobili sociali non più utilizzati.

In modo del tutto ambiguo, l'Amministrazione comunale non sembra voler lasciarsi coinvolgere nella questione: la sfera studentesca come tutto il sistema universitario (con suoi impatti e legami con la struttura economica e sociale della città, con le diverse problematiche che interferiscono con i processi di sviluppo della città) continua a non essere un fattore strategico di cui tener conto nelle politiche.

Come nel recente PUMS (adottato nel febbraio 2020) non si accenna minimamente alla mobilità degli studenti universitari (componente, al contrario, che incide significativamente sul numero complessivo degli spostamenti pedonali, ciclopedonali all'interno della città, meno sui trasporti pubblici) nonché alle entrate in città dall'area metropolitana e dalla regione<sup>5</sup>, non diversamente nel nuovo Piano degli Interventi (PI, adottato nell'aprile del 2022) la "città universitaria" (Messina & Savino, 2022a) non è contemplata all'interno delle strategie urbanistiche del piano. Seppure strumento esclusivamente operativo, il nuovo PI, redatto da una cordata di professionisti guidata da Stefano Boeri, è l'occasione per introdurre *vision* innovative e nuove azioni: "forestazione urbana", "città arcipelago", "contenimento del consumo di suolo", "densificazione delle aree urbane" e così via.

Nonostante Padova, però, sia storicamente e strutturalmente una delle "città universitarie" più riconoscibili del nostro paese, nessuna strategia inerente all'espansione dell'università in città (nonostante alcune importanti operazioni avviate come il recupero dell'ex caserma Piave in centro storico) o alla riqualificazione del suo patrimonio edilizio o piuttosto delle vaste aree interessate da dipartimenti e sedi didattiche viene prevista. D'altronde nell'elaborazione del PI – se si escludono 2 incontri di un rituale *Forum* delle istituzioni, tra cui l'Università, delle categorie economiche e sindacati, delle associazioni ambientali e ordini professionali svolti durante i mesi di *lock-down* – non si delinea alcuna collaborazione o confronto per una potenziale sinergia tra Amministrazione e Università per intervenire su alcune parti della città e promuoverne la rigenerazione.

Il PI, d'altro canto, nel capitolo dedicato alla "Vision 6", uno dei principali indirizzi delle norme e degli interventi previsti, si parla in modo abbastanza generico di "ricerca, formazione, innovazione, produzione", intendendo l'università esclusivamente in qualità di attore importante per l'attuazione, ma muovendo dalle sue attività e dai suoi centri di ricerca, laboratori e *spin-off*, centri di ricerca specializzati indispensabili alla trasformazione di Padova in "un importante polo per l'innovazione e per l'industria 4.0." (Comune di Padova, 2022a) (fig. 3). Null'altro si dice o si abbozza in merito anche all'indubbio sviluppo delle attrezzature universitarie.

La questione abitativa studentesca non compare, non è citata nemmeno come possibile soluzione per destinazioni d'uso. Il PI – nei limiti dei suoi contenuti delle sue strategie – denuncia un'assenza della politica urbana sulla questione. L'annotazione è dovuta soprattutto se si considera che sin dal 2019, anche a Padova alcuni degli operatori multinazionali di PBSA hanno ormai fatto la loro comparsa con diverse manifestazioni di interesse e proposte di investimento.

---

<sup>5</sup> D'altro canto il PUMS si affida ai dati ISTAT sul pendolarismo del 2011 e poi a simulazioni, senza significative rilevazioni al cordone. Cfr. Comune di Padova (2019).

Dopo l'inaugurazione della nuova sede di Camplus (inaugurato nel 2019 in un edificio direzionale recuperato in un'area centrale della città che soffre per l'abbandono di tante attività terziarie e direzionali), ma già da qualche anno, la giunta Giordani ha ricevuto continue sollecitazioni da parte dei principali operatori internazionali che come in altre città universitarie italiane hanno deciso di intervenire con sorprendente energia finanziaria e creativa (TSH – TheStudentHotel; CA Ventures, Hines; CDS Living; Jll) (Messina & Savino, 2022b).

Alimentata dalla protesta studentesca e dall'emergenza abitativa enfatizzata dai *mass media*, però anche altri operatori privati, soprattutto alcuni già presenti in città in qualità promotori di alcuni interventi di rigenerazione urbana, mostrano interesse, individuando negli studentati universitari due opportunità:

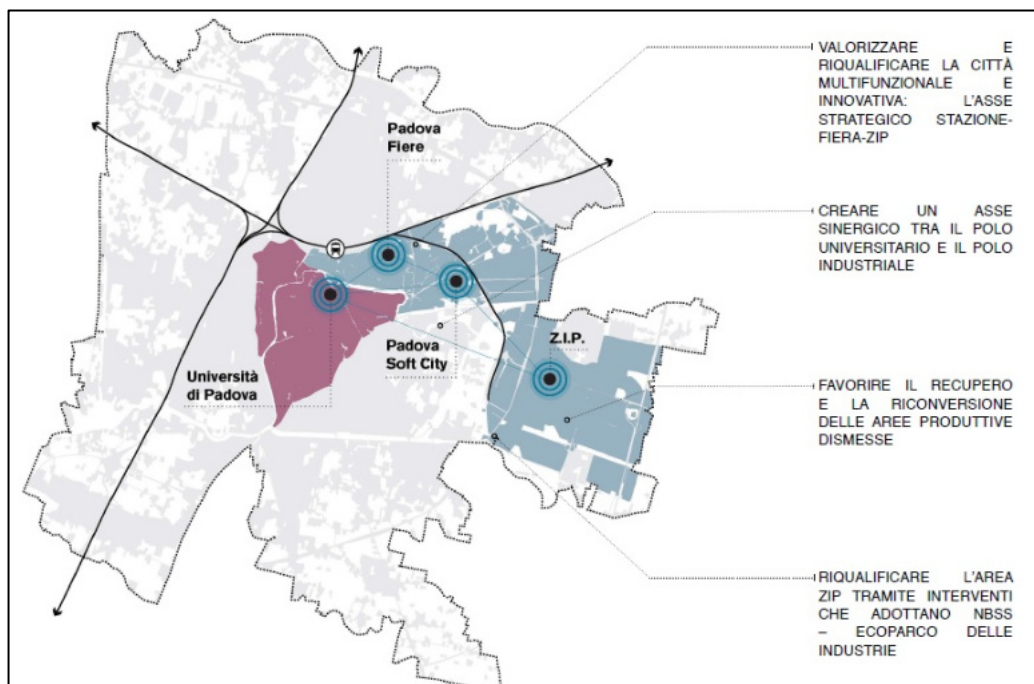


Fig. 3| Dal PI del Comune di Padova: Vision 3 – Ricerca. Formazione e Innovazione

- trovare un possibile innesco per operazioni immobiliari in *stand-by* da parecchi anni a Padova per la crisi immobiliare generale ma anche per assenza di una reale domanda per spazi direzionali, terziari o residenziali;
- riuscire, per via dell'emergenza abitativa studentesca, ad ottenere da parte dell'Amministrazione comunale maggiori deroghe amministrative e soprattutto agevolazioni nell'incremento delle cubature previste, cambio di destinazioni d'uso, riduzione nella concessione di standard urbanistici.

Nel corso del 2022 la rassegna stampa locale mette in luce non solo la ritrovata vivacità di operatori immobiliari in città, ma anche le possibili soluzioni che l'amministrazione dovrebbe avallare.

In realtà con la fine dell'anno nessuna delle proposte annunciate (tab. 1) ha superato la fase di manifestazione di interesse né ha avuto alcun avvallo dall'Ammini-

strazione, anche perché in ogni operazione proposta al Comune è comunque richiesto un intervento per il miglioramento dell'accessibilità delle aree e di un potenziamento dei servizi e delle attrezzature (fig. 4). E comunque il tutto risulta parzialmente in contrasto con la filosofia di "0 consumo di suolo" imposta dalla



LR 14/2017 e sposata dall'Amministrazione anche nel nuovo strumento di piano adottato.

Tabella 1| Alcune delle proposte avanzate nel corso del 2022 di possibili studentati in aree industriali dismesse nel tessuto urbano della città

<b>Area/Immobile/Edificio</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Indicazioni di progetto</b>	<b>Promotore</b>
ex Convitto Sacro Cuore - via Belzoni	Società del Sacro Cuore	300 camere/401 posti letto	Padova RePropoc srl
ex Palazzo INPS - via Palestro	INPS	280 posti letto	Comune di Padova - ESU
ex IFIP		430 posti letto	Gruppo Industrie Edili
ex PP1	Stonehill Holdings	530 posti letto	Stonehill Holdings
ex Provveditorato - via Sammicheli	CDP-Cassa Depositi e Prestiti	130 posti letto	Gruppo Setha
ex Cooperativa Tipografica - via Sarpi	n.r.	140 posti letto	GRE - Groupe Reside Estude
ex Rizzato- via Venezia	ASPIAG-DESPAR	300 posti letto	
ex Comboniani	MCCI - Missionari comboniani del Cuore di Gesù	109 posti letto	ESU
ex Small Royal Hotel	FCB House	40 posti letto	Università di Padova
ex Casa della Studente Fusinato	ESU/Università di Padova	187 posti letto	Università di Padova
ex Istituto Configliachi	IPAB	100 appartamenti	
ex complesso direzionale P.zza Giovanni XXIII - Padova Est	Gruppo Tonazzo	120 posti letto	Finint Investments Sgr (Banca Finint/"Pitagora)
ex Hotel Abritto	n.r.	120 posti letto	Be Student

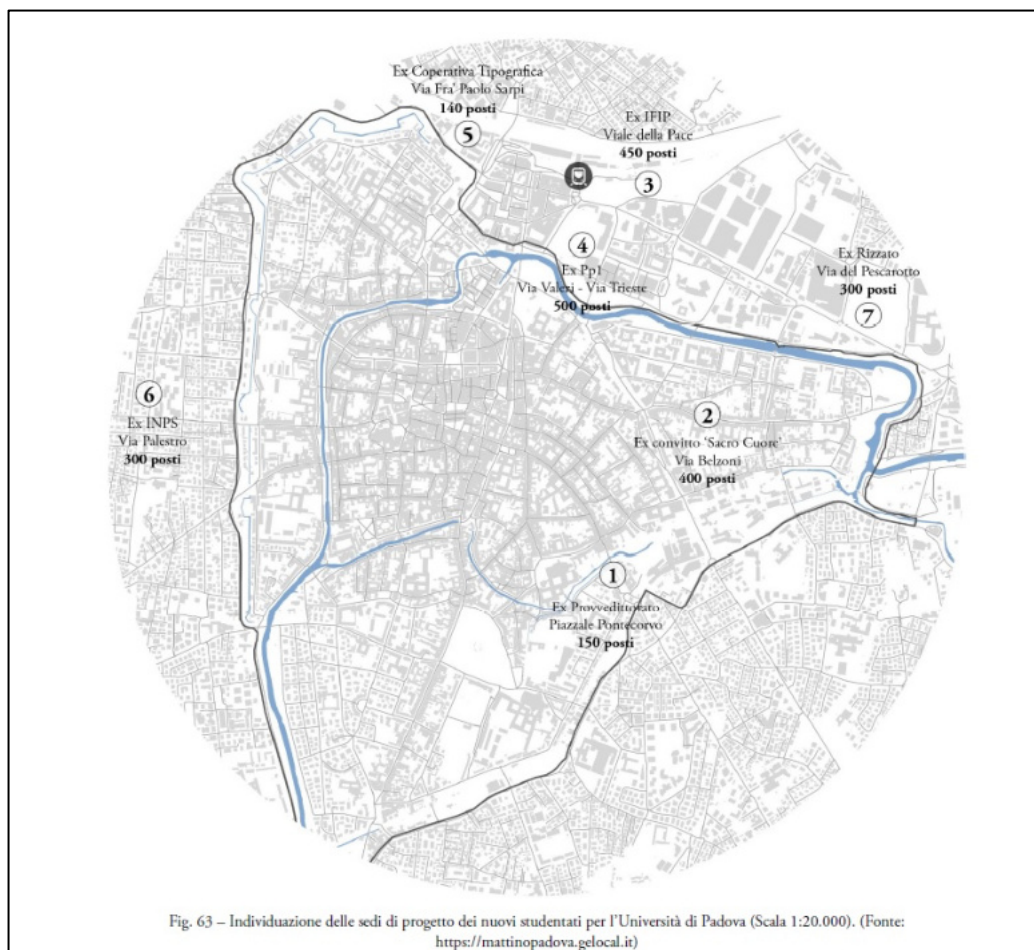


Fig. 4| Distruzione della struttura urbana di alcune delle proposte dei promotori privati

## FILL THE BLANKS!

Anche per l'Amministrazione comunale la congiuntura sembra favorevole per motivi non molto diversi: è l'occasione per supportare alcune operazioni immobiliari da tempo in attesa che sembrano poter finalmente partire, soprattutto nella zona compresa tra il centro storico e la stazione (ricca di "vuoti direzionali") e l'area dell'Arcella (*target* delle principali intenzioni di rigenerazione dell'Amministra-

zione). La vivacità suscitata dall'emergenza abitativa studentesca tra gli operatori immobiliari privati si può tradurre in una nuova dinamicità nel recupero delle aree dismesse che costellano la città, nelle zone industriali, nella prima periferia ma anche nell'area centrale della città.

Le aree dismesse, sono uno delle principali questioni politiche delle diverse giunte che si sono succedute dagli anni '90 in città: non solo per l'elevato numero di aree rese disponibili (industriali e militari, soprattutto, cfr.: Savino, 2022), quanto per le loro dimensioni, per la loro distribuzione nel tessuto urbano: quasi più di 3 milioni di mc per una superficie complessiva di 420.974 mq (Comune di Padova, 2018) ai quali andrebbero aggiunte diverse aree in via di dismissione o per fallimento delle imprese o per via della riorganizzazione produttiva in atto dalla crisi economica del 2008-2011 (Redetti & Savino, 2019).

Un patrimonio ingente ed una delle priorità riconosciute da parte della giunta che già dal precedente mandato cerca strategie per il loro riuso, così come le amministrazioni precedenti, soprattutto perché alcune di queste aree (quelle

più prossime al centro come i complessi direzionali di Piazza Gasparotto e Piazza Alcide De Gasperi, oggi luoghi riconosciuti come vere *enclaves* di degrado sociale e illegalità) o piuttosto le aree ex IFIP (oltre 60.000 mq) ed ex PP1 (quasi 30.000 mq) due grandi spazi da decenni inutilizzati prossimi alla stazione FS che da ormai vent'anni – anche per lunghe vicissitudini legali – sono in attesa di una soluzione urbanistica e nel frattempo sono divenute altrettanti luoghi di abbandono e spaccio, ma soprattutto oggetto delle denunce della stampa e della cittadinanza.

Questa volontà è chiaramente espressa nel nuovo PI, dove la Vision 3 dedicata ai processi di rigenerazione urbana prevede come azione prioritaria il recupero delle aree sotto-utilizzate e dismesse e l'intervento in quella sorta di intercapedine urbana stretta tra la barriera ferroviaria e il centro storico, che si prolunga dal noo ferroviario verso est, verso il casello autostradale di Padova Est, oggi polo terziario-industriale e commerciale della città, nel prossimo futuro il fulcro urbano più rilevante del sistema "metropolitano" padovano con la realizzazione del nuovo Polo ospedaliero (fig. 5).

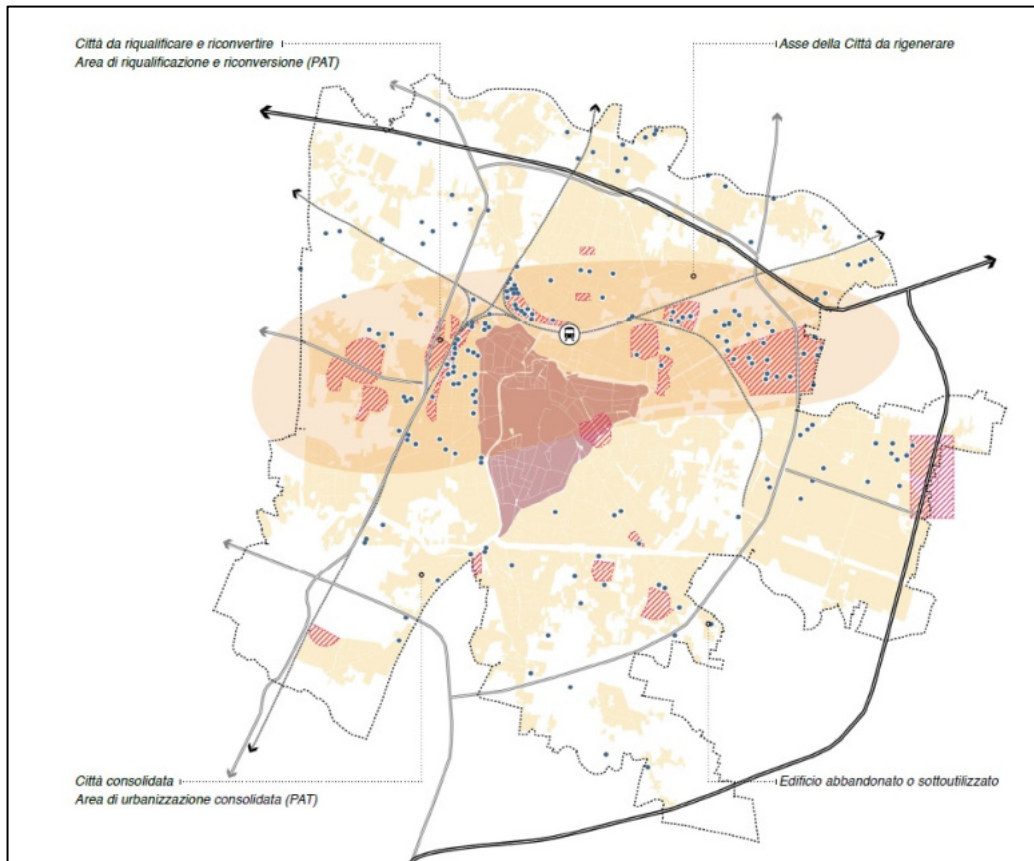


Fig. 5 | Dal PI del Comune di Padova: Vision 3 – Rigenerazione e Qualità urbana

La necessità, quindi, di sostenere in modo concreto – ma soprattutto rapido – il processo di rigenerazione di queste aree spiega come – durante l'emergenza abitativa studentesca – siano state condotte a termine alcune operazioni che altrimenti – per la relativa immobilità del mercato immobiliare padovano – non avrebbero avuto luogo. Per l'area ex IFIP infatti, non solo con estrema velocità ma anche nelle more dell'adozione del nuovo PI, è stata approvata una variante urbanistica che ha concesso la realizzazione di due torri (una di 15 piani e l'altra di 20 piani) e due edifici di 9 piani (lo studentato da 430 posti e una *senior*

housing), quindi uffici e un albergo per circa 136.000 mc, con la previsione di 21.000 mc di spazi verdi).

Ancora incerta la destinazione dell'area ex PP1, ma l'urgenza di spingere in qualche modo l'avvio e la rigenerazione è mostrata dalla redazione richiesta a Stefano Boeri – ancora nel 2021 in piena discussione del PI non ancora presentato in una sua stesura definitiva – di un masterplan per l'area della stazione FS (fig. 6) presentato nell'estate 2021 che prova a definire l'assetto dell'area, con il recupero dei due ambiti, il riutilizzo di aree ferroviarie<sup>6</sup> e la realizzazione di un ponte verde ciclopedonale sui binari per migliorare le connessioni con il settore nord della città.



Fig. 6 | Il masterplan per l'area della Stazione FS di Padova, Studio Boeri e associati

Non diversamente, nella primavera scorsa, il Comune, nelle complesse operazioni di trasferimento di cubature, con l'obiettivo dichiarato di assicurare una vasta area a sud della città all'ampliamento del Parco del Basso Isonzo, riconosce ai proprietari dell'area ex Rizzato 31.000 mc da destinare ad una'area di 12.000 mq (sempre nel settore nord tra stazione FS e Casello di Padova Est), aumentando l'originaria capacità edificatoria prevista dal piano all'area, per la realizzazione di uno studentato e di spazi commerciali. L'operazione è stata fortemente contestata dalle opposizioni in Consiglio comunale perché contraria al principio della perequazione urbanistica di privilegiare l'interesse generale. Anche in questo caso la scelta della destinazione d'uso prevalente ("lo studentato") scaturisce sull'onda delle proteste studentesche, delle sollecitazioni dei *mass media*, delle pressioni degli operatori privati, ma non da una strategia chiara, definita, a valle di un'attenta analisi del problema o delle reali esigenze della città o piuttosto della "popolazione universitaria"; non esiste alcun tentativo di confronto o (meglio sarebbe) di sinergia con l'Università di Padova o l'ESU; né una bozza di piano o alcune linee indicative attraverso le

---

<sup>6</sup> La formulazione del progetto è avvenuto senza il necessario coinvolgimento e accordo con RFI e FS Sistemi urbani, nonostante il Comune di Padova abbia firmato il 12 novembre 2019 (anche con la Regione del Veneto) l' "Accordo di programma per la concretizzazione degli interventi e per l'avvio dei conseguenti approfondimenti funzionali e progettuali atti alla valorizzazione del nodo ferroviario di Padova", seguito dall' "Addendum al Protocollo di intesa" nell'agosto del 2020.

quali valutare opportunità e adeguatezza delle localizzazioni scelte per gli alloggi studenteschi; della loro prossimità alle sedi o ai nodi dei trasporti; o piuttosto dell'accessibilità con i mezzi pubblici; la presenza di servizi ed attrezzature per i residenti temporanei.

Senza poter entrare nel merito della vicenda, impossibile in questa sede, le tre azioni dell'Amministrazione descritte, è possibile riconoscere che queste mostrano un atteggiamento superficiale e sbrigativo dell'azione pubblica, in un vuoto di idee e strategie che né Università né ESU sembrano volere o potere colmare.

Mostrano piuttosto l'obiettivo manifesto di riuscire a rigenerare molte delle aree dismesse da anni in discussione, in un quadro di sostanziale immobilismo dei processi di rigenerazione urbana. In questa realtà, infatti, gli unici interventi "cantierati" al momento sono i 3 interventi finanziati dal PINQUA (all'indomani dell'avvio del PNRR), del tutto indifferenti alla questione studentesca. Un paradosso se si pensa che uno di questi interventi ("Progetto Co-Stellazione Portello") è previsto proprio nell'area del Portello (la zona della città a più alta "specializzazione universitaria") concepito però nel modo più tradizionale, con la ristrutturazione del patrimonio dell'ERP al Portello per famiglie assegnatarie dell'ATER. E questo senza affrontare un altro tema sensibile per la cittadinanza: il permanente conflitto tra popolazione residente e studenti universitari.

La "città universitaria" come strategia di convivenza, integrazione e di riorganizzazione a Padova è ancora tutto da costruire.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Comune di Padova, 2018.

*Analisi dei volumi edilizi inutilizzati e/o in zona impropria.* Padova: Settore urbanistica, Servizi catastali e Mobilità.

Comune di Padova, 2019.

*Piano urbano per la Mobilità Sostenibile.* Padova: Settore urbanistica, Servizi catastali e Mobilità.

Comune di Padova, 2022.

*Piano degli Interventi. Relazione generale.* Padova: Settore urbanistica, Servizi catastali e Mobilità.

Messina, P., Savino, M., 2022a.

Università e Città. Introduzione al tema monografico. In: *RSLD – Regional Studies and Local Development*, n. 3, pp. 15-42.

Messina, P., Savino, M., 2022b.

UnicityLab. Un'esperienza di ricerca a Padova per agire sulle relazioni tra Università e Città. In: *RSLD – Regional Studies and Local Development*, n. 3, pp. 329-353.

Redetti, E., Savino, M., 2019.

Il progetto DATA. Riflessioni su un approccio multidisciplinare alla riqualificazione delle aree abbandonate di Padova. In: AA. VV., *Atti della XXI Conferenza Nazionale SIU. CONFINI, MOVIMENTI, LUOGHI*, Firenze 6-8 giugno 2018, vol. W.3.2 B. Roma-Milano: Planum Publisher, pp. 1510-1316.

Savino, M., 2022.

Città militare-Città universitaria: possibili convergenze a Padova. In: Camerin, F., Gastaldi, F., (a cura di). *Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali*. Sant'Arcangelo di Romagna: Maggioli, pp. 672-690.

