

DOVE IL COSTRUITO INCONTRA LA VITA

Il Costruito per Crescere: il ruolo degli spazi educativi nello sviluppo umano e sociale

Spazi per crescere

- Il valore dell'architettura per l'istruzione
Luca Lanatà
- Progettare una scuola significa immaginare il futuro di una comunità
Giuseppe Gervasi
- I cortili possono diventare laboratori di sostenibilità?
Giambattista Brizzi
- Quando la città ricomincia dai bambini
Renato Quaglia
- Il valore educativo dello spazio
Andrea Peschiera

Student Housing

- Investitori, operatori e istituzioni insieme per la crescita del capitale umano
Paola Delmonte
- Student Housing in Italia: un settore in piena espansione
Giacomo De Feo
- Dove (e come) vivono gli studenti
Fabiana Megliola
- L'housing come esperienza educativa
Manuela Nigrelli

I nuovi studentati italiani

- Il Villaggio Olimpico di Milano: dal grande evento alla città che resta
- Da ex tempio dell'auto a campus del futuro
Agostino Ghirardelli
- Rigenerare la città: Techbau e il nuovo abitare studentesco tra Roma e Bologna
- Lo studentato come infrastruttura sociale: il caso Manifattura Tabacchi
- Camplus Padova Turazza: dalla rigenerazione urbana a un nuovo modello di residenza universitaria
- I nuovi studentati di CampusX tra rigenerazione e community
Samuele Annibali
- La visione cooperativa di HOMA per il futuro dell'abitare studentesco
Sestilia Moscariello

SOMMARIO

06

EDITORIALE



Il costruito come sguardo d'amore sul futuro

Quando l'architettura diventa cura: edifici che accolgono, educano e costruiscono futuro

GUGLIELMO PELLICCIOLI

LEGGI

08

SPAZI PER CRESCERE



L'evoluzione umana degli spazi

Ripensare il costruito a partire dallo sguardo dell'infanzia

LARA PELLICCIOLI

LEGGI

10

SPAZI PER CRESCERE



Spazi di formazione, spazi di vita: il valore dell'architettura per l'istruzione

Come gli edifici educativi creano comunità, relazioni e qualità urbana.

LUCA LATANÀ

LEGGI

14

SPAZI PER CRESCERE



Progettare una scuola significa immaginare il futuro di una comunità

Architettura scolastica come strumento di benessere e crescita condivisa.

GIUSEPPE GERVASI

LEGGI

17

SPAZI PER CRESCERE



I cortili possono diventare laboratori di sostenibilità?

Come gli spazi esterni scolastici possono trasformarsi in aule verdi attive.

GIAMBATTISTA BRIZZI

LEGGI

21

SPAZI PER CRESCERE



Quando la città ricomincia dai bambini

Rigenerazione urbana e inclusione sociale a partire dall'educazione.

RENATO QUAGLIA

LEGGI

SOMMARIO

25

SPAZI PER CRESCERE



**Il valore educativo
dello spazio nel
progetto del Nuovo
Polo per l'Infanzia
di Suzzara**

Un'architettura circolare e
aperta che diventa primo
educatore.

ANDREA PESCHIERA

LEGGI

31

SPAZI PER CRESCERE



**Imparare dal
Landscape.
Gli ambienti
educativi come
infrastruttura
per un futuro
sostenibile**

SUSANNE GOMBERT

LEGGI

35

STUDENT HOUSING



**Student Housing:
investitori,
operatori e
istituzioni
insieme per
la crescita del
capitale umano**

Il ruolo strategico della
collaborazione pubblico-
privato per colmare il gap
abitativo.

PAOLA DELMONTE

LEGGI

37

STUDENT HOUSING



**Student Housing
in Italia: un
settore in piena
espansione
trainato da
fondamentali
solidi e da una
domanda in
continua crescita**

Numeri e trend di un
mercato in forte crescita,
trainato dalla domanda
studentesca.

GIACOMO DE FEO

LEGGI

40

STUDENT HOUSING



**Dove (e come)
vivono gli
studenti:
il nuovo volto
dell'abitare
universitario**

Spazi, servizi e modelli che
stanno cambiando la vita
fuori sede

REDAZIONE

LEGGI

43

STUDENT HOUSING



**L'housing come
esperienza
educativa**

La dimensione formativa
e comunitaria dell'abitare
condiviso.

MANUELA NIGRELLI

LEGGI

SOMMARIO

47

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



Il Villaggio Olimpico di Milano: dal grande evento alla città che resta

Una trasformazione che lascia infrastrutture e servizi alla comunità.

REDAZIONE

LEGGI

54

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



Da ex tempio dell'auto a campus del futuro: nasce una residenza modello per studenti

La rigenerazione di edifici industriali in spazi di vita e di studio per gli studenti.

AGOSTINO GHIRARDELLI

LEGGI

57

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



Rigenerare la città: Techbau e il nuovo abitare studentesco tra Roma e Bologna

Nuovi studentati che attivano territori e servizi urbani.

REDAZIONE

LEGGI

63

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



Lo studentato come infrastruttura sociale: il caso Manifattura Tabacchi

Una residenza che genera community e nuove centralità urbane.

REDAZIONE

LEGGI

71

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



Campus Turazza Padova: dalla rigenerazione urbana a un nuovo modello di residenza universitaria sostenibile

Un intervento sostenibile che trasforma un intero quartiere.

REDAZIONE

LEGGI

75

I NUOVI STUDENTATI ITALIANI



CX Modena | Crocetta: la nuova vita dell'ex Fonderie Corni tra rigenerazione, community e futuro

Nuovi spazi che uniscono rigenerazione, servizi e comunità studentesca.

REDAZIONE

LEGGI

SOMMARIO

79

I NUOVI STUDENTATI
ITALIANI



**La visione
cooperativa di
HOMA per il
futuro dell'abitare
studentesco**

Il modello cooperativo come
leva per creare studentati
inclusivi e sociali.

SESTILIA MOSCARELLO

LEGGI

82

GLOSSARIO



**Student housing,
scuola diffusa e
outdoor learning**

La rigenerazione di edifici
industriali in spazi di vita e
di studio per gli studenti.

LEGGI

Il costruito come sguardo d'amore sul futuro

di GUGLIELMO PELLICCIOLI

È bello pensare che ciò che il mondo immobiliare costruisce non siano solo edifici ma sguardi amorevoli sul futuro. Non è retorica, non è poesia, non è racconto, non è narrazione: può essere realtà.

Dovrebbe essere la ragione vera del nostro lavoro di uomini e donne del real estate, l'obiettivo del nostro sforzo intellettuale di architetti, della nostra fatica fisica di costruttori, della nostra sapienza nel valorizzare quegli edifici.

È un'immagine talmente vera che aiuta a capire come gli edifici allungano le loro braccia per accogliere le storie degli uomini e delle donne che li vivono, li frequentano, li abitano. Una storia che diventa un segmento importante della vita.

Immaginiamo gli studentati ma anche le scuole, gli asili, le università come la prima campata di questa linea lunghissima che corre parallela al percorso della nostra vita. Su quella linea, ora retta ora sghemba, transitiamo noi con le nostre aspirazioni

di giovani, con le nostre ambizioni di adulti, con le nostre fragilità e bisogni di sicurezza di vecchi. Se noi costruttori capiamo l'importanza del nostro costruito lo progetteremo con cura, lo realizzeremo con la massima attenzione, lo seguiremo con la cure del buon padre di famiglia.

Noi giornalisti ci mettiamo a nostra volta passione, cuore, impegno per cercare di stimolarvi sempre a operare al meglio trasformando il vostro lavoro in una missione rivolta al miglioramento delle condizioni della società.

Spazi per crescere

Gli spazi dedicati alla formazione stanno cambiando pelle: da semplici contenitori di attività didattiche a luoghi che plasmano comunità, benessere e cittadinanza.

“Spazi per crescere” raccoglie visioni, progetti e sperimentazioni che mostrano come scuole, campus e ambienti educativi siano diventati infrastrutture sociali essenziali. Architettura, natura, tecnologia e nuove pratiche pedagogiche si intrecciano per dare vita a ecosistemi aperti, inclusivi e capaci di accompagnare i giovani nel loro percorso di crescita.

In queste pagine emerge un’Italia che innova, immagina e costruisce spazi in cui imparare significa anche incontrarsi, vivere, sentirsi parte di una comunità.

Dall'educare all'ambiente, all'ambiente che educa

Ripensare il costruito a partire dallo sguardo dell'infanzia

AUTRICE

LARA PELLICCIOLI

Cosa accade quando due o più discipline iniziano davvero a dialogare? Nella scorsa edizione de *ilQI Life* abbiamo osservato come il real estate possa uscire dai propri confini naturali per contaminarsi con mondi apparentemente lontani: sport, arte, cultura, cibo... generando valore, innovazione e nuove forme di benessere. Stavolta abbiamo deciso di compiere un passo indietro, fino alle origini. Non quelle dell'architettura, né del mercato immobiliare, ma le origini della nostra specie. E per farlo siamo partiti da chi vive più vicino di tutti all'inizio della vita: i bambini. Ci siamo posti una domanda tanto semplice quanto fondamentale: può il mondo del costruito dialogare con il mondo dell'infanzia? E in che modo lo spazio costruito può influenzare lo sviluppo degli individui?

È proprio nel tentativo di rispondere a questa domanda che emerge un confronto necessario e ancora troppo raro: quello tra architettura e pedagogia, due universi che condividono luoghi comuni (le scuole sono edifici, dopo tutto) ma che culturalmente restano distanti.

L'architettura è pensata per durare. La pedagogia, al contrario, vive del cambiamento continuo della società e dell'individuo.

È dinamica, fluida e si trasforma insieme alle generazioni. Le nostre scuole, tuttavia, raccontano una storia diversa: edifici progettati per restare e per resistere, ma incapaci di tenere il passo con una comunità di piccoli abitanti che invece cambia rapidissima, investita da rivoluzioni cognitive, tecnologiche e didattiche. Le scuole dei nostri figli sono, in larga parte, le stesse scuole che abbiamo frequentato noi, anche se i bambini di oggi non sono più quelli di ieri. E allora il punto non è più soltanto come progettiamo le architetture scolastiche, ma quanto chi le progetta conosca davvero i bambini: il loro modo di esplorare, la loro necessità di muoversi, manipolare, osservare, sperimentare. Esperienze che dovrebbero essere un diritto di tutti i bambini, non un privilegio riservato a chi può permettersi strutture private o percorsi d'élite.

La verità è che troppo spesso gli spazi educativi sono pensati dagli adulti per gli adulti, non per i protagonisti reali della crescita. Eppure proprio nei primi anni di vita si costruisce l'impalcatura neurobiologica che sosterrà lo sviluppo dell'individuo per il resto della vita.

Fra i 10 e i 18 mesi si gettano le basi delle abilità sociali, cognitive, esecutive. Il bambino osserva, seleziona, sperimenta con il corpo e con i sensi. È mosso da un piacere innato per la scoperta, non da un obiettivo, come spesso accade per noi adulti. Piaget lo definiva come un processo continuo di assimilazione e accomodamento, in cui il bambino integra nuove informazioni e riadatta il proprio schema mentale. Un processo naturale, potente e straordinariamente plastico. In questo processo c'è un elemento che più di altri sostiene la sua predisposizione biologica ad apprendere: l'ambiente.

Ed è proprio sull'ambiente che si innesta un equivoco diffuso. Quando pensiamo a spazi per l'infanzia li immaginiamo pieni di colori, decorazioni, giochi. Ma davvero i bambini hanno bisogno di questo? Già a partire dai primi mesi di vita il bambino "misura" letteralmente lo spazio con il proprio corpo: superfici, forme, percorsi diventano riferimenti con cui comprendere sé stesso, il proprio equilibrio, i propri movimenti. Ogni arredo diventa un punto di riferimento e assume un significato ben preciso. E ogni modifica dello spazio diventa, di fatto, un atto educativo: trasmettiamo gusti, abitudini, cultura.

Lo spazio diventa così un educatore silenzioso, un compagno di crescita che suggerisce, guida e orienta.

Tuttavia lo spazio percepito da un adulto non è mai lo spazio percepito da un bambino. Dove l'adulto vede stile e funzione, il bambino vive esperienza e scoperta. Per questo progettare spazi per l'infanzia significa "abbassarsi" alla loro altezza e osservare da dove osservano loro per immaginare quali possibilità di azione emergano da un corridoio o da una luce per esempio.

Significa anche accettare che lo spazio debba evolvere proprio come evolvono loro: ciò che funziona per un bambino che muove i primi passi non sarà adatto a chi, crescendo, sviluppa nuovi bisogni cognitivi, sociali e relazionali. Alle elementari e alle medie, per esempio, servono ambienti che sappiano accompagnare la conquista dell'autonomia, sostenere la capacità di concentrazione, facilitare il lavoro di gruppo e al tempo stesso offrire angoli per l'ascolto e la riflessione individuale. È in questa prospettiva che arredi versatili, mobili trasformabili e spazi riconfigurabili diventano alleati preziosi, perché permettono alla scuola di crescere insieme ai bambini e ai ragazzi che la vivono quotidianamente.

Ordine, chiarezza, coerenza rimangono strumenti educativi fondamentali, capaci di orientare i bambini più piccoli e di offrire ai più grandi un contesto favorevole alla responsabilità e all'autogestione. Anche i materiali continuano a fare la differenza: naturali, accoglienti, dai colori non invadenti, perché un ambiente equilibrato e non sovrastimolante è in grado di sostenere la capacità di focalizzarsi, stimolare la creatività e promuovere un benessere che attraversa tutte le età della crescita. Se la mente del bambino, secondo la semplice immagine che ci ha lasciato Maria Montessori, è paragonabile a una "spugna" capace di assorbire tutto ciò che la circonda, allora è evidente che lo spazio in cui cresce non può essere considerato neutro. Non è un semplice contenitore ma un elemento attivo che invita, accompagna, orienta senza bisogno di parole. E se è vero che nei primi anni questa "mente



assorbente" è particolarmente ricettiva, è altrettanto vero che il ruolo dell'ambiente non si esaurisce con l'infanzia: lo spazio continua a educare anche l'adulto, influenzandone abitudini, comportamenti, benessere quotidiano. Per questo l'idea di un ambiente che partecipa al processo di crescita non riguarda solo i bambini, ma tocca tutte le età e chiama in causa, ancora una volta, la responsabilità di chi progetta gli spazi in cui viviamo.

Dall'educare all'ambiente, all'ambiente che educa: il cerchio, in fondo, si chiude qui. **Comprendere come cresce un bambino significa comprendere come può crescere una società.**

Immaginare spazi capaci di adattarsi ai loro bisogni significa immaginare edifici e città meno rigide, più dinamiche, più attente alle trasformazioni delle persone che le abitano. Forse

è questo il vero insegnamento che l'infanzia può offrire al mondo del costruito: che lo spazio non è mai un elemento passivo, ma parte attiva della crescita umana. Che può essere un limite o una risorsa, un ostacolo o un alleato.

E allora la sfida non è soltanto progettare strutture più moderne o funzionali, ma creare ambienti che sappiano leggere chi li attraversa, accompagnarne l'evoluzione, sostenere il desiderio di scoperta che non appartiene solo ai bambini, ma continua a vivere dentro ciascuno di noi. Perché educare un bambino significa, in fondo, educare il futuro. E costruire spazi migliori significa imparare a farlo insieme.

Spazi di formazione, spazi di vita: il valore dell'architettura per l'istruzione

**Architetture che non ospitano soltanto la formazione, ma
plasmano la cittadinanza, promuovono relazioni e raccontano il
futuro di una società**

AUTORE

LUCA LANATÀ, ATI PROJECT

OLTRE L'AULA: LA CITTÀ EDUCATIVA

Parlare oggi di architettura per la formazione significa raccontare la visione di una comunità che costruisce il proprio futuro. Oggi gli spazi dell'educazione non sono più un insieme di ambienti tecnici dedicati alla didattica, ma luoghi in cui si costruiscono relazioni, comunità e senso di appartenenza. È negli spazi dell'apprendimento che una società rivela le proprie priorità e immagina le forme del proprio domani.

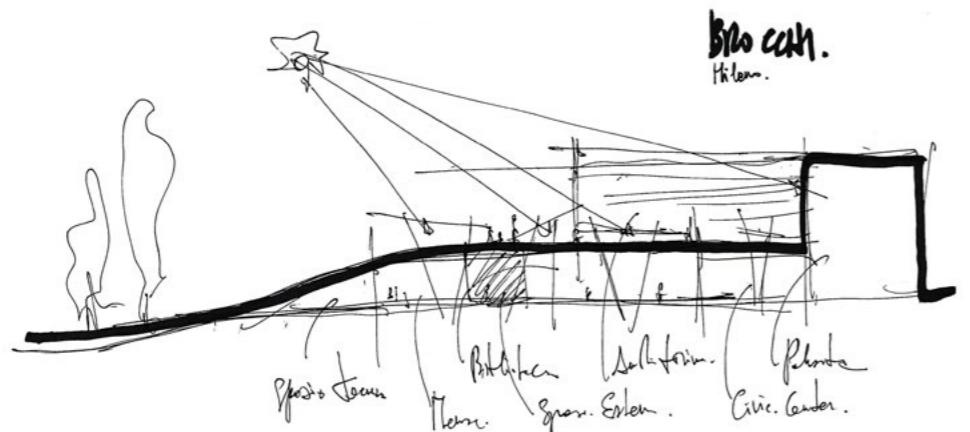
Dopo gli anni della pandemia è ancora più evidente quanto gli spazi fisici dedicati alla formazione siano essenziali: la scuola non può essere pensata come una sequenza di aule, ma come un ecosistema che accoglie, connette, stimola. La luce, il verde, la possibilità di incontrarsi, la permeabilità con la città circostante sono componenti fondamentali di un approccio che vede la formazione come un





LUCA LANATÀ

Laureato in Ingegneria Edile-Architettura all'Università di Pisa, Luca Lanatà fa parte di ATI Project dal 2011, come uno dei primi membri del team. Per diversi anni ha ricoperto il ruolo di senior architect e BIM Manager, diventando il punto di riferimento sia per la progettazione architettonica che per l'integrazione del BIM nel processo progettuale integrato. Nel 2021 diventa Creative Director, seguendo tutte le fasi di sviluppo del progetto architettonico, con particolare attenzione alla definizione dei concept iniziali, guidando la visione creativa dello studio.



fenomeno urbano e comunitario. L'evoluzione dell'architettura scolastica italiana riflette questa consapevolezza. Dal dopoguerra, quando la priorità era garantire l'accesso all'istruzione, fino a oggi, quando la sfida è progettare edifici che fungono da infrastrutture culturali, capaci di generare valore pubblico e qualità urbana. Questa transizione implica un cambio di scala e di ambizione: la scuola come luogo isolato lascia il posto a una scuola che dialoga con il territorio e contribuisce a formare il tessuto urbano.

SCUOLE CHE DIVENTANO LUOGHI URBANI

La Scuola Elementare di via Virgilio Brocchi, nel quartiere Gallaratese a Milano, mira a rispondere con concretezza a questo cambio di paradigma. L'edificio si relaziona con il parco pubblico adiacente e dilata il perimetro scolastico verso l'esterno, creando continuità tra spazi didattici e spazio urbano. La scelta dei materiali, in particolare il legno, la riduzione dei consumi energetici e l'uso di soluzioni bioedili non rispondono solo a criteri ambientali, ma concorrono a creare un'esperienza quotidiana più accogliente, più vicina alla natura e ai bisogni reali di chi vive la scuola. Gli spazi interni ed esterni si intrecciano in modo naturale: le aule affacciano su corti e aree verdi, i laboratori dialogano con gli spazi all'aperto, gli orti didattici e il giardino d'inverno offrono un luogo di ritrovo e osservazione, mentre l'arena multisport diventa un punto d'incontro per l'intero quartiere. In questo modo, ogni attività scolastica può assumere un valore anche comunitario: le famiglie partecipano ai progetti, le associazioni organizzano laboratori e l'edificio diventa un catalizzatore di iniziative culturali. La scuola diventa un luogo che aggrega, educa e coltiva senso di appartenenza.

Simile è l'approccio della scuola "villaggio della cultura" nella città di Firenze. Immersa in un verde a 360 gradi, la scuola "Dino Compagni" non è un unico blocco, ma una "serie di edifici collegati tra loro", che ricordano vagamente un villaggio: case-aula. Questo assetto frammentato permette una densità umana diversa, favorisce la relazione tra chi usa la scuola e il quartiere, e invita a una vivibilità non solo interna ma anche esterna. All'interno di questo "villaggio": orti, una serra bioclimatica per l'educazione ambientale, un auditorium, la biblioteca, la palestra, un cinema all'aperto - tutti accessibili alla comunità locale. È un luogo pensato per essere vissuto: non solo da studenti, ma da chi abita attorno, da famiglie, da associazioni. La struttura invita a percorsi di scoperta: cortili, giardini, spazi di sosta e piccoli vicoli interni creano occasioni di incontro spontaneo, di gioco, di esperimenti collettivi.

La scuola diventa così un laboratorio sociale che insegna il valore della cura, della collaborazione e della cittadinanza attiva.

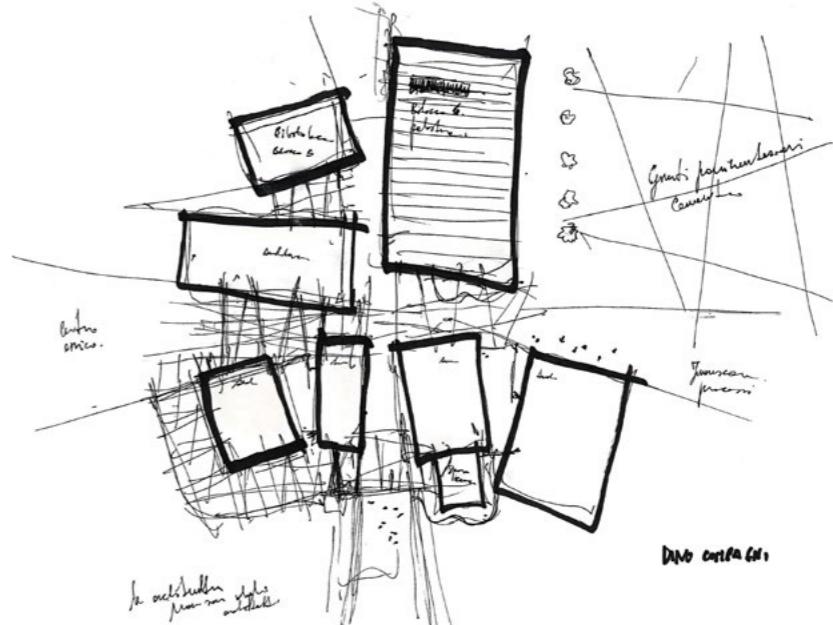
In entrambe le esperienze emerge un concetto chiave: la scuola non è più solo luogo di istruzione formale, ma infrastruttura sociale e culturale. Ogni spazio interno ed esterno è pensato per favorire la relazione, per dare senso di appartenenza, per generare identità collettiva. La scuola diventa un catalizzatore urbano: modella percorsi, stimola la partecipazione, offre occasioni di incontro intergenerazionale. Il progetto architettonico diventa pedagogia indiretta, insegnando come si vive insieme, come si cura uno spazio condiviso e come si integra la vita scolastica con quella urbana. Gli spazi verdi non sono semplici elementi estetici o ambientali, ma strumenti formativi quotidiani. Insegnano il valore della cura e della responsabilità, mostrano l'importanza della luce e della temperatura, diventano luoghi di confronto, gioco e collaborazione. Ogni scelta progettuale comunica una filosofia educativa: la scuola trasmette la cultura del vivere insieme, l'importanza della sostenibilità, la gestione degli spazi condivisi e l'apertura verso il quartiere.

CAMPUS UNIVERSITARI: NUOVE CENTRALITÀ PER LA CITTÀ CONTEMPORANEA

Lo stesso ragionamento si estende ai campus universitari, che oggi rappresentano una delle più importanti infrastrutture sociali che una città possa avere. Non sono più poli isolati riservati agli studenti, ma organismi complessi che intrecciano funzioni diverse, attivano economie locali e ridisegnano le geografie urbane. L'università contemporanea ha la capacità di influenzare interi quartieri, offrendo spazi che vanno ben al di là della didattica: luoghi di studio aperti anche ai cittadini, biblioteche pubbliche, aree verdi, spazi per eventi, zone per lavorare, incontrarsi, avviare progetti comuni.

La presenza di un campus ben integrato diventa un catalizzatore. Attira giovani e competenze, favorisce l'innovazione, introduce nuove modalità di vivere la città. Dove arriva un campus, arrivano attività culturali, mobilità leggera, servizi che prima non esistevano, nuove forme di socialità. È un motore che rinnova l'identità urbana, non solo perché porta un'energia generazionale, ma perché offre alla città luoghi nuovi in cui riconoscersi. Un campus che funziona non chiude, ma apre; non impone confini, ma crea permeabilità; non sottrae spazi, ma li moltiplica.

Le residenze studentesche, all'interno di questo scenario, assumono un ruolo altrettanto rilevante. Non sono più strutture marginali, ma veri e propri spazi di formazione informale. Il modello del co-living, basato su condivisione, collaborazione e





quotidianità condivisa, risponde a un bisogno sociale profondo: quello di relazioni. Qui gli studenti imparano molto più che un senso pratico di gestione autonoma: imparano a convivere, a trovare equilibri, a costruire comunità. Questo processo, spesso invisibile, produce un impatto duraturo sul modo in cui i giovani entrano nel mondo adulto.

SOSTENIBILITÀ E TECNOLOGIA: QUANDO L'EDIFICIO EDUCA

Sostenibilità e tecnologia sono ormai dimensioni integrali dell'apprendimento contemporaneo. La scuola, l'università, la residenza diventano dispositivi educativi anche attraverso il modo in cui sono costruite e funzionano. Un edificio che utilizza materiali a basso impatto, sfrutta la ventilazione naturale, raccoglie l'acqua piovana, produce energia rinnovabile, regola automaticamente illuminazione e consumi, insegna qualcosa agli utenti ogni giorno. Trasmette un modo diverso di abitare il pianeta, un'idea più responsabile di futuro.

La tecnologia, se integrata con misura, rende l'edificio trasparente e didattico: sensori che monitorano la qualità dell'aria, sistemi che modulano i consumi in base all'uso reale, dispositivi che migliorano comfort e sicurezza sono strumenti che raccontano e consentono di comprendere le dinamiche ambientali. In questo modo lo spazio educativo si fa esperienza: non si limita a ospitare il processo formativo, ma lo arricchisce e lo rende più significativo.

CONCLUSIONE: PROGETTARE OGGI PER LA COMUNITÀ DI DOMANI

Progettare spazi per la formazione significa assumersi una responsabilità collettiva. Le scuole, i campus, le residenze sono luoghi in cui le persone crescono, si incontrano, si riconoscono. Sono spazi in cui si costruiscono le forme della vita comune. Un'architettura che funziona non impone, ma accompagna; non divide, ma connette; non si limita a fornire un servizio, ma produce valore umano e territoriale.

Quando la formazione è sostenuta da spazi che promuovono benessere, relazione, apertura, allora la città migliora. Perché gli spazi dell'educazione sono anche spazi della democrazia: luoghi in cui si impara a essere parte di una comunità. È lì, nella qualità di queste architetture, che si riflette la visione di un futuro possibile. Un futuro in cui gli edifici non sono semplici presenze nel paesaggio urbano, ma motori silenziosi di trasformazione sociale, culturale e ambientale.

Progettare una scuola significa immaginare il futuro di una comunità

Giuseppe Gervasi fondatore di Archilinea racconta la propria esperienza nella realizzazione di edifici scolastici dove benessere, luce e relazione diventano elementi fondanti di un'architettura pensata per crescere bene

AUTORE

GIUSEPPE GERVASI, ARCHILINEA



GIUSEPPE GERVASI

Laurea Facoltà di Architettura di Palermo, anno 1979. Attualmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena dal 17/12/86 al N° 210. Dopo la Laurea nel 1979 si trasferisce a Fiorano Modenese. Nel 1981 Fonda lo Studio Archilinea Progetti del quale è attualmente presidente. Nel 2006 Archilinea Diventa Società di ingegneria Archilinea s.r.l. con numero di iscrizione Inarcassa SI 004876. Nel 2009 Archilinea fonda la Società Consortile S.R.L. PROSPAZIO con altre 4 società Specialistiche: EDN Studio Dallari (Ingegneria Strutturale Castellarano) Elettroprogetti di Badiali e Greco (Progettazione impianti elettrici, Modena) Studio Paolo Burani (Progettazione impianti industriali, Modena) Studio Zecchini (Progettazione impianti meccanici e sicurezza antincendio, Sassuolo)



Scuola Primaria Tassoni di Castelfranco Emilia

PROGETTARE UNA SCUOLA SIGNIFICA IMMAGINARE IL FUTURO DELLE PERSONE CHE LA ABITERANNO

Non solo muri, aule e cortili, ma spazi che accolgono curiosità, relazioni, silenzi e scoperte quotidiane. Nello studio Archilinea crediamo che l'architettura scolastica sia una delle forme più alte di responsabilità progettuale: ogni scelta di luce, materia e proporzione incide sul benessere e sulla crescita di chi impara e insegna.

Negli ultimi anni abbiamo avuto l'opportunità di progettare diverse scuole, ognuna radicata nel proprio territorio ma accomunata da un principio: **creare ambienti capaci di far star bene.**

Dalla Scuola Luigi Chinaglia di Montagnana alla Scuola Primaria Don Antonio Pifferi di Prignano sulla Secchia, dalla Scuola Rosario Livatino di Sant'Agata Bolognese alla Scuola Materna "Il Castello" di Fiorano Modenese, dalla Scuola Primaria Tassoni di Castelfranco Emilia, o il complesso scolastico di Castellarano, fino ai progetti in corso come la nuova scuola dell'infanzia di Fiorano ogni intervento è un'occasione per sperimentare un linguaggio architettonico al servizio della comunità.



Scuola Luigi Chinaglia di Montagnana



Scuola Rosario Livatino di Sant'Agata Bolognese

BENESSERE COME PRINCIPIO PROGETTUALE

Nelle nostre scuole la luce naturale è protagonista: ampie aperture, corti interne e percorsi vetrati costruiscono un dialogo continuo tra interno ed esterno.

I materiali sono scelti per la loro **matericità e comfort percettivo** - legno, colori naturali. Superfici che restituiscono calore e sicurezza. Il benessere acustico e termico diventa parte integrante del progetto, così come la flessibilità degli spazi: aule che si aprono, laboratori che si trasformano, corridoi che diventano luoghi di incontro.

ARCHITETTURA COME STRUMENTO EDUCATIVO

Ogni edificio scolastico è anche un racconto. L'architettura diventa un "maestro silenzioso": insegna il valore dell'ordine e della bellezza, dell'equilibrio tra funzionalità e emozione.

Progettare scuole significa restituire ai bambini e ai ragazzi **luoghi dove sentirsi accolti, ispirati e protagonisti**, dove la quotidianità scolastica si intreccia con la vita del territorio.

COSTRUIRE COMUNITÀ

Le scuole non sono mai isole. Sono luoghi civici, punti di riferimento che rafforzano il senso di appartenenza. Ogni nuovo edificio nasce dal dialogo con amministrazioni, insegnanti e famiglie: l'architettura si fa così **atto condiviso**, capace di restituire identità e fiducia nel futuro.

Archilinea è uno studio di architettura che da oltre trent'anni progetta spazi pubblici e privati con un approccio integrato, attento alla sostenibilità, al benessere e alla qualità costruttiva. Nella progettazione delle scuole, lo studio vede una delle espressioni più autentiche del proprio impegno per un'architettura che migliora la vita delle persone.



Scuola Materna "Il Castello" di Fiorano Modenese



Scuola Primaria Don Antonio Pifferi di Prignano sulla Secchia

I cortili possono diventare laboratori di sostenibilità?

Gli spazi esterni delle scuole da semplici appendici degli edifici diventano ambienti educativi per la didattica all'aperto verdi, sicuri, freschi e pedagogicamente attivi

AUTORE

GIAMBATTISTA BRIZZI, DEERNS

Le scuole italiane, specie nei contesti urbani, hanno spesso una ricchezza nascosta. Non è una dotazione tecnologica all'avanguardia, né un nuovo metodo didattico importato dal Nord Europa. Sono i cortili. Spazi potenzialmente verdi, ombreggiati, aperti, che però troppo spesso restano distese di asfalto, recinzioni e pochi alberi mal posizionati. Superficci impermeabili che si surriscaldano d'estate, respingono la pioggia anziché assorbirla, non offrono riparo e non invitano a restare. Luoghi di passaggio non fruibili per attività didattiche. Il quadro nazionale racconta bene questa occasione mancata. Secondo il rapporto *Ecosistema Scuola 2024* di Legambiente, su un campione di 7.024 edifici scolastici dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado in 100 Comuni capoluogo, frequentati da oltre 1,3 milioni di alunni, il 67,1% dichiara di avere giardini o aree verdi fruibili. Dietro questa media si nascondono però forti

divari territoriali: l'81,8% delle scuole del Nord dispone di aree verdi fruibili, la quota scende al 74,3% al Centro, precipita al 40,6% al Sud e al 49,0% nelle Isole.

E non basta avere il verde, bisogna usarlo. Solo il 42,4% delle scuole che dispongono di aree verdi le utilizza in modo strutturato per attività didattiche all'aperto. Anche in questo caso, i divari sono netti: il 53,2% al Nord, il 58,3% al Centro, ma appena il 15,4% al Sud e il 17,4% nelle Isole. In moltissime realtà gli spazi esterni ci sono, ma non sono né progettati né gestiti come vere "aula a cielo aperto".

Questi cortili, così come sono, producono una doppia perdita. Da un lato, diversi report tecnici, a partire da quelli di ISPRA, evidenziano come la scarsità di vegetazione e l'ampia presenza di superfici impermeabili contribuiscano all'effetto isola di calore urbano,

**GIAMBATTISTA BRIZZI**

Giambattista Brizzi è un esperto di building physics presso Deerns Italia, dove guida strategie di progettazione ambientale e rigenerativa per progetti internazionali in tutta Europa. Con oltre dieci anni di esperienza nella ricerca e nella pratica, collabora con team interdisciplinari creando un ponte tra architettura, ingegneria e innovazione. È accreditato WELL AP e Living Future Ambassador e ricopre il ruolo di Chair del Technical Advisory Group di Living Future Europe.

peggiando comfort microclimatico, qualità dell'aria e assenza di biodiversità. Dall'altro, si spreca una risorsa educativa preziosa come il contatto con la natura.

Il problema, nelle scuole italiane, non è la mancanza di spazio, ma la mancanza di luoghi pensati per essere vissuti, abitati, usati quotidianamente dalla comunità scolastica.

L'ASCESA DELL'OUTDOOR LEARNING

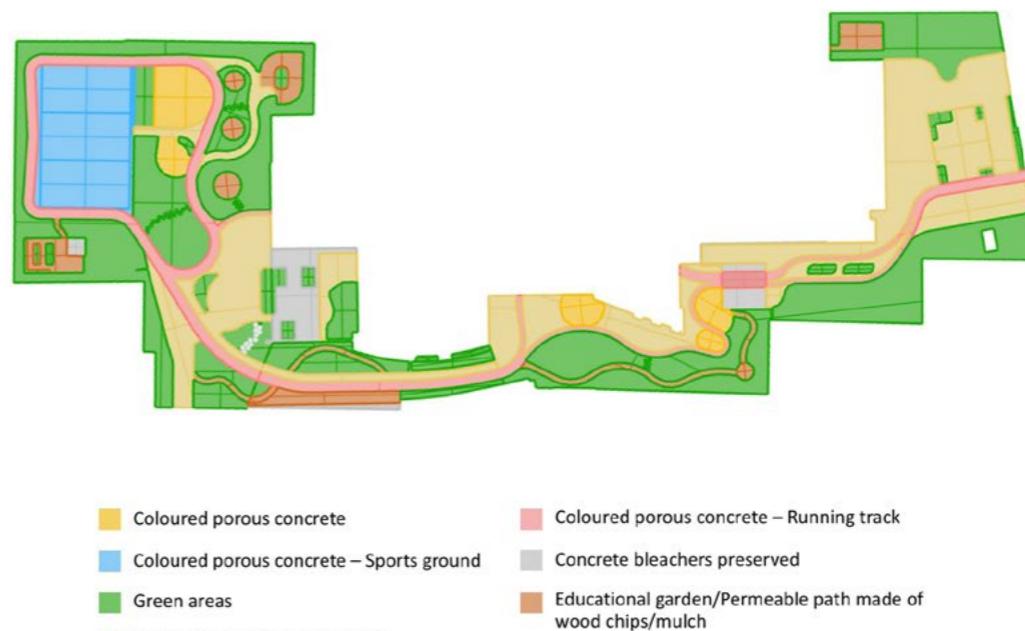
Intanto, fuori dall'Italia, l'educazione all'aperto non è più una curiosità pedagogica ma una pratica consolidata. In Gran Bretagna le *forest schools* propongono attività settimanali nei boschi, mentre in Scandinavia gli asili nel bosco sfruttano ogni condizione climatica. Francia e Germania sperimentano *outdoor classrooms* e cortili educativi.

Le evidenze scientifiche degli ultimi anni ci dicono che il contatto regolare con la natura migliora concentrazione, benessere cognitivo, capacità di autoregolazione, e può persino incidere positivamente sulle prestazioni scolastiche. Stare all'aria aperta rimette il corpo al

centro del processo di apprendimento, contrasta la sedentarietà digitale, riduce stress e isolamento, educa alla sostenibilità in modo concreto e non predicatorio. In Italia, però, l'innovazione educativa si scontra con un limite strutturale: mancano gli spazi progettati per essere davvero "aula outdoor" oltre le mura dell'aula indoor. Portare la scuola fuori significa ripensare orari, contenuti, ma soprattutto il ruolo del docente. Fuori dalla classe tradizionale, l'insegnante non è più solo colui che spiega, ma diventa facilitatore, guida, presenza che accompagna un apprendimento più esperienziale, cooperativo e corporeo. E la tecnologia può essere una alleata silenziosa. Connessioni wireless e dispositivi portatili permettono di spostare all'esterno attività prima confinate in classe. Un giardino, se progettato bene, può diventare un'estensione naturale dell'aula: attiva, verde, aperta alla città.

DAL CORTILE ASFALTATO ALLE AULE ALL'APERTO

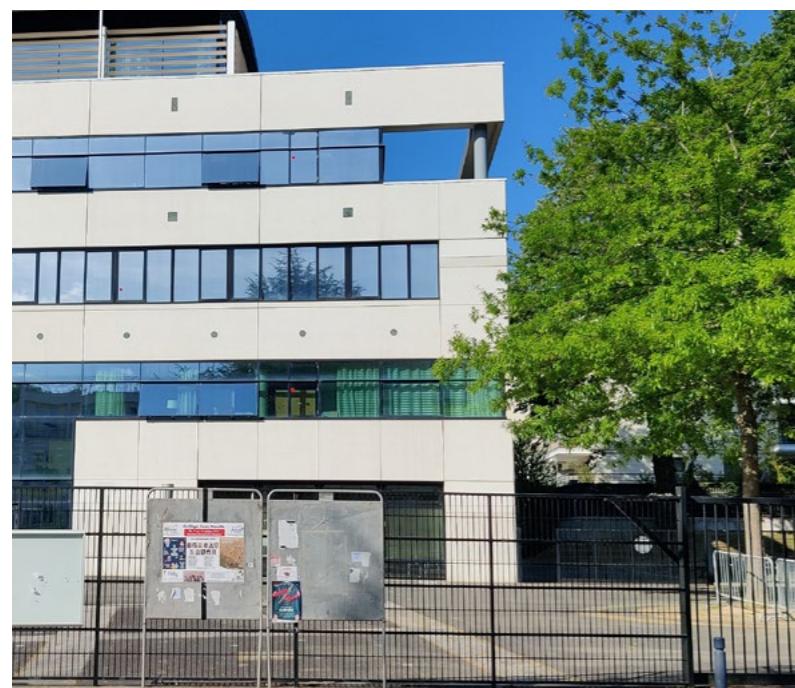
In questo contesto si inserisce un modello innovativo che abbiamo sviluppato in Deerns Italia per guardare

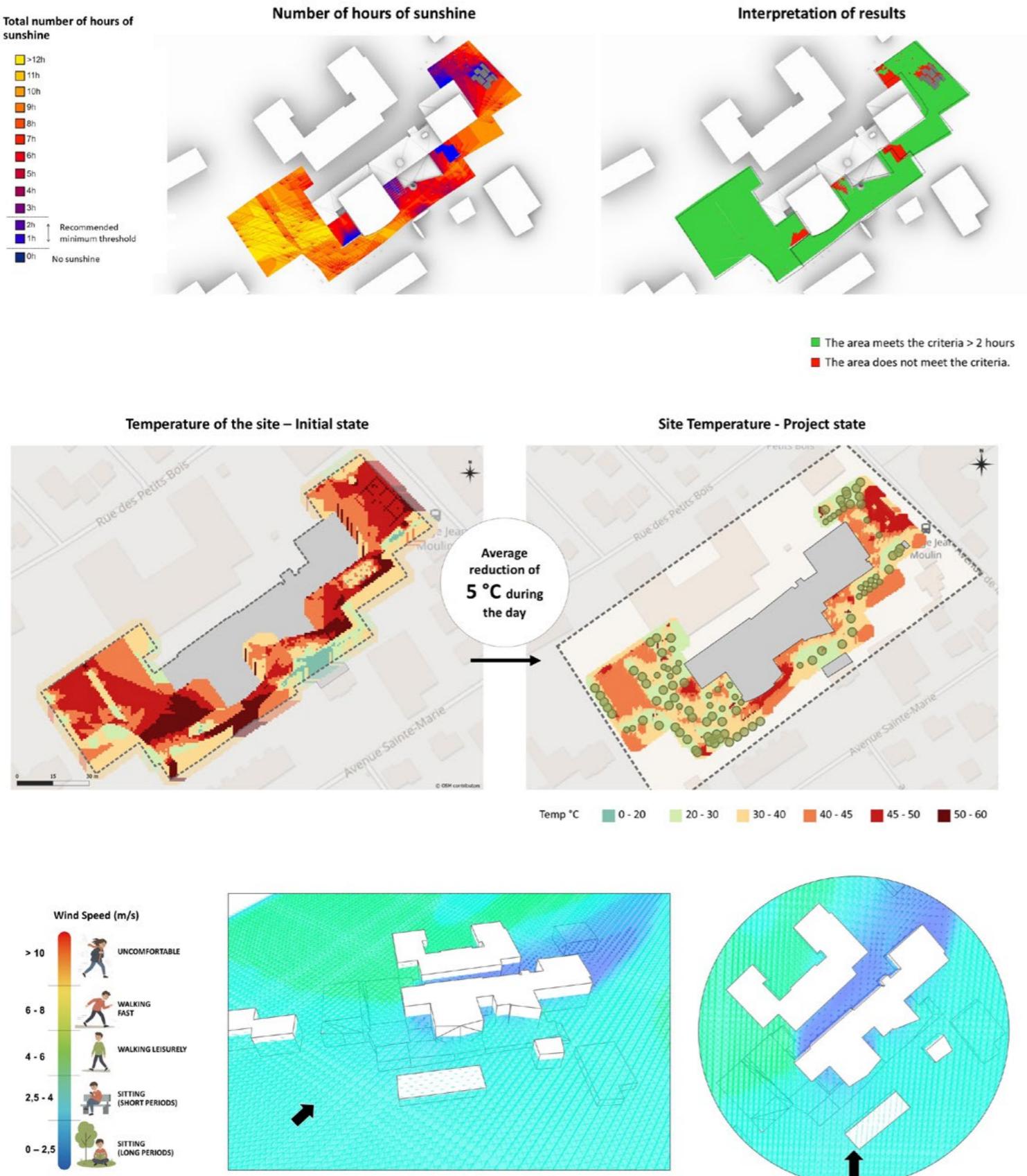


ai cortili scolastici non come spazi residuali ma come infrastrutture educative e climatiche.

L'idea è semplice, almeno in apparenza, informare architetti e paesaggisti attraverso simulazioni bioclimatiche per trasformare le aree esterne delle scuole primarie e secondarie urbane in laboratori di sostenibilità e benessere per alunni e insegnanti. Non più solo spazi di ricreazione, ma ambienti biofilici progettati a partire da principi di fisica ambientale, depaving (rimozione dell'asfalto) e massima valorizzazione del verde.

Nascono così "aula all'aperto" dotate di arredi in legno, pergole, casette, orti didattici, zone d'ombra e di sole calibrate, spazi di gioco e di osservazione che combinano sicurezza, funzionalità e un design ispirato ai cicli naturali. L'impiego della tecnologia digitale data-driven consente di orientare le scelte progettuali in base alle stagioni, all'orientamento, al contesto urbano e alle specifiche esigenze educative. In questa prospettiva, la natura smette di essere uno sfondo fuori dalla finestra (quando c'è), e assume un ruolo integrato e dinamico all'interno del curriculum scolastico.





IL CASO STUDIO FRANCESE: LA SCUOLA JEAN MOULIN DI CHAVILLE

Il modello è stato sviluppato a partire da un progetto pilota condotto da Deerns in Francia presso la scuola superiore Jean Moulin di Chaville, situata nel dipartimento degli Hauts-de-Seine. In questo contesto, grazie a un programma pubblico dedicato all'adattamento climatico che ha coinvolto 26 edifici scolastici, lo spazio esterno dell'istituto è stato completamente rinnovato. L'edificio si trovava in una zona ad alta densità edilizia, con 4.958 m² di aree all'aperto quasi totalmente asfaltate e impermeabili: un tipico esempio di cortile urbano.

Deerns ha supportato i paesaggisti di Atelier LD per ridurre le superfici impermeabili con azioni di depaving, aumentare l'albedo delle pavimentazioni, introdurre suoli permeabili e vegetazione ombreggiante. In sintesi: meno asfalto, più terreno permeabile e più zone d'ombra.

I numeri sintetizzano i risultati ottenuti:

- 934 m² di zone a suolo permeabile (cemento poroso, pacciame stabilizzato, aiuole vegetate) al posto dell'asfalto;
- 37 alberi caducifogli piantumati, selezionati per capacità di ombreggiamento, evapotraspirazione e bassa manutenzione;
- riduzione dell'impermeabilità complessiva dal 83% al 39%;
- diminuzione media della temperatura superficiale di 5 °C, con picchi fino a -7,3 °C;
- abbattimento del 65% delle emissioni di CO₂ legate ai materiali e alle superfici originarie (analisi LCA).

Le simulazioni microclimatiche mostrano un equilibrio più sano tra sole e ombra: oltre l'80% della superficie

del cortile è esposta al sole in inverno, mentre in estate aumentano in modo significativo le aree ombreggiante, riducendo le zone soggette a stress termico prolungato. La disposizione del verde e dei percorsi è stata ottimizzata per mitigare anche il vento prevalente invernale: la velocità media resta inferiore a 2 m/s nelle zone di sosta, mentre arriva fino ad un massimo di 4 m/s in quelle sportive, garantendo comfort e fruibilità durante le ore scolastiche più rigide.

Il progetto ha prodotto miglioramenti misurabili in cinque ambiti chiave: permeabilità idrologica, riflettanza e temperatura superficiale, comfort microclimatico, biodiversità vegetale e impatto carbonico lungo il ciclo di vita. Con riduzioni di temperatura fino a -5 °C, impermeabilità -44% e carbonio incorporato -65%, il cortile della Jean Moulin è diventato la prova concreta che un approccio sensibile al clima può essere replicato e scalato.

UNO SCENARIO POSSIBILE PER LE SCUOLE ITALIANE

Alla luce dei dati nazionali, il potenziale di trasformazione delle scuole urbane italiane è enorme. Se anche solo una parte degli edifici che già oggi dichiarano aree verdi fruibili, oltre il 67% del campione di Legambiente, fosse oggetto di interventi mirati di depaving, ombreggiamento e rinaturalizzazione, la scuola potrebbe diventare una delle infrastrutture più capillari per l'adattamento climatico delle nostre città.

Cortili finora marginali potrebbero ridurre l'effetto isola di calore nei quartieri più densi, migliorare la qualità dell'aria, aumentare la biodiversità urbana e al tempo stesso restituire spazi di apprendimento aperti a più di un milione di alunni e insegnanti. In prospettiva, l'applicazione su larga scala di modelli come quello che abbiamo sviluppato per il progetto pilota in Francia potrebbe consentire riduzioni delle temperature superficiali estive dell'ordine



di 4-5 °C, insieme a un taglio consistente delle emissioni associate ai materiali da costruzione impiegati nei cortili scolastici.

Le esperienze in corso in Francia e nel Nord Europa indicano che la scuola sta lentamente superando la tradizionale separazione tra dentro e fuori, tra artificiale e naturale. Si abbandona l'idea che solo gli spazi interni siano sicuri, controllabili e appropriati per la didattica. La didattica all'aperto, da pratica episodica legata al bel tempo, sta diventando parte integrante dell'innovazione scolastica, sostenuta da solide basi pedagogiche e da interventi architettonici mirati.

In questa prospettiva, il nostro compito è informare architetti e paesaggisti non solo per disegnare edifici, ma

per estendere il potenziale spaziale oltre il loro involucro interno. Corti, terrazze, porticati, giardini diventano cerniere tra interno ed esterno, ambienti controllati ma aperti, in cui l'aula può letteralmente espandersi, guidata da una progettazione ambientale attenta al clima, al sole e al vento.

L'obiettivo è semplice e ambizioso allo stesso tempo: formare studenti più motivati, consapevoli e in sintonia con il mondo che li circonda, coniugando apprendimento, benessere e rispetto per il territorio in un circolo virtuoso. Il cambiamento climatico rende urgente ripensare le nostre città. La scuola, con i suoi cortili, può essere uno dei primi luoghi in cui questo ripensamento diventa realtà quotidiana.

Quando la città ricomincia dai bambini

Nel cuore di Napoli un ex monastero abbandonato diventa motore di sviluppo sociale, culturale ed educativo. Un laboratorio urbano capace di riscrivere il futuro dei bambini e delle comunità più vulnerabili

AUTORE

RENATO QUAGLIA, FOCUS



RENATO QUAGLIA

Project manager, direttore organizzativo, coordinatore di istituzioni e iniziative culturali, docente e autore di pubblicazioni di Economia della cultura. Dal 2014 è direttore generale della Fondazione FOCUS, progetto di rigenerazione urbana nei Quartieri Spagnoli a Napoli. È stato direttore del Future Forum; componente di EFFE - European Festival Association; analista OCSE per programmi in GB di rigenerazione urbana. È stato direttore organizzativo della Biennale di Venezia dal 1998 al 2007; consulente e coordinatore per progetti di promozione, formazione e sviluppo nelle Regioni del Sud Italia e per organizzazioni internazionali. È Chevalier de l'Ordre des Art et des Lettres della Repubblica Francese.



Nei Quartieri Spagnoli di Napoli, nel centro storico della terza città italiana, la dispersione scolastica è al 33%: un ragazzino su tre lascia la scuola tra i 9 e i 14 anni, cercherà un lavoro che non troverà se non come precario sottopagato, oppure ingrosserà le fila dell'illegalità. In questo quartiere vive il 10% dei bambini di tutta Napoli, qui si registrano i tassi più alti di inoccupazione, disoccupazione, povertà materiali e educative. C'è un'Italia oggi più fragile di quanto presupponiamo, mentre guardiamo la città da dietro il vetro della finestra.

Del resto, ci annuncia Peter Sloterdik: se il Novecento è stato l'epoca dei progetti, il nuovo secolo sarà quello delle riparazioni.

In tutta Europa è in corso da alcuni anni un fenomeno che si definisce rigenerazione urbana e sperimenta in aree fragili, in edifici dismessi, in quartieri marginalizzati innovazioni di carattere sociale, culturale, educativo. Nuovi laboratori di convivenza nella città che aveva rinunciato a migliorarsi, dove il mercato non ha più interesse e lo Stato ha rinunciato ai propri strumenti.

A Napoli, nei Quartieri Spagnoli, giaceva un monastero vuoto, abbandonato, un edificio religioso che nel primo decennio del nuovo secolo non aveva rinunciato a garantire i servizi e le attività che in altri decenni ne avevano fatto un importante presidio sociale, diventando un vuoto, un grande edificio abbandonato in un quartiere densissimamente abitato, di persone ma anche di povertà e disagio sociale.

La Fondazione FOCUS (che è acronimo di Fondazione Quartieri Spagnoli) nel 2014 ha affittato quel monastero, lo ha ristrutturato e mano a mano ha portato educazione, un nido, una scuola dell'infanzia, poi la primaria e la secondaria di primo grado, tutte ispirate alla pedagogia cooperativa di Freinet e alle esperienze europee più avanzate, sviluppando un modello originale di scuola attiva, una scuola "dalla parte dei bambini" (che è anche il nome delle scuole che hanno sede a FOCUS) per adattarlo ai contesti di fragilità di Napoli.

La Fondazione ha puntato su un approccio sistematico, affrontando vari ambiti, oltre a quello educativo: culturale, produttivo, sociale, dei servizi. Per farlo, ci siamo rivolti alle nuove generazioni. Abbiamo coinvolto un centinaio di giovani, per lo più disoccupati, incoraggiandoli a sviluppare i loro progetti, cui abbiamo offerto percorsi di formazione, poi investimenti per trasformare quelle idee in impresa. Oggi sono

quattro le cooperative nate da quelle prime esperienze, che garantiscono oggi servizi e attività al quartiere, posti di lavoro. Tra queste, il Centro ARGO, il centro per ragazzi e giovani con disabilità cognitive che qui trascorrono la loro giornata di attività e di lavoro, nelle cucine, nella falegnameria, ovunque con tutti noi. Sono il cuore dell'identità dell'intero progetto.

Poi è arrivata l'Accademia di Belle Arti che ha aperto qui la propria succursale, portando 700 studenti, sono arrivati i fotoreporter dei quotidiani del mezzogiorno, la redazione di un giornale sportivo, un coworking, una società che fa analisi di impatto, un istituto di musicoterapia, poi la sede del consolato di Grecia, la biblioteca dell'Istituto Cervantes, un ristorante e una galleria d'arte... Foqus organizza corsi per donne di ristorazione, cucina, pasticceria; favorisce l'incontro di donne di comunità e lingue diverse all'interno del quartiere; organizza ogni estate il cinema all'aperto per tutta la città; ha un accordo con le librerie cittadine per accogliere, nei suoi spazi, la presentazione di libri; ospita il Consorzio Forma, che si occupa di formazione professionale, la Fondazione Kennedy che si occupa di diritti civili...

La convinzione che ha determinato le principali scelte della Fondazione è che il disagio sociale, pur avendo molte e diverse cause, trova il suo comune denominatore nelle povertà educative. Per questo, il nostro intervento doveva iniziare dai bambini e dalle loro famiglie, proponendo un lavoro di medio-lungo periodo per generare un esito concreto, invece che inseguire perennemente le emergenze.

Quel monastero di 15.000 mq, raccolto vuoto, undici anni dopo è diventato una città nella città, che ha creato 300 posti di lavoro, le cui scuole sono seguite da più di 1.000 bambini e ragazzi, 700 studenti di corsi di laurea in grafica e moda, 80 giovani neurodivergenti, donne del quartiere impegnate nella cura degli spazi, cooperative di giovani che gestiscono nuovi servizi di welfare. È un modello di economia sostenibile in cui tutti partecipano per come possono, le famiglie che portano i bambini qui per la qualità del modello educativo e possono pagare le rette, e le famiglie che non ne hanno la possibilità e non le pagano. Un laboratorio urbano di trasformazione, educazione, occupazione, legalità e coesione sociale, nella città esausta.

Il progetto è iniziato attivando risorse esclusivamente private, poi attivando partnerati speciali e accordi di cofinanziamento con enti e istituzioni private; garantendo ricavi da prestazioni di servizi a terzi; ricevendo erogazioni e donazioni di





cittadini e aziende. Dopo cinque anni dal suo avvio ha raggiunto la sostenibilità: una solidità economica e finanziaria che garantisce annualmente un sempre continuo sviluppo e ampliamento delle proprie attività e iniziative.

Il recupero e la valorizzazione di un bene storico-architettonico di particolare rilievo (per dimensioni e storia) destinato ad aumentare il degrado del quartiere, è stata la cornice di processi di rinnovamento ed emancipazione sociale dell'intero quartiere.

Nuovi servizi, programmi educativi e intraprese giovanili hanno abitato gli spazi rinnovati del complesso monumentale abbandonato; nuove opportunità di lavoro e programmi di educazione ambientale, la rifunzionalizzazione degli antichi orti e giardini che furono del monastero; il ridisegno di aule e corridoi del convitto che fu religioso a favore di nuovi spazi per attività che rispondono ai bisogni sociali emergenti, hanno mostrato la possibilità di nuovi modelli di coesione e sviluppo. Il progetto ha soprattutto offerto una alternativa alle politiche pubbliche di altri decenni, che non hanno prodotto i risultati che avevano promesso, ma anche alla sfiducia e a vecchie abitudini sociali. Le organizzazioni del privato-sociale, il Terzo Settore più competente che intraprende strategie di lungo periodo, producono impatti trasformativi nella città.

Cosa annuncia un progetto come quello di FOQUS, insieme ad altri che stanno cambiando il volto di molti quartieri italiani? Che è in atto un nuovo fenomeno nazionale. Che il modello sociale ed economico delle città in cui siamo cresciuti è esaurito, da quando produce periferie anche nei propri centri, da quando non riesce a coltivare desideri e futuro per troppi dei suoi cittadini. Che non serve fare manutenzione dell'esistente, ma occorre trasformare l'esistente con coraggio. **Non basta rammendare: è ora di cambiare modello.** La città deve essere resa di nuovo capace di regalare una promessa ai suoi cittadini. A tutti i suoi cittadini, nessuno escluso.



Il valore educativo dello spazio nel progetto del Nuovo Polo per l'Infanzia di Suzzara

Un esempio concreto di come i principi della scuola del futuro – flessibilità, sostenibilità, apertura – possano tradursi in progetto architettonico e valore civico

AUTORE

ANDREA PESCHIERA, TECTOO



ANDREA PESCHIERA

Nato a Mantova e laureato a Milano, ha sviluppato una carriera internazionale lavorando a Shanghai e a Londra, dove ha collaborato con gli studi internazionali Skidmore Owings and Merrill (SOM) e Robin Partington Partners (RPP). Nel 2011 è entrato in RPBW per seguire il Masterplan per le Aree Ex Falck di Sesto San Giovanni e lo sviluppo di altri importanti progetti a Taiwan, negli Stati Uniti, in Australia e in Africa. A Sydney, è stato inoltre responsabile dello sviluppo del progetto di tre torri residenziali (One Sydney Harbor). Nel 2015 assieme all'Arch. Susanna Scarabicchi ha dato vita a Tectoo. Il suo ruolo all'interno della struttura riguarda il coordinamento e lo sviluppo dei progetti, la definizione delle strategie di sviluppo della società e la gestione dei team di progetto.

SCUOLA D'INFANZIA
150 alunni

ASILO NIDO
60 alunni

SPAZI VERDI
5.900 MQ

TERRAZZA
630 MQ

FABBISOGNO ENERGETICO COPERTO DA FONTI RINNOVABILI
70%



In una fase storica in cui le città devono affrontare trasformazioni sempre più rapide – sociali, demografiche, ambientali – la scuola torna a essere uno dei principali laboratori del futuro. Non solo luogo di trasmissione di competenze, ma **infrastruttura sociale**, capace di generare relazioni, attivare comunità e prendersi cura dei cittadini più giovani.

Il tema non riguarda soltanto pedagogisti e progettisti: riguarda amministrazioni, sviluppatori, famiglie e soprattutto territori. Perché gli spazi educativi non sono un semplice supporto al programma didattico; sono **parte integrante del processo formativo**. Lo ricorda bene anche la pubblicazione a cura della **Fondazione Giovanni Agnelli**, che nel volume Rapporto sull'edilizia Scolastica (Laterza, 2019) evidenzia come l'innovazione passi non solo attraverso le metodologie educative, ma attraverso **ambienti scolastici "aperti, flessibili, connessi al territorio e capaci di favorire il benessere"**: principi che la loro ricerca indica come essenziali per le scuole di domani.

Abbiamo, proprio in questo momento, essendo attualmente in costruzione, il privilegio di poterci cimentare sul tema specifico, con il **Nuovo Polo per l'Infanzia di Suzzara**, da noi recentemente progettato. Questo edificio offre infatti un'occasione concreta per riflettere su come questi principi, riportati nel lavoro della Fondazione Agnelli, possano tradursi in architettura, trasformando il fabbricato in un vero agente educativo e sociale offrendo quindi l'occasione per riflettere su cosa significhi fare architettura educativa oggi.

Nel caso della Scuola dell'infanzia di Suzzara, il punto di partenza è il quadro tracciato dall'amministrazione comunale, che immagina un luogo educativo aperto, luminoso e immerso nel verde. Da queste linee guida prende forma quindi un complesso scolastico composto da due realtà complementari:

- La prima è la **scuola dell'infanzia**, pensata per accogliere 150 bambini distribuiti in cinque sezioni.
- La seconda è l'**asilo nido**, progettato per ospitare 70 piccoli utenti suddivisi in sei sezioni in un continuum di spazi calibrati sulle diverse esigenze di crescita.

In totale, i due corpi scolastici si sviluppano su oltre **2.800 metri quadrati**, a cui si aggiunge un ampio **cortile verde interno** al piano terra: un cuore naturale che sostiene le attività all'aperto e offre un respiro luminoso agli ambienti circostanti. Al livello superiore, una grande **terrazza esposta a sud**, di circa 630 metri quadrati, si apre verso l'esterno come un prolungamento delle aule, pensato per la didattica all'aperto e per le attività libere.

Intorno all'edificio inoltre si estende un paesaggio di **spazi aperti di quasi 5.000 metri quadrati**, completato da un portico perimetrale che protegge, accompagna e introduce alla scuola.

L'intero complesso si articola su due livelli organizzati secondo una **pianta circolare**, scelta per favorire percorsi fluidi, continuità visiva e una relazione costante con la natura. Questa forma amplifica la luce naturale, garantendo ambienti luminosi e accoglienti in ogni momento della giornata.

Ne nasce una scuola che non è solo un edificio, ma un **piccolo ecosistema educativo: luminoso, accogliente, sostenibile**, progettato per accompagnare i bambini nelle loro prime esperienze di scoperta e crescita.

Negli ultimi anni il dibattito sulla scuola del futuro ha assunto un respiro ampio. Non si parla più soltanto di edifici più moderni o di tecnologie da inserire nelle aule: si parla di un nuovo modo di pensare l'apprendimento, più fluido, più esperienziale, più aperto al mondo. La pedagogia contemporanea chiede ambienti che sappiano adattarsi al cambiamento, che incoraggino la curiosità, che favoriscano relazioni e scambi. E l'architettura, quando è consapevole di questo compito, può diventare la prima maestra.

Il Nuovo Polo per l'Infanzia di Suzzara nasce proprio dentro questa trasformazione. Non è solo un progetto costruito, ma un frammento di questa narrazione più ampia: un modo di immaginare lo spazio educativo come luogo vivo, permeabile, capace di modellarsi sulle nuove pratiche didattiche e di suggerirne di altre.

LO SPAZIO COME PRIMO EDUCATORE

Il progetto parte da un principio semplice: **Io spazio è un “educatore silenzioso”, per riprendere un'espressione derivata dalla pedagogia montessoriana**. Non è un contenitore neutro, ma un attore che accompagna i bambini nella scoperta, nell'autonomia e nella costruzione del proprio orientamento nel mondo.

La luce naturale, la qualità dell'aria, la dimensione degli ambienti, la presenza del legno e dei materiali caldi, la possibilità di muoversi liberamente tra zone più raccolte e aree comuni: ogni elemento contribuisce a costruire un **paesaggio didattico che parla attraverso l'esperienza diretta**. In questo modo la pedagogia non rimane confinata alle attività programmate, ma si diffonde nella quotidianità.

Il progetto assume questo valore trasformandolo in forma architettonica: la scuola si organizza attorno ad una **geometria circolare**, che offre orientamento intuitivo, continuità visiva e un senso di abbraccio. Il cerchio – archetipo di completezza e



armonia – diventa un dispositivo pedagogico: **accoglie, ordina, rassicura**. E introduce una dimensione simbolica che rimanda tanto alla cultura del territorio quanto all'immaginario dell'infanzia.

FLESSIBILITÀ COME ESPERIENZA, NON COME NEUTRALITÀ

Un altro pilastro delle scuole di nuova generazione è la flessibilità: creare ambienti in grado di modificarsi ed essere complementari alle pratiche educative.

Le scuole che verranno dovranno essere flessibili non perché “tutto può succedere”, ma perché ogni attività ha bisogno della sua atmosfera, del suo ritmo, del suo respiro. La flessibilità non è un artificio tecnico: è una forma di libertà.

Nel Polo di Suzzara, questa flessibilità non si traduce in spazi neutri e ininfluenti, ma in una **sequenza fluida di ambienti**. Le aule si aprono verso terrazze, giardini e spazi comuni; i percorsi diventano luoghi abitabili; il cortile interno – parzialmente coperto da strutture a ombrello – consente attività all'aperto utili nelle diverse stagioni.

È una flessibilità vissuta, quotidiana, che permette ai docenti di modellare l'esperienza didattica senza vincoli rigidi di layout.

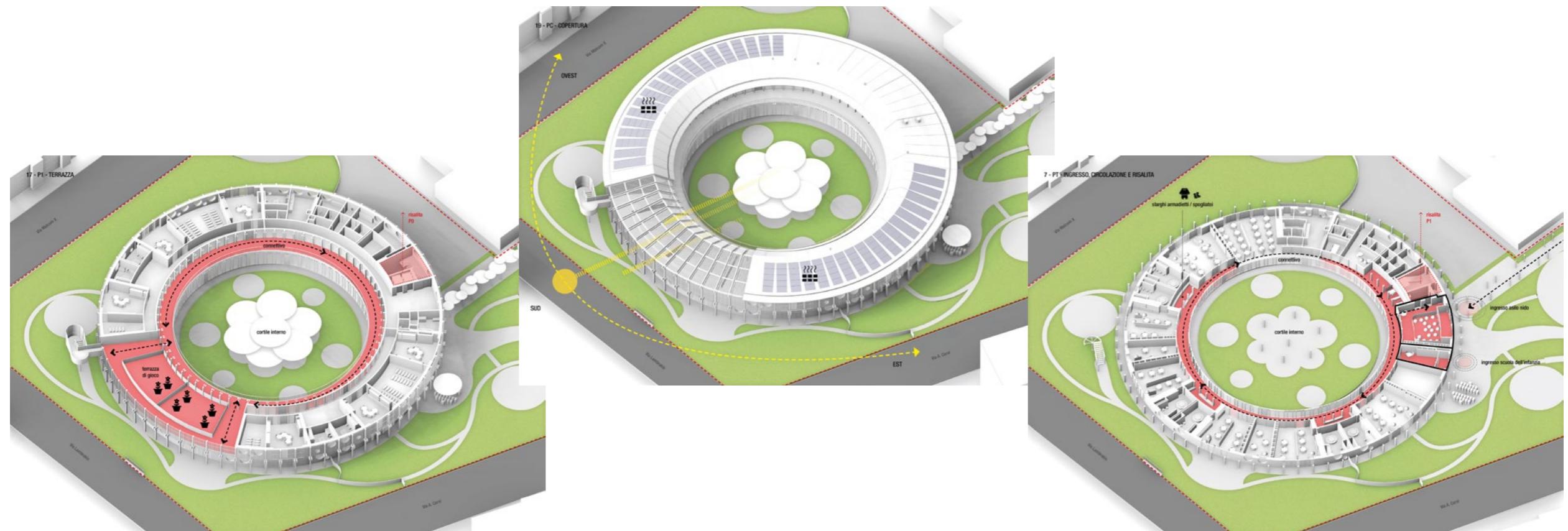
UNA SCUOLA CHE SI APRE, E SI LASCIA ATTRAVERSARE

Tra i principi fondamentali delle scuole del futuro vi è sicuramente la necessità di aprirsi al territorio, diventando luoghi di comunità oltre che di apprendimento.

La scuola assume questo ruolo costruendo una relazione diretta con l'esterno: ingressi chiari, facciate permeabili, frangisole che proteggono senza chiudere, visuali che attraversano l'edificio da parte a parte. Il cortile centrale – dispositivo civico oltre che didattico – diventa uno spazio in cui l'infanzia può incontrare la natura e dove anche la comunità ritrova un punto di riferimento.

Riprendo per un momento le parole di Paolo Crepet, frutto proprio di una recente conversazione sul tema scuola durante un concorso importante al quale abbiamo partecipato insieme, il “Polo di Alta Formazione Tecnica Alfredo Ferrari”:

“La scuola, qualsiasi scuola, non è un territorio terzo, a parte, ma dipende dalla città in cui vive, non è confinata in un quartiere o in un'area specifica della città. Per questo non può che essere trasparente: tutti i cittadini devono poter vedere cosa accade dentro e chi vi lavora deve poter vivere la città. La scuola non è un'agenzia autarchica, ma deve essere attraversata da interessi, incursioni ed escursioni. Tutti dovrebbero andare a scuola perché non è il luogo dell'insegnare, ma anche del vivere”.





NATURA E BENESSERE: L'AMBIENTE ESTERNO COME PARTE DEL PERCORSO EDUCATIVO

Il sistema educativo richiama spesso la necessità di una relazione diretta con la natura: patii, giardini, spazi aperti che diventano estensioni dell'aula.

Le nuove pedagogie parlano spesso di apprendimento esperienziale, di natura come luogo educativo, di bambini che esplorano il mondo non come visitatori ma come abitanti. Per questo i giardini, i patii, le aree all'aperto non sono un "bonus": sono parte integrante del percorso formativo. A Suzzara, questo principio si manifesta in modo evidente: il progetto riduce la superficie coperta scegliendo un edificio su due livelli, restituendo così **ampia area alle attività all'aperto**. Il rapporto con la luce, il vento, l'ombra degli alberi, le variazioni climatiche diventa parte della quotidianità scolastica. La natura non è uno sfondo, ma un luogo educativo che insegna attraverso l'esperienza sensoriale e la percezione del tempo.

STRUTTURA E MATERIALI COME LINGUAGGIO EDUCATIVO

Anche la materia ha un ruolo nel nuovo modo di insegnare. Le scuole di domani saranno fatte di materiali leggibili, sicuri, caldi, perché ciò che un bambino vede e tocca diventa parte della sua formazione.

Il Polo adotta una struttura in **72 portali lignei XLAM**, un sistema che garantisce stabilità, chiarezza costruttiva e una presenza materica calda. **La scansione dei portali diventa un ritmo percepibile, quasi narrativo.** Le facciate combinano trasparenza e frangisole in legno ricomposto, che modulano la luce e garantiscono privacy: un equilibrio tra apertura e protezione, fondamentale nei luoghi dell'infanzia.

In copertura trovano spazio i pannelli fotovoltaici, parte di un insieme di soluzioni tecnologiche che permettono all'edificio di raggiungere le prestazioni richieste per gli edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building).

SOSTENIBILITÀ COME VALORE EDUCATIVO E CULTURALE

Tra i punti più rilevanti del pensiero contemporaneo sulla scuola figura la necessità di edifici sani, efficienti, e soprattutto responsabili verso l'ambiente. I bambini imparano osservando, e un edificio che consuma meno, produce energia, recupera calore, diventa un esempio educativo o un maestro silenzioso. Il Polo di Suzzara risponde a questa esigenza attraverso una strategia energetica articolata: involucro performante, pannelli solari, impianto fotovoltaico integrato nella copertura color terracotta, sistemi di recupero del calore. Il 70% del fabbisogno termico è coperto da fonti rinnovabili, in linea

con lo standard **NZEB**. Una scelta che non solo migliora le performance, ma trasmette ai bambini – nella pratica quotidiana – un’idea concreta di sostenibilità.

UNA SCUOLA CHE FA CITTÀ

Se la scuola del futuro dovrà essere un pezzo di città, allora dovrà anche avere il coraggio di generare identità.

Il Polo di Suzzara interpreta questo principio trasformando un’area dall’identità non particolarmente spiccatà in un luogo riconoscibile e accogliente. La scuola non si limita a rispondere a un bisogno funzionale: diventa infrastruttura sociale, paesaggio culturale, bene collettivo.

UN’ARCHITETTURA CHE EDUCA, ACCOMPAGNA, ISPIRA

Il Nuovo Polo per l’Infanzia di Suzzara dimostra come un progetto architettonico possa incorporare i principi della scuola del futuro: apertura, relazione, flessibilità, bellezza, natura, comunità. È una scuola che non si limita a ospitare attività, ma che **educa**, che costruisce legami, che diventa parte viva del territorio.

La scuola si afferma così come una vera infrastruttura sociale: **uno spazio che non si limita a ospitare la comunità, ma la abilita, la accoglie e la trasforma**. È in questa condizione – più che nel manufatto in sé – che bambini, insegnanti e famiglie trovano il terreno per crescere, incontrarsi e immaginare insieme un futuro migliore.



Imparare dal Landscape. Gli ambienti educativi come infrastruttura per un futuro sostenibile

AUTRICE

SUSANNE GOMBERT, LAND

Gli ambienti in cui cresciamo contribuiscono in modo decisivo a definire chi diventiamo. Influenzano il nostro modo di muoverci, di imparare, di relazionarci agli altri e di collocarci nel mondo. Eppure, nel dibattito sull'educazione, l'attenzione resta spesso concentrata sui programmi didattici, sugli edifici scolastici e sulle docenze. Il paesaggio che circonda la scuola è ancora troppo spesso considerato un elemento secondario, decorativo o accessorio.

Noi siamo convinti del contrario: il paesaggio non è un complemento dell'educazione, ma uno dei suoi fondamenti. In un'epoca segnata dal cambiamento climatico, dalla crescente densificazione urbana e da profonde trasformazioni sociali, le scuole devono essere intese come **ambienti viventi, capaci di integrare apprendimento, benessere e sostenibilità nella quotidianità**.

LAND è una società internazionale di consulenza e progettazione che opera all'intersezione tra architettura

del paesaggio, pianificazione urbana, sostenibilità e ricerca. Dal 1990, in Europa e nel mondo progettiamo **paesaggi intesi come sistemi produttivi, sociali ed ecologici** in grado di generare valore ambientale, sociale ed economico nel lungo periodo.

All'interno del gruppo, **LAND Germany** ha sviluppato una competenza specifica e in continua evoluzione nella progettazione di spazi aperti per ambienti educativi. Dalle scuole primarie alla formazione secondaria, i nostri progetti esplorano come gli spazi esterni possano trasformarsi in veri e propri **ambienti di apprendimento**, che favoriscono movimento, interazione sociale, biodiversità e resilienza climatica.

La domanda che ci poniamo è: quanto conta l'ambiente in cui cresciamo?

L'accesso al verde nelle scuole non è scontato. In molte città, i cortili scolastici sono ancora dominati da superfici impermeabili, asfalto e recinzioni. Eppure, crescere esplorando la natura, toccando il suolo,

**SUSANNE GOMBERT**

Susanne Gombert è urbanista e Head of Strategic Business Development per LAND Germany. Dopo la formazione in Architettura e Urbanistica ad Aquisgrana e un'esperienza professionale in diversi studi europei, entra in LAND nel 2007, accompagnandone la crescita fino a guidare la sede di Düsseldorf come General Manager. Oggi si occupa di sviluppo strategico, innovazione e processi progettuali orientati alla sostenibilità e al benessere delle persone. Madre di tre figlie, integra nel proprio ruolo una visione di leadership attenta all'impatto sociale e alla costruzione di città vivibili per le generazioni future.

osservando le piante e il ritmo delle stagioni, consente a bambini e bambini di sviluppare una comprensione intuitiva dei sistemi ecologici. Questa esperienza diretta rafforza **consapevolezza ambientale, senso di responsabilità e cura**, ponendo le basi per una società che vive la sostenibilità non solo nelle politiche, ma nei comportamenti quotidiani.

Per noi, **le scuole non sono soltanto luoghi di istruzione, ma veri e propri paesaggi dell'apprendimento**. Il sapere non si costruisce esclusivamente in aula: si estende a cortili, giardini e spazi aperti, dove esperienza, movimento e scoperta diventano parte integrante del processo educativo.

Non si tratta di semplice "abbellimento verde". **Gli ambienti di apprendimento all'aperto devono essere autentici**: spazi da toccare, esplorare e trasformare, capaci di stimolare curiosità, responsabilità e una relazione duratura con la natura.

Un esempio emblematico di questo approccio è la **Scuola primaria di Vennhauser Allee a Düsseldorf**, commissionata da IPM Immobilien Projekt Management e certificata secondo gli standard di sostenibilità DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen eV). Qui **gli spazi esterni funzionano come un piccolo ecosistema**: un campus verde che intreccia movimento, gioco e apprendimento all'aperto. Alberi e arbusti autoctoni strutturano lo spazio, offrendo orientamento e senso di sicurezza. Il verde pensile offre un sistema articolato di microhabitat nel cuore della città, capace di favorire la presenza di api selvatiche, farfalle e avifauna nidificante. Un'aula verde, tunnel in salice, paesaggi ludici e di arrampicata ampliano le possibilità educative oltre le pareti scolastiche. Il risultato è **un luogo in cui si impara nel e con il paesaggio**: aperto, inclusivo e radicato nella quotidianità.



La scuola primaria di Vennhauser Allee a Düsseldorf, Render © Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH



Concept plan della Elsa Brändström Realschule di Rheine (sopra) e della Thomas Edison Realschule a Düsseldorf (sotto) © LAND

Principi analoghi sono stati applicati in altri nostri progetti. La riqualificazione della scuola secondaria **Thomas Edison Realschule** a Düsseldorf si concentra su spazi aperti climaticamente adattati, con aree ombreggiate, superfici permeabili e zone verdi strutturate che migliorano il microclima e rendono gli spazi esterni parte integrante della vita scolastica. Alla scuola secondaria **Elsa Brändström Realschule** di Rheine (Vestfalia), la progettazione del paesaggio rafforza

identità e qualità dello spazio pubblico, integrando biodiversità e gestione sostenibile delle acque e consolidando la scuola come riferimento sociale per il quartiere.

In tutti i progetti, l'obiettivo rimane invariato: **creare spazi reali, non simbolici. Luoghi capaci di crescere insieme a chi li vive e di mantenere nel tempo il loro valore ambientale e sociale.**

Progettare paesaggi per le scuole significa investire nelle generazioni future. Gli ambienti educativi verdi non sono un lusso, ma infrastrutture essenziali. Influenzano il modo in cui bambini, bambine e adolescenti sperimentano la natura, la comunità e la resilienza, contribuendo a formare una comprensione profonda della sostenibilità e della responsabilità sociale. Questa visione riflette un cambiamento più ampio nel modo di intendere la pianificazione: **dalle singole azioni a sistemi integrati.** Se progettati con competenza, cura e visione di lungo periodo, i paesaggi educativi possono contribuire in modo significativo alla biodiversità urbana, all'adattamento climatico e alla coesione sociale.

Negli ultimi anni, gli ambienti educativi stanno emergendo anche come **infrastrutture strategiche per lo sviluppo urbano e immobiliare.** Scuole e campus verdi non generano valore solo per chi li frequenta quotidianamente, ma agiscono come catalizzatori di qualità urbana nei quartieri in cui si inseriscono. Spazi scolastici aperti, permeabili e integrati nel sistema del verde contribuiscono ad aumentare l'attrattività dei contesti residenziali, a rafforzare l'identità dei luoghi e a migliorare la percezione complessiva dello spazio pubblico. In questo senso, investire in paesaggi educativi significa anche investire in **resilienza territoriale, qualità**

urbana e valore immobiliare di lungo periodo, riducendo i costi ambientali e sociali futuri.

Quando una scuola integra il paesaggio come ambiente di apprendimento, lancia un messaggio chiaro: **la sostenibilità si vive, non si insegna solo in teoria.** La natura fa parte della vita quotidiana e l'educazione non è confinata tra quattro mura, ma si sviluppa attraverso l'esperienza. Per LAND, ogni progetto educativo è una promessa: ai bambini, alle città e al futuro. La promessa **che i paesaggi dell'apprendimento possano essere concreti, inclusivi e trasformativi**, capaci di coltivare consapevolezza ambientale e generare valore sociale nel lungo periodo.



Alcuni spazi didattici esterni realizzati per la Thomas Edison Realschule a Düsseldorf
© LAND

Student Housing

Lo student housing è oggi uno dei motori più dinamici della trasformazione urbana: una leva che intreccia diritto allo studio, politiche abitative, attrattività internazionale e innovazione sociale.

Mentre la domanda cresce e le città si ripensano, il settore evolve verso nuove forme di residenza, servizi integrati e modelli più sostenibili.

Questa sezione racconta numeri, strategie e visioni che stanno ridisegnando l'abitare universitario in Italia.

Student Housing: investitori, operatori e istituzioni insieme per la crescita del capitale umano

Lo student housing è diventato una leva strategica per attrarre talenti, sostenere il diritto allo studio e rafforzare la competitività delle città universitarie. Ma per liberarne davvero il potenziale, servono regole chiare, investimenti stabili e una visione condivisa tra pubblico e privato.

AUTRICE

PAOLA DELMONTE, PRESIDENTE DEL TAVOLO STUDENT HOUSING DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Lo student housing è oggi uno dei compatti più dinamici del mercato immobiliare italiano e, al tempo stesso, uno dei più carichi di significato sociale: rappresenta una leva strategica per la crescita del Sistema-Paese, per la competitività dei nostri atenei e per la valorizzazione delle città universitarie. L'Italia, tuttavia, non ha ancora colto appieno il potenziale del settore: **i posti letto disponibili coprono appena il 5% della domanda studentesca**, contro il 20% dei mercati più maturi, come Germania, Francia o Regno Unito. Il Governo sta facendo molto per colmare questo divario ma la sensibile carenza di soluzioni per i nostri ragazzi si traduce in una minore attrattività del sistema universitario, a livello nazionale e internazionale, e soprattutto costituisce un ostacolo concreto al diritto allo studio, perché mette in seria difficoltà **oltre 700mila studenti fuori sede**, pari a **oltre il 40% degli iscritti complessivi ai nostri atenei**.

Ci sono certamente segnali incoraggianti: secondo

il l'Osservatorio di Confindustria Assoimmobiliare, gli **investimenti** cumulati nel comparto hanno raggiunto i **4 miliardi di euro** e i posti letto messi a disposizione raddopieranno nel prossimo triennio.

Il settore può farcela: stiamo lavorando con impegno per raggiungere i nostri cugini europei, ma il potenziale di crescita resta ampio. Il fabbisogno è evidente e il capitale non manca – basti pensare ai risparmi degli italiani, che superano i 1.600 miliardi di euro – mentre l'interesse degli operatori immobiliari continua a crescere.

Allora cosa frena il pieno dispiegarsi del potenziale di questo settore? Gli ostacoli strutturali, fiscali e normativi. Gli iter autorizzativi sono lunghi e disomogenei nei diversi territori; le regole urbanistiche sono incerte e il quadro normativo non riconosce le specificità di questo tipo di residenze, ma anzi le assimila al residenziale tradizionale o all'alberghiero, dimenticando che si tratta invece di un'infrastruttura sociale, **un servizio essenziale**



PAOLA DELMONTE

Paola Delmonte, Presidente del Tavolo Student housing di Confindustria Assoimmobiliare, è un'economista con un'esperienza trentennale nel settore immobiliare, per i primi 15 anni rivolta ai mercati tradizionali ed ai fondi immobiliari, negli ultimi 15 anni più orientata all'immobiliare a carattere sociale. In quest'ambito è stata nella sgr immobiliare di CDP direttore responsabile del fondo di fondi Investimenti per l'Abitare (FIA), piattaforma nazionale di investimenti nel social housing, nonché responsabile del Business Development. Attualmente è una libera professionista, senior advisor di Redo sgr società benefit (gruppo Near).

che contribuisce alla formazione del capitale umano.

Non è possibile trattarlo come una categoria residuale, accorpata ad altre, perché significa rinunciare a una visione strategica del comparto e tralasciarne l'intrinseca valenza sociale.

Per questo, come Confindustria Assoimmobiliare,

abbiamo inviato alle istituzioni un pacchetto di

quattro proposte operative, elaborate partendo dal confronto

con gli operatori e gli investitori. Innanzitutto, **è**

necessario semplificare i procedimenti autorizzativi,

attraverso l'introduzione di un percorso unico e di

fast-track con tempi certi per l'ottenimento dei titoli

abilitativi. Questo consentirebbe di eliminare molte

delle incertezze che oggi rallentano la programmazione

e scoraggiano gli investitori, garantendo una gestione

più omogenea e prevedibile delle procedure a livello

nazionale. In secondo luogo, **è essenziale rendere**

strutturali le semplificazioni introdotte dal PNRR,

estendendone gli effetti anche oltre la fase straordinaria

del Piano. Le misure previste hanno già mostrato

la loro efficacia, soprattutto quelle relative agli

incrementi volumetrici per il recupero del patrimonio

edilizio esistente ed alle esenzioni dal reperimento di

standard aggiuntivi e parcheggi. Stabilizzare queste

disposizioni significa fornire continuità agli investimenti e

programmare interventi su scala più ampia e sostenibile

nel tempo.

La terza proposta riguarda **la riforma strutturale**

della Legge 338/2000, con l'obiettivo di introdurre

agevolazioni finanziarie stabili per gli operatori che si

impegnano a mantenere politiche tariffarie calmierate

rispetto al mercato. L'idea è quella di costruire un

equilibrio virtuoso tra sostegno pubblico e capitale

privato: un sistema di incentivi agli investimenti

che premi la sostenibilità economica e sociale dei

progetti, rendendo lo student housing un'infrastruttura

permanente al servizio del diritto allo studio. Quarta

LE QUATTRO PROPOSTE OPERATIVE DI ASSOIMMOBILIARE

1. SEMPLIFICAZIONE DEGLI ITER AUTORIZZATIVI

Introduzione di un percorso unico fast track con tempi certi per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

2. STABILIZZAZIONE DELLE SEMPLIFICAZIONI DEL PNRR

Rendere strutturali le misure straordinarie, tra cui l'incremento volumetrico per il patrimonio esistente.

3. RIFORMA DELLA LEGGE 338/2000

Agevolazioni finanziarie stabili per politiche tariffarie calmierate rispetto al mercato.

4. PIÙ FLESSIBILITÀ D'USO

Possibilità di conversione delle strutture ad altre destinazioni al termine del ciclo funzionale.

proposta ma non ultima in termini di importanza: introdurre un principio generale di **maggior flessibilità d'uso**. Alla conclusione del ciclo funzionale dello studentato, le strutture dovrebbero poter essere convertite – anche parzialmente – ad altre destinazioni, come il residenziale o il ricettivo. Una possibilità che aumenterebbe l'attrattività degli investimenti, superando la rigidità di asset tradizionali e consentendo agli operatori di adattarsi all'evoluzione della domanda e ai cambiamenti del mercato.

Queste quattro linee di intervento hanno un obiettivo comune: costruire un ecosistema stabile e competitivo per lo sviluppo dello student housing in Italia, in grado di valorizzare i capitali privati e di sostenere una crescita di lungo periodo, favorendo allo stesso tempo la massima accessibilità delle strutture alle più ampie fasce di popolazione studentesca. Offrire agli studenti spazi di vita di qualità, accessibili e sostenibili significa infatti contribuire allo sviluppo del Paese, alla coesione sociale e alla crescita dei territori. **Le residenze universitarie**,

quando sono ben progettate, **diventano luoghi di incontro, di scambio culturale e di innovazione sociale: micro-comunità capaci di generare valore ben oltre la funzione abitativa**.

Il futuro del settore, però, passa attraverso una collaborazione concreta e fattiva tra pubblico e privato. Le istituzioni devono fornire certezza normativa, semplificazione e continuità, nonché concorrere alla crescita degli investimenti ed al contenimento del loro costo; gli operatori devono garantire qualità, sostenibilità e responsabilità sociale. Solo così lo student housing potrà diventare un'infrastruttura stabile del sistema educativo italiano, al pari di ciò che accade da anni nei principali Paesi europei. Gli operatori sono pronti, gli investimenti pianificati, le città universitarie in fase di trasformazione. C'è solo bisogno di una visione di lungo periodo, capace di mettere a sistema risorse, regole ed esigenze sociali. Investire nello student housing, d'altra parte, significa puntare sui talenti e sulla crescita di tutto il Sistema-Paese.

Lettura: 6 minuti

Student Housing in Italia: un settore in piena espansione trainato da fondamentali solidi e da una domanda in continua crescita

Il settore dello student housing si conferma uno dei comparti più dinamici del real estate italiano: la crescita costante della popolazione studentesca, l'interesse degli investitori istituzionali e una pipeline in accelerazione spingono lo sviluppo di nuovi studentati, mentre l'offerta resta ancora largamente insufficiente rispetto alla domanda e distante dagli standard europei

AUTORE

GIACOMO DE FEO, SAVILLS

Il mercato dello student housing in Italia continua a rappresentare il segmento più dinamico e promettente del settore living, sostenuto da fondamentali solidi, una domanda strutturalmente in aumento e una disponibilità di studentati privati ancora insufficiente. La crescita della popolazione studentesca, il consolidamento degli investimenti istituzionali e l'espansione della pipeline di nuovi progetti confermano il posizionamento strategico del comparto PBSA (Purpose Built Student Accommodation) come pilastro dell'offerta abitativa moderna in Italia.

Nel **2024** il settore ha registrato un record di **investimenti** pari a **270 milioni di euro**, segnando un incremento significativo dei volumi. Nei **primi nove mesi del 2025** l'attività è proseguita in crescita, con la chiusura di cinque operazioni relative ad asset e sviluppi di student housing per un volume complessivo pari a **190 milioni di euro**. Il mercato degli investimenti si conferma dunque dinamico, con una pipeline vivace ma ancora limitata dalla scarsità di prodotto disponibile, fattore che spinge gli investitori verso operazioni a sviluppo e di forward funding.

DOMANDA UNIVERSITARIA IN COSTANTE AUMENTO

Nell'anno accademico **2024/2025**, la **popolazione universitaria italiana** ha superato i **2 milioni di iscritti**, con una **crescita del 3%** rispetto all'anno precedente.

A trainare questa espansione è soprattutto la componente internazionale: nell'anno accademico 2023/2024, gli **studenti stranieri** hanno superato quota **96.000**, più del doppio rispetto a dieci anni fa, rappresentando oggi circa il **5% degli iscritti totali**.

Roma si conferma la principale città universitaria italiana, con **334.000 studenti iscritti**, includendo le università tradizionali e telematiche (26 istituzioni universitarie e AFAM). Anche escludendo la quota di studenti telematici, il numero di studenti nella Capitale risulta comunque superiore del 7% rispetto a Milano, che si posiziona al secondo posto e si distingue per la maggiore presenza di studenti internazionali.

A seguire, **Torino, Bologna e Firenze** restano poli di eccellenza accademica, mentre si consolida l'interesse per città universitarie "secondarie" ma in rapida ascesa come **Padova, Venezia e Genova**.

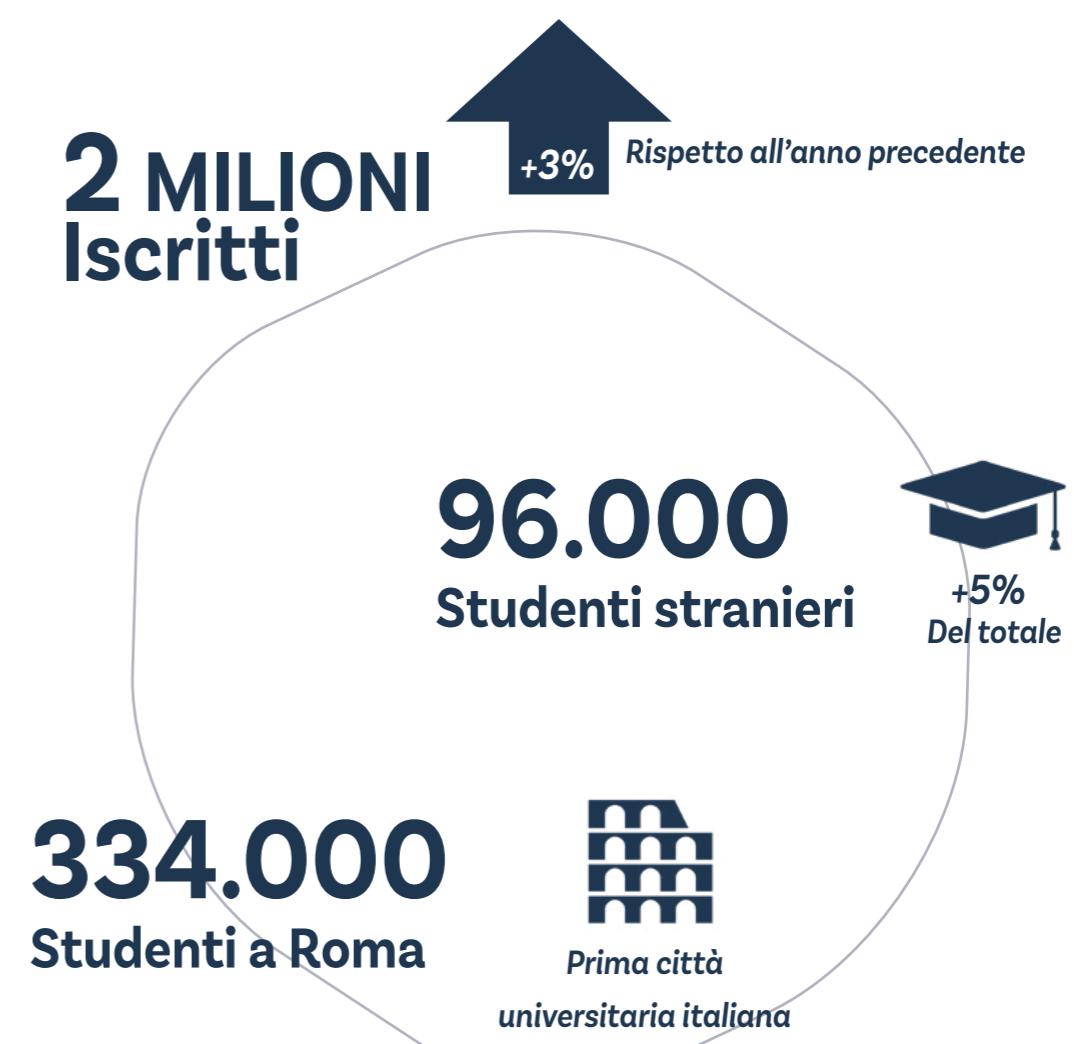
OFFERTA INSUFFICIENTE E TASSI DI OFFERTA TRA I PIÙ BASSI IN EUROPA

L'offerta complessiva di **posti letto per studenti in Italia** ammonta oggi a circa **85.000** unità, delle quali il **69%** è rappresentato da **strutture pubbliche** (DSU - Diritto allo Studio Universitario) e il **31%** da **residenze private gestite**



Giacomo De Feo

Giacomo De Feo, Director di Savills in Italia, guida il dipartimento Living, offrendo consulenza strategica a investitori nazionali e internazionali in operazioni di acquisizione e dismissione su tutto il territorio italiano. Negli ultimi anni ha ricoperto un ruolo centrale nelle principali transazioni del settore Living nel mercato italiano, consolidando la propria esperienza e leadership nel comparto.



da operatori specializzati (PBSA). Nonostante la quota di strutture private sia cresciuta significativamente (dal 19% nel 2021 al 31% nel 2025), l'offerta totale resta ampiamente insufficiente a coprire la domanda: oggi, i posti letto disponibili soddisfano solo il 4% della popolazione studentesca, contro una media europea superiore al 25%. A livello geografico, circa la metà dello stock complessivo è concentrata nelle cinque città principali – Milano, Torino, Roma, Bologna e Firenze – con Milano che rappresenta il 18% dell'offerta nazionale.

PIPELINE IN ESPANSIONE MA ANCORA LONTANA DAL COLMARE IL GAP

La limitata disponibilità di alloggi continua a stimolare una vivace attività di sviluppo. **Entro il 2028** sono previsti almeno **94 nuovi progetti** che porteranno sul mercato oltre 32.000 posti letto aggiuntivi. **Milano** si conferma il centro più dinamico, con il **36% della pipeline complessiva**. **Padova** segue con **15 progetti**, di cui otto di grandi dimensioni (oltre 300 posti letto ciascuno), mentre **Torino** vedrà l'ingresso di circa **2.800 nuovi posti letto** e **Roma** assisterà all'apertura di **11 nuove strutture** nei prossimi tre anni e mezzo.

Nonostante questi sviluppi, la nuova offerta non sarà sufficiente a colmare il gap tra domanda e offerta, soprattutto nelle città universitarie più attrattive. Il potenziale di crescita rimane quindi elevato: grazie ai progetti in corso, alcune grandi città italiane potrebbero raggiungere nei prossimi anni maggiori tassi di assorbimento più in linea con quelli europei.

INVESTIMENTI RECORD E CRESCENTE INTERESSE ISTITUZIONALE

Il **2024** ha segnato un record storico di **investimenti nel comparto PBSA**, con un volume pari a **270 milioni di euro**, mentre il 2025 conferma la tendenza positiva. Il *living* è ormai una asset class istituzionale consolidata: secondo una recente indagine condotta da Savills su un campione di manager provenienti da 25 delle maggiori società di investimento attive nel living e operanti in Italia, quasi il 50% degli investitori lo considera oggi un segmento core, rispetto al 18% dell'anno precedente, e il 40% individua i segmenti *Build-to-Rent* e **PBSA** come quelli con il maggiore potenziale di crescita.

Milano e Roma restano le destinazioni prioritarie per il capitale internazionale, grazie alla combinazione di rendimenti competitivi, domanda sostenibile e solidità strutturale, ma cresce l'interesse anche per centri universitari secondari con forte domanda potenziale.

OPERATORI PROTAGONISTI DI UN MERCATO IN EVOLUZIONE

Il mercato italiano dello student housing si conferma vivace e competitivo, con la presenza di un numero crescente di player nazionali e internazionali.

Tra i principali:

- **Aparto**, che dopo le aperture di Giovenale, Ripamonti e Durando a Milano ha recentemente inaugurato Manifattura Tabacchi a Firenze;
- **The Social Hub**, che ha recentemente inaugurato nuove strutture a Firenze e Roma e prevede un'apertura a Torino nel 2026;
- **Collegiate**, attiva con il campus a Milano Bicocca e con ulteriori sviluppi pianificati a Milano e Padova;
- **CX Place** sta ampliando la propria rete con nuove residenze a Torino, Modena e Napoli e altri sette progetti entro il 2028;
- **Camplus**, impegnata in espansioni anche in città seconde come Cesena, Udine e Pescara;
- **Joivy**, pronta a entrare nel mercato romano nel 2026, dopo l'inaugurazione della struttura di via Lepontina a Milano.

OUTLOOK: QUALITÀ, ACCESSIBILITÀ E COMPETITIVITÀ INTERNAZIONALE

Negli ultimi quattro anni, i canoni di locazione PBSA sono cresciuti più rapidamente rispetto al mercato residenziale tradizionale, trainati dalla maggiore domanda di qualità, servizi e spazi comuni. Nei prossimi anni si prevede un progressivo allineamento ai livelli europei, sia in termini di offerta che di prezzi, con un'attenzione crescente verso la **sostenibilità** e l'**accessibilità economica** per gli studenti italiani.

In parallelo, il mercato internazionale dell'istruzione terziaria diventa sempre più competitivo: i tradizionali paesi anglofoni (USA, UK, Australia, Canada) stanno perdendo quote di mercato a favore di Europa, Asia e Medio Oriente. In questo scenario, l'Italia è ben posizionata per attrarre studenti da tutto il mondo, ma dovrà puntare su maggiore accessibilità abitativa e opportunità occupazionali post-laurea per consolidare la propria attrattività.



Dove (e come) vivono gli studenti: il nuovo volto dell'abitare universitario

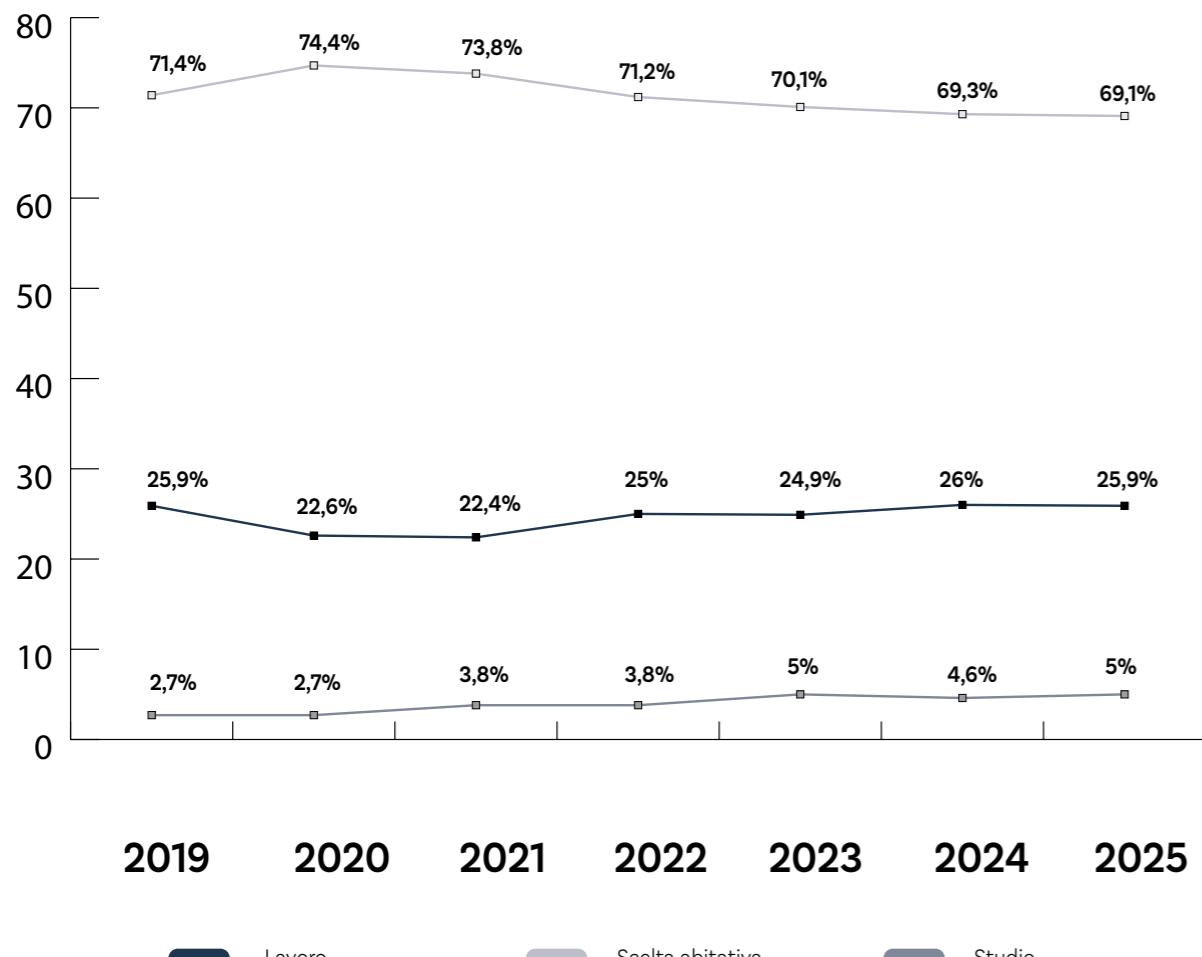
*Le scelte abitative degli studenti disegnano un'Italia che cambia:
tra carenze strutturali, nuove soluzioni e un mercato in forte trasformazione.*

A CURA DELLA

REDAZIONE

Il mercato degli affitti continua a essere sotto pressione, soprattutto nelle grandi città, dove la domanda di immobili in affitto è elevata e l'offerta non riesce a soddisfare le esigenze di chi sta cercando casa. Dai dati dell'**Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa** emerge che nei primi sei mesi del 2025 i canoni sono ancora in aumento: +3,1% per i monolocali, +2,9% per i bilocali e +3,2% per i trilocali. La crescita è più contenuta rispetto agli ultimi anni, ma resta significativa. A Milano, per la prima volta dopo la pandemia, i prezzi non salgono ulteriormente: un segnale che secondo molti osservatori indica il raggiungimento di livelli difficilmente sostenibili.

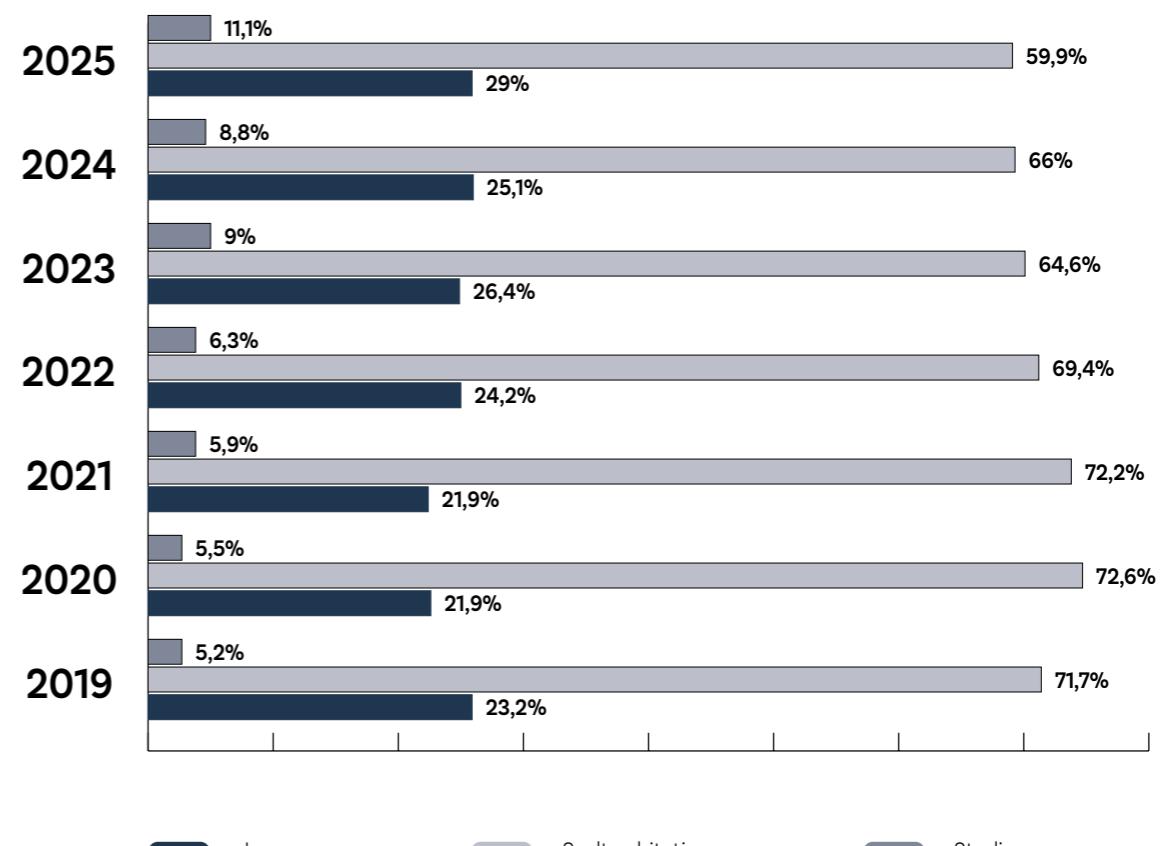
In questo scenario, gli studenti universitari rappresentano una componente sempre più rilevante della domanda di locazione. «Gli studenti universitari alimentano un'importante fetta delle locazioni residenziali - spiega **Fabiana Megliola, Responsabile dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa** - e nel primo semestre del 2025 rappresentavano il **5% del totale degli affitti stipulati**». Un incremento rispetto al 4,6% del 2024 e ai valori più bassi registrati tra il 2019 e il 2022.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LE CITTÀ UNIVERSITARIE CAMBIANO VOLTO: IL NUOVO PESO DELLA DOMANDA STUDENTESCA

Il fenomeno è ancora più evidente nei **principali centri universitari** del Paese: Roma, Milano, Torino. Qui gli affitti a studenti rappresentano mediamente l'**11,1% del totale**, con picchi che sfiorano il **15%**. «L'Italia sta diventando sempre più attrattiva per gli studenti stranieri che sono in crescita», aggiunge Megliola, indicando come la crescita della mobilità internazionale stia alimentando ulteriormente la domanda di alloggi, soprattutto nelle città più dinamiche e meglio collegate.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Dati riferiti al primo trimestre di ogni anno

UNA NUOVA STAGIONE PER LO STUDENT HOUSING IN ITALIA

La pressione sugli affitti dipende anche dalla carenza strutturale di posti letto dedicati: se ne contano circa **85.000** tra strutture pubbliche, campus universitari e studentati privati. «Entro il 2027 dovrebbero superare le **100 mila unità** grazie agli interventi di student housing - sottolinea Megliola - che molti operatori immobiliari stanno mettendo in atto in città come Milano, Bologna, Torino, Roma, Padova».

Dati riferiti al primo trimestre di ogni anno

PROPRIETARI PIÙ CONSAPEVOLI: IL RITORNO ALLA LOCAZIONE “DI LUNGO PERIODO”

«Nel frattempo - prosegue Megliola - gli studenti universitari che non riescono ad accedere agli alloggi messi a disposizione dagli enti universitari o negli altri studentati esistenti si rivolgono al mercato immobiliare privato.» Negli ultimi anni gli affitti brevi hanno drenato una parte consistente dell'offerta, rendendo difficile per gli studenti trovare sistemazioni adeguate e sostenibili. Tuttavia, il 2025 segna un'inversione di tendenza: «Nei primi mesi del 2025 la rete ci ha segnalato un ritorno dei proprietari verso la locazione tradizionale e anche verso gli affitti a studenti». Il motivo è economico: «Affittando a stanze possono ottenere introiti più elevati».

QUARTIERI TRASFORMATI DAL TURISMO: COSA RESTA PER CHI CI VIVE DAVVERO

La diffusione degli affitti brevi ha profondamente trasformato molti quartieri delle grandi città, modificandone l'identità e l'equilibrio tra residenti, servizi e qualità della vita. Zone un tempo residenziali sono diventate poli turistici diffusi, caratterizzati da un continuo ricambio di persone e da un'offerta commerciale sempre più orientata a chi soggiorna pochi giorni. La trasformazione dei quartieri con alta presenza di affitti brevi ha inoltre generato un tessuto di servizi fortemente orientati ai turisti – dalla ristorazione ai depositi bagagli – cambiando la percezione di alcune aree. «I quartieri dove sono aumentati gli affitti brevi hanno visto una maggiore presenza turistica con conseguente offerta di servizi dedicati», commenta Megliola. Una trasformazione che ha impatti concreti non solo sulla qualità della vita dei residenti ma anche sugli studenti, che si ritrovano ad affrontare quartieri più costosi, più caotici e meno dotati di servizi di prossimità.

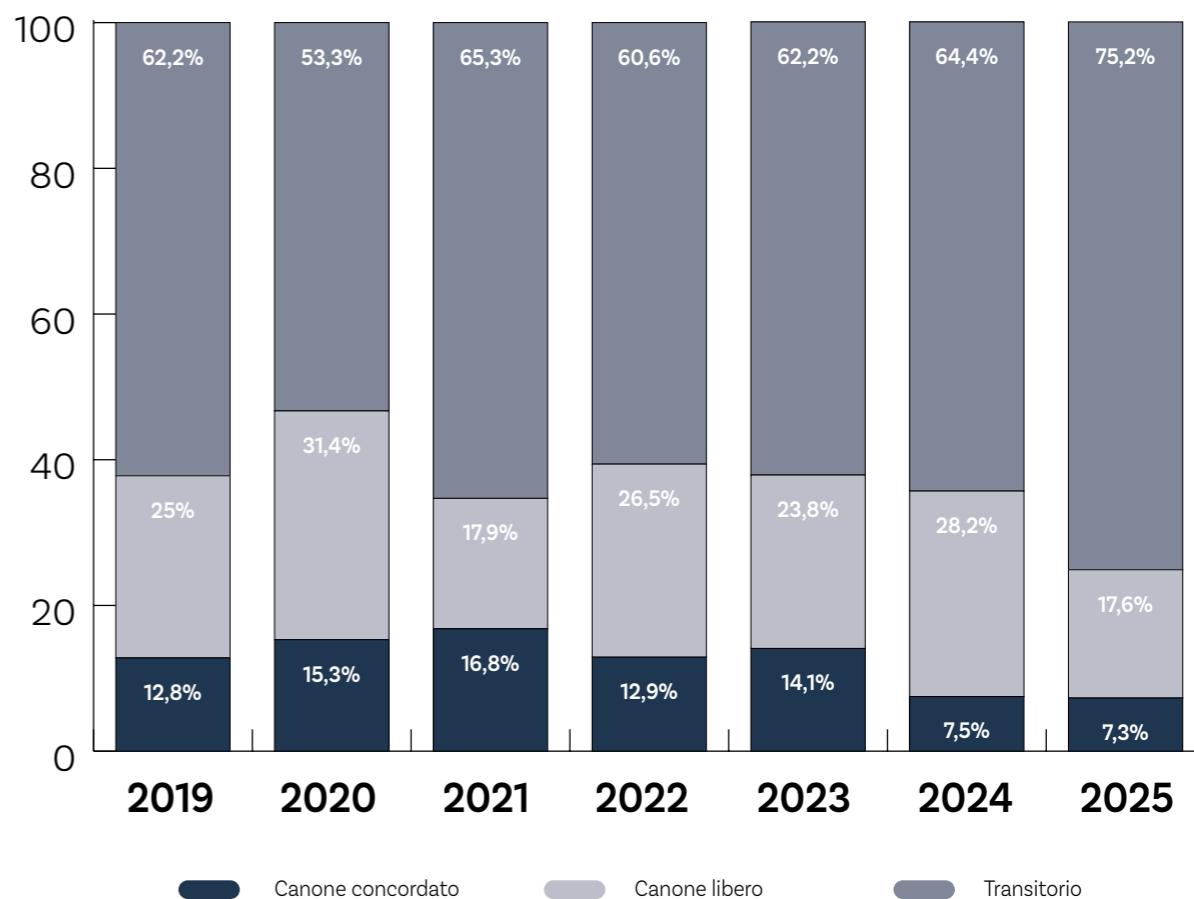
LA RICERCA DELLA QUALITÀ E IL RUOLO DEI COLLEGAMENTI

Negli ultimi anni, la competizione per trovare un appartamento adatto ha portato gli studenti a ridefinire le proprie priorità. Non basta più la vicinanza all'università: qualità dell'immobile e dei servizi sono ora centrali. «In seguito all'aumento dei canoni di locazione negli ultimi anni gli studenti hanno sviluppato una maggiore attenzione alla qualità abitativa e si sono accontentati meno rispetto al passato», spiega Megliola. Le richieste più frequenti riguardano immobili arredati con cura, connessione internet stabile/wifi, elettrodomestici efficienti e un buon livello di servizi nel quartiere. La presenza di metropolitana o collegamenti rapidi è un fattore decisivo, spesso valutato anche dalle famiglie, che privilegiano contesti tranquilli e ben serviti. «Questo è un aspetto, insieme alla tranquillità del quartiere, a cui mira soprattutto la famiglia»,

precisa Megliola.

CONTRATTI PIÙ FLESSIBILI PER UNA GENERAZIONE CHE VUOLE MUOVERSI

In Italia la tipologia contrattuale più stipulata dagli studenti universitari è quella a carattere transitorio e nella prima parte del 2025 si attesta intorno al 75%, in ulteriore aumento rispetto agli anni precedenti. Scende la quota di contratti a canone libero che si attesta al 17,6%, mentre solo nel 7,3% dei casi si stipulano contratti a canone concordato.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Dati riferiti al primo trimestre di ogni anno

QUANDO AFFITTARE NON BASTA PIÙ: IL RITORNO DELLE FAMIGLIE ALL'ACQUISTO STRATEGICO

La crescente difficoltà nell'affitto ha riportato in auge anche l'idea dell'acquisto come soluzione alternativa. «La famiglia, quando può, e se ha più figli iscritti nella stessa città preferisce acquistare», afferma Megliola. Una scelta che incrocia non solo un ragionamento economico, ma anche la volontà di garantire ai figli un contesto stabile e adeguato per il percorso universitario.

L'housing come esperienza educativa

Perché l'alloggio studentesco è oggi un'infrastruttura formativa e un tassello strategico dell'esperienza internazionale

AUTRICE

MANUELA NIGRELLI

Spostarsi in un nuovo Paese non implica soltanto cambiare ateneo o percorso accademico: la dimensione abitativa costituisce il primo vero contesto di inserimento culturale e sociale. La prima vera esperienza di contatto con la cultura locale passa attraverso il modo in cui ci si orienta in un quartiere, si condivide una cucina, si costruiscono relazioni con i coinquilini o con lo staff di una residenza.

Questo vale in modo particolare per gli oltre 1000 studenti statunitensi che ogni anno studiano a Milano con IES Abroad, organizzazione che da oltre 75 anni costruisce esperienze di studio all'estero e stage (part time o full time) in collaborazione con circa 500 università americane. Un network globale con HQ a Chicago che oggi opera in tutte le principali destinazioni accademiche del mondo, pur concentrando il suo cuore operativo in Europa.

A spiegarci come l'housing sia diventato parte strutturale dei percorsi formativi è **Manuela Nigrelli**, Assistant Director of Student Housing in Europe e Housing & Facilities Project Manager a Milano. Manuela supervisiona l'housing di più di 10000 studenti ogni anno nel vecchio continente: Appartamenti, Residence Hall, Mix-used buildings, Homestays...



Come nasce IES Abroad e qual è il ruolo dell'Housing Manager all'interno dell'organizzazione?

La nostra storia inizia a Vienna nel 1950, quando un gruppo di studenti americani, rientrati negli Stati Uniti dopo un periodo di studio in Europa, decise di rendere quell'esperienza accessibile a molti altri. Da quel nucleo iniziale si è sviluppato un network internazionale che oggi opera in tutti i continenti, pur concentrando il 95% delle attività in Europa, dove gli studenti seguono corsi riconosciuti dalle università partner o direttamente presso le nostre sedi. IES Abroad copre sette milioni di dollari in borse di studio ogni anno! In questo sistema, la figura dell'Housing Manager è fondamentale: garantire alloggi di qualità in zone sicure, con contratti "regolari", che includano servizi e utenze: requisiti chiave richiesti dalle università americane che ci affidano i loro studenti. Per questo effettuiamo una selezione accurata delle strutture, ne verifichiamo gli standard, le prenotiamo con largo anticipo e ne gestiamo ogni fase, dalla scelta iniziale al supporto quotidiano. In altre parole, ci facciamo carico dell'intera filiera abitativa, così che gli studenti possano arrivare con la serenità di avere già un luogo affidabile, ben connesso, confortevole e adeguato in cui vivere, che permetta l'integrazione e un'autentica esperienza di inclusione.

Quanti studenti ospitate a Milano e quali sono le loro esigenze principali?

A Milano ospitiamo circa 560 studenti nello spring, 260 nel fall e poco più di un centinaio nel periodo estivo, oltre a vari piccoli gruppi di studenti accompagnati dai propri docenti, per brevi periodi. Sono numeri che negli anni sono cresciuti molto e che richiedono una pianificazione attenta, soprattutto perché i volumi cambiano molto da una stagione all'altra. Per quanto riguarda le esigenze, le priorità sono abbastanza chiare. Gli studenti cercano **comfort, connessione e sicurezza**. Sembra quasi banale, ma oggi la connessione Wi-Fi è considerata fondamentale: è lo strumento con cui studiano, rimangono in contatto con la famiglia e gestiscono la propria quotidianità. Subito dopo vengono la **vicinanza ai mezzi pubblici**, la **qualità degli spazi comuni** – cioè ambienti dove potersi ritrovare e socializzare – e la **tranquillità del quartiere**, soprattutto per chi rientra la sera o non conosce ancora bene la città.

Quali sono le principali tipologie di alloggio che mettete a disposizione degli studenti e in che modo rispondono alle loro esigenze?

Offriamo tre tipologie principali di alloggio, che corrispondono a modalità diverse di vivere l'esperienza all'estero. Le **homestay**, cioè le famiglie ospitanti, sono ideali



MANUELA NIGRELLI

Manuela Nigrelli è Ass. Director of Student Housing in Europe per IES Abroad. Da Milano, con oltre 18 anni di esperienza nell'housing per studenti americani, supervisiona soluzioni abitative e servizi in diversi contesti europei per più di 10K studenti/anno. Specializzata nella gestione e coordinamento operativo nella progettazione di esperienze residenziali sicure e inclusive: appartamenti, residence hall, homestay. Manuela collabora con partners che garantiscono alti standard qualitativi e sono "flessibili".

per chi desidera un'immersione culturale autentica: vivere abitudini, ritmi e piccoli gesti quotidiani italiani permette di sentirsi parte di una famiglia e non solo ospiti di passaggio: cucinare insieme, vedere un film, una passeggiata sui canali...

Le **residence hall** rappresentano un buon equilibrio tra autonomia e supporto: sono strutture pensate per la vita studentesca, con servizi dedicati, spazi comuni e occasioni di socialità già integrate. Infine, ci sono gli **appartamenti condivisi**, scelti da chi preferisce maggiore indipendenza nella gestione della propria routine, dalla spesa all'organizzazione degli spazi. Ogni formula corrisponde a un modo diverso di vivere l'esperienza, e il nostro compito è garantire che qualunque scelta rispetti tre elementi fondamentali: qualità, regolarità contrattuale e sicurezza.

Come cambia la domanda lungo l'anno e quali criticità comporta?

La domanda non è costante: ci sono periodi dell'anno in cui le strutture raggiungono la piena occupazione e altri in cui si verificano cali significativi. È questa stagionalità a rendere complessa la gestione: i proprietari e i gestori preferirebbero contratti stabili, annuali o pluriennali, mentre noi abbiamo la necessità di mantenere **flessibilità**, per adattarci al flusso dei programmi accademici.

Quando gli alloggi non sono occupati, tuttavia, i costi continuano a sussistere. Per evitare che questi ricadano in modo improduttivo sull'organizzazione o sugli studenti, in alcune città **scegliamo di lavorare con partner in grado di reimettere sul mercato le stanze temporaneamente libere** attraverso formule di **sublocazione** a breve termine. Sono loro a occuparsi di promozione, check-in, manutenzione e pulizie; e a loro spetta il riconoscimento di una quota percentuale. Si tratta di un modello sostenibile e scalabile, che tutela gli studenti, mantiene in equilibrio i

rapporti con i proprietari e ottimizza il ciclo di utilizzo delle strutture.

Milano offre residenze studentesche moderne e ben attrezzate, ma a costi elevati. Chi riesce davvero ad accedervi?

Le strutture presenti in città sono di ottimo livello: curate, sicure, ricche di servizi e pensate per favorire la vita comunitaria. Tuttavia, hanno costi importanti. Oggi, direi che circa l'80% degli ospiti è costituito da studenti internazionali.

Questo perché molte università internazionali prevedono l'housing all'interno del pacchetto formativo, oppure le famiglie sostengono direttamente una parte significativa delle spese. Per una famiglia italiana media, invece, l'accesso a queste soluzioni può essere più complesso.

Chi non dispone di borse di studio o supporti economici adeguati tende spesso a orientarsi verso zone più periferiche o a ricorrere a forme di coabitazione informale. È un dato strutturale: il mercato dell'housing studentesco a Milano è già oggi fortemente internazionalizzato, sia nei flussi sia nei modelli di sostenibilità economica.

Oltre ai servizi e alle dotazioni, quali aspetti incidono realmente sulla qualità della vita all'interno delle residenze?

Gli studenti apprezzano certamente la palestra, gli spazi di coworking/ aree studio, la cinema room, lavanderia automatica a gettoni, le lounges, le terrazze, la reception attiva 24/7, la security notturna, spazi esterni e, quando c'è, anche una piccola piscina. Sono elementi che migliorano il comfort quotidiano e favoriscono la socialità e il well-being. Ma non sono solo questi a determinare la qualità dell'esperienza.

Il vero valore aggiunto è lo staff. Parlo di personale preparato, con competenze psicologiche e interculturali, in grado di osservare e cogliere i segnali che raccontano come sta davvero uno studente. È lo staff che si accorge quando chi era arrivato pieno di entusiasmo inizia a isolarsi, quando un semplice problema tecnico scatena una reazione sproporzionata perché dietro c'è stress o nostalgia, o quando un ragazzo attraversa un momento emotivamente complicato.

Quando le persone che lavorano nella residenza sanno leggere questi segnali e intervenire con cura, l'alloggio smette di essere solo un luogo dove dormire. Diventa uno spazio che accoglie, sostiene e accompagna. In altre parole, diventa parte integrante dell'esperienza educativa all'estero.





Come affrontate eventuali comportamenti problematici da parte degli studenti?

Il nostro approccio è innanzitutto educativo, non punitivo. Può capitare che uno studente, magari preso dall'euforia della serata, rompa qualcosa o rientri avendo esagerato con l'alcol. Non è ideale, certo, ma fa parte della realtà di ragazzi che spesso si trovano per la prima volta lontani da casa, con minor "controllo". In questi casi non scatta automaticamente una multa o una sanzione. Preferiamo fermarci, parlare, far riflettere. Lavoriamo insieme al personale della struttura per aiutarli a capire che cosa è successo, quale impatto ha avuto il loro comportamento e perché è importante assumersene la responsabilità. In questo percorso hanno un ruolo fondamentale anche gli *Italian Student Companions*: studenti universitari italiani che vivono nelle residenze come tutor culturali e facilitatori. Organizzano visite, gite, esperienze sul territorio: dai Navigli a Bergamo Alta, fino a degustazioni guidate. Attraverso queste attività si costruiscono ponti culturali e relazioni significative.

Il caso IES Abroad mette in evidenza un passaggio chiave per chi opera oggi nel real estate dedicato alla mobilità universitaria internazionale: l'alloggio non è un servizio accessorio, ma una componente strutturale dell'esperienza formativa. Gli studenti non cercano solo un letto, una stanza pulita e una connessione Wi-Fi stabile: cercano contesto, sicurezza, relazione, accompagnamento. Per gli operatori e gli investitori questo significa ripensare il prodotto: progettare residenze capaci di adattarsi alla stagionalità dei flussi, dotarsi di personale competente in grado di leggere i bisogni degli studenti e costruire ambienti sociali che facilitino l'incontro, l'integrazione e la crescita. Non semplici asset immobiliari, dunque, ma infrastrutture educative: luoghi in cui l'abitare quotidiano diventa occasione di orientamento, autonomia e consapevolezza. In un sistema universitario sempre più globale, è in questi spazi – a volte più ancora che nelle aule – che prende forma la parte più profonda dell'esperienza di studio all'estero.

I nuovi studentati italiani

Gli studentati stanno diventando una delle infrastrutture sociali più strategiche del Paese: luoghi che non offrono solo un posto letto, ma comunità, servizi e opportunità per migliaia di giovani.

In questa sezione raccontiamo come architettura, investimenti e rigenerazione urbana stiano dando vita a nuovi modelli di abitare studentesco, più inclusivi, sostenibili e integrati nelle città. Un viaggio dentro gli spazi che accolgono gli studenti di oggi e contribuiscono a formare il capitale umano di domani.

Il Villaggio Olimpico di Milano: dal grande evento alla città che resta

Da area vuota e frammentata a nuovo laboratorio urbano, l'ex Scalo di Porta Romana diventa il cuore di un progetto che unisce rigenerazione, housing accessibile, sostenibilità e innovazione sociale. Il Villaggio Olimpico – destinato a trasformarsi nel più grande studentato in edilizia convenzionata d'Italia – si inserisce in un modello di sviluppo condiviso che combina capitali privati, cooperative e istituzioni, dando forma a un quartiere aperto, intergenerazionale e orientato al futuro.

A CURA DELLA

REDAZIONE

L'EX SCALO PORTA ROMANA: DA SNODO FERROVIARIO A NODO SOCIALE

Per decenni l'ex scalo ferroviario di Porta Romana è stato una cesura urbana: un vuoto nel tessuto cittadino, sospeso tra passato industriale e attese di trasformazione. Oggi, quello stesso luogo diventa il centro di un nuovo progetto di città, un laboratorio milanese dove innovazione sociale, sostenibilità e abitare accessibile si intrecciano.

È in questo scenario che prende forma il nuovo Villaggio Olimpico – il futuro studentato da 1.700 posti letto – parte integrante dei 105.000 metri quadrati dello Scalo destinati a residenziale, di cui il **50% in edilizia convenzionata e sociale**. L'opera si inserisce in una traiettoria già avviata con Porta Nuova, che ha segnato il modello di quartiere COIMA: district aperti, inclusivi, ad alta qualità ambientale, in cui spazi pubblici, funzioni miste e housing accessibile compongono una visione evoluta dell'urbanistica contemporanea. Il Villaggio diventa così uno dei tasselli centrali del ridisegno di Porta Romana, chiamato a trasformare un luogo storico di transito in un nuovo centro di socialità e connessioni.



DENTRO IL VILLAGGIO: ARCHITETTURA, SOSTENIBILITÀ E FUNZIONI DEL NUOVO STUDENTATO

Scheda progetto

Posti letto: 1.700 (pari al 6% del fabbisogno studentesco milanese)

Cantiere: 30 mesi

Emissioni operative: 0

Costo: 140 milioni € di appalti italiani

Certificazioni: LEED Gold, WiredScore Platinum

Spazi: 40.000 mq di spazi pubblici e aree verdi

Destinazione: Riconversione in soli 4 mesi dopo l'Olimpiade

Al centro del progetto c'è una visione architettonica che costruisce continuità tra eredità milanese e innovazione internazionale. Lo racconta il design partner di **SOM, Colin Koop**, che descrive la filosofia progettuale che ha guidato la nascita del Villaggio. Il suo sguardo mette in relazione tradizione urbana, forme razionaliste, corti milanesi e sostenibilità ambientale, mostrando come questo intervento non sia pensato solo per il 2026, ma per i decenni successivi.

"Il Villaggio è stato progettato per lasciare un'eredità oltre il 2026 e diventare il cuore di un quartiere vivace e autosufficiente, costruito attorno all'impegno ambientale, al benessere, all'equità sociale e all'inclusione. Ispirato dalla ricchezza del tessuto urbano milanese, coniuga identità locale e innovazione, creando un ambiente che favorisce la socialità e il benessere. Il concept architettonico si basa su un approccio olistico, che integra armoniosamente il nuovo complesso preservando caratteristiche specifiche e distinctive del patrimonio architettonico della città come il cortile milanese, un modello di spazio pubblico interconnesso che stimola l'interazione spontanea e il senso di comunità. Gli edifici residenziali traggono ispirazione architettonica dagli edifici storici della città richiamando, per esempio, l'eleganza razionalista di Casa Rustici, realizzata dalla collaborazione tra Giuseppe Terragni e Pietro Lingeri, e dell'edificio residenziale Figini-Pollini nel quartiere di Harar. Questa eredità architettonica si riflette nell'uso di toni sobri, nella definizione chiara dei marcapiani e nell'equilibrio tra geometria e armonia compositiva, che conferiscono agli edifici una sensazione di eleganza senza tempo. La facciata in intonaco, nelle tonalità sobrie e chiare, si integra perfettamente con la tradizione architettonica milanese, che storicamente ha fatto un ampio uso di questo materiale. Inoltre, la finitura ha permesso di ottenere una maggiore coerenza

con il linguaggio architettonico razionalista, che spesso predilige la semplicità delle superfici e la purezza delle linee. La facciata si inserisce dunque in un contesto di rinnovamento rispettoso della storia, dialogando con l'ambiente circostante in modo armonioso. Arricchita dall'impiego di materiali innovativi come il cemento a vista, la facciata valorizza la matericità dell'insieme, richiamando al contempo la solidità e la durabilità delle architetture storiche milanesi. Le ampie superfici vetrate favoriscono la luminosità degli spazi interni, mentre la disposizione degli elementi architettonici privilegia una lettura armoniosa del progetto, ponendo al centro il comfort abitativo e la qualità degli ambienti. Inoltre, l'uso di tecnologie innovative, come i pannelli fotovoltaici, testimonia l'impegno verso la sostenibilità e l'efficienza energetica, portando l'edificio a un'architettura all'avanguardia che guarda al futuro, senza dimenticare il legame con il passato. La presenza di spazi flessibili alla base degli edifici consentirà alle funzioni di pubblica utilità di adattarsi alle necessità del futuro studentato. Le ampie terrazze laterali, che saranno rivestite da piantumazioni verticali, connettono gli edifici tra loro, diventando di volta in volta spazi di ritrovo e aule studio all'aperto per gli studenti."

UN MODELLO DI SVILUPPO CONDIVISO: INVESTITORI, COOPERATIVE, ISTITUZIONI

Il Villaggio non è solo un'opera edilizia: è il risultato di un modello di sviluppo in cui capitali privati, fondi previdenziali, cooperative, banche e istituzioni convergono per dare forma a un nuovo paradigma urbano. COIMA, promotore e regista del progetto, ha costruito una rete di partner che comprende CDP Real Asset (FNAS), Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole, Istituto per il Credito Sportivo, Fondo Impact (Coima ESG Impact Fund), e i partner Covivio e Prada Holding.

Questa dimensione sistematica si riflette non solo nella governance, ma anche nella capacità di tradurre investimenti infrastrutturali in valore civico. A rappresentare il punto di vista cooperativo è **Alessandro Maggioni, Presidente CCL**, che evidenzia il ruolo innovativo dell'accordo siglato con COIMA.

La sua testimonianza chiarisce come Porta Romana stia sperimentando un modello di equità abitativa capace di generare nuove case accessibili in uno dei distretti più dinamici della città.

"Il Piano di Porta Romana ruota attorno all'accordo siglato a marzo 2023 tra il Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) e COIMA. L'intesa prevede la realizzazione di circa 220 abitazioni in edilizia convenzionata ordinaria – una forma di edilizia a prezzo calmierato, ma non propriamente sociale – che permetteranno di generare le risorse necessarie per costruire circa 100 alloggi di Edilizia Economica e Popolare, destinati all'uso pubblico ma di proprietà privata. Si tratta di un'innovazione rilevante, una



formula concreta di redistribuzione delle risorse che, dopo molti anni, renderà possibile la costruzione di nuove case popolari in una delle aree emergenti di Milano. Crediamo fortemente sia un passo importante verso un'edilizia più equa e accessibile.”

In questa cornice, anche il punto di vista di COIMA contribuisce a delineare la natura del progetto come infrastruttura sociale nazionale. Il commento di **Matteo Ravà, Head of Fund & Asset Management**, racconta il Villaggio come opera simbolo della collaborazione pubblico-privato e della rapidità esecutiva, ma soprattutto come prototipo di un futuro quartiere universitario.

“Il Villaggio, nato per accogliere atleti da tutto il mondo, è stato progettato sin dall'inizio per diventare un'opera da record, costruita in soli 30 mesi. Simbolo di concreta e costante collaborazione tra pubblico e privato su scala nazionale, l'opera è stata realizzata grazie a una dimensione sistematica che ha visto il coinvolgimento di una rete di partner italiani di primo piano: dalle imprese ai fornitori, da primari investitori (casse, fondi pensione, fondazioni bancarie) agli istituti bancari, fino alle istituzioni locali e nazionali. Ma la sfida più grande era, ed è tuttora, quella della trasformazione in una vera e propria casa per gli studenti, “cuore giovane” del nuovo quartiere di Scalo

Romana. Anche qui la progettazione è stata un elemento chiave: anticipando gli arredi definitivi, sarà possibile accogliere già dall'anno accademico 2026-27 una nuova generazione di studenti. La scelta di minimizzare inefficienze e tempi morti porterà in soli quattro mesi alla trasformazione del Villaggio in studentato, pronto a vivere una seconda vita: contestualmente al completamento degli allestimenti esterni, l'interno diventerà infatti un ambiente pensato per la socialità, la crescita e l'innovazione.

Non un semplice quartiere, ma un vero e proprio ecosistema urbano e laboratorio di comunità, che includerà anche 320 appartamenti di edilizia sociale sviluppati in collaborazione con CCL, che insieme allo studentato porterà al 50% la quota di edilizia accessibile dello Scalo rispetto alla SL dedicata al residenziale: si tratta infatti del primo progetto pilota di un nuovo modello di sviluppo immobiliare misto, fondato su società cooperative coinvolte da fondi con un effetto moltiplicatore grazie al modello mutualistico, con la partecipazione sin dal principio degli acquirenti finali, per iniziative replicabili e scalabili sul territorio nazionale. L'accordo con CCL prevede, in particolare, lo sviluppo di progetti residenziali in ambito convenzionato e sociale su scala nazionale, realizzati secondo un modello replicabile e scalabile per contribuire alla carenza strutturale di offerta di appartamenti e posti letto a prezzi e canoni accessibili a fronte della crescente domanda da parte delle fasce di popolazione più fragili.”



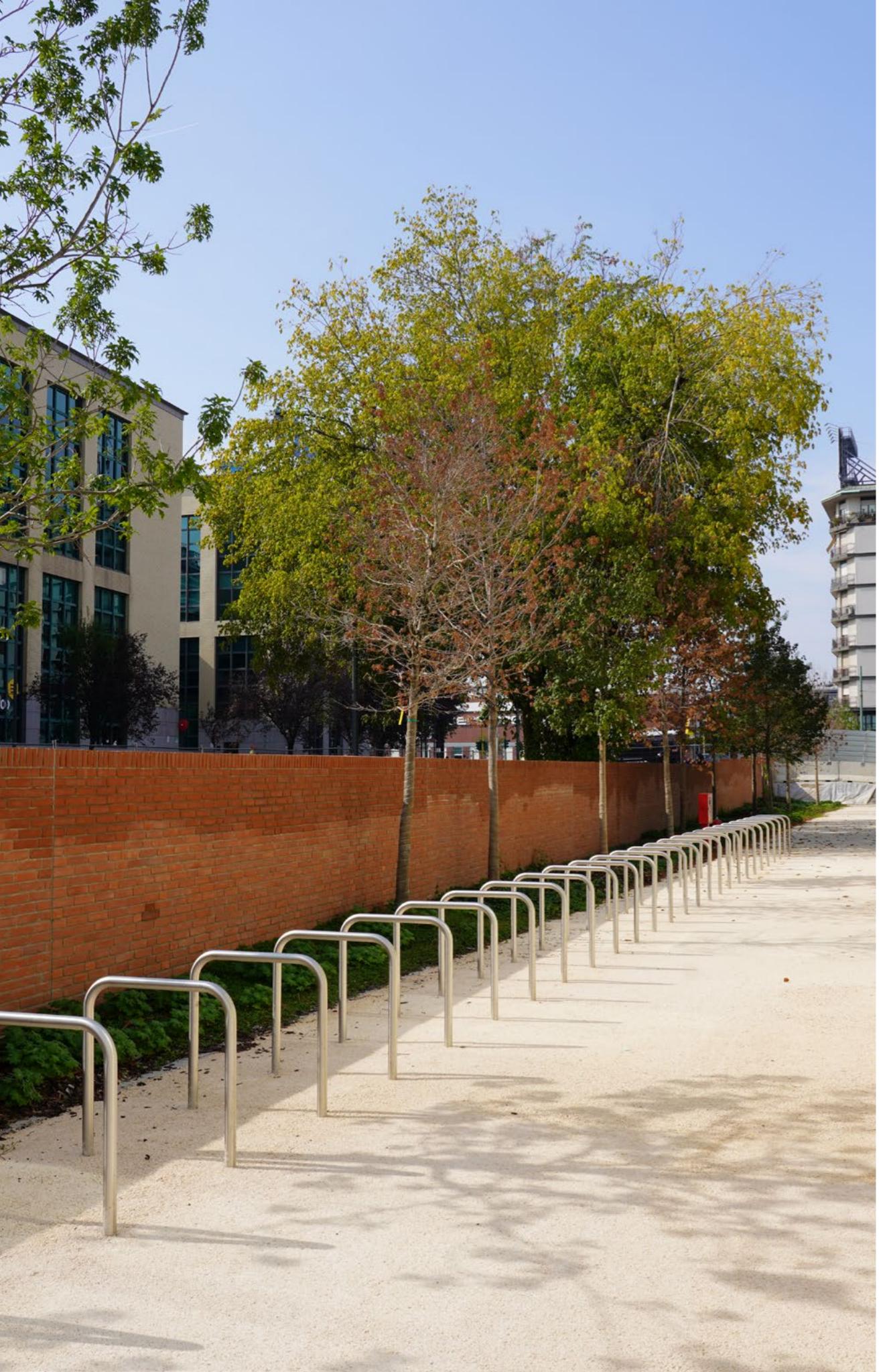
LA RICONVERSIONE: DALL'OLIMPIADE ALLO STUDENTATO

Un nuovo pezzo di città aperto, accessibile, intergenerazionale.

La trasformazione del Villaggio Olimpico in residenza universitaria non è solo un cambio d'uso: è un progetto sociale. L'operazione - rapidissima, con soli quattro mesi di intervento - dà forma a un nuovo modello di abitare studentesco, aperto al quartiere e integrato con le funzioni circostanti.

Il racconto di **Marco Scalvini, Director del Fondo Porta Romana**, offre una visione ampia sulla legacy urbana: mobilità sostenibile, accessibilità, relazione con le università, creazione di un quartiere intergenerazionale capace di accogliere studenti, residenti e lavoratori.

“In soli trenta mesi è stato realizzato e consegnato un progetto complesso, elaborato secondo una visione di lungo periodo di cui oggi si compie la prima fase: quella del Villaggio Olimpico, destinato ad accogliere gli atleti dei Giochi Olimpici e Paralimpici Invernali Milano Cortina 2026. Al termine della manifestazione, le strutture verranno riconvertite in residenze universitarie attraverso un processo di trasformazione che avverrà in appena quattro mesi, grazie anche alla progettazione degli allestimenti delle stanze con gli arredi definitivi: una scelta nel segno della sostenibilità che consentirà



l'apertura agli studenti già dall'anno accademico 2026/27. In quest'ottica, l'avvio delle prenotazioni per i posti letto a fine settembre sul sito villaggio.coima.com ha già riscontrato un buon interesse da parte di studenti italiani e stranieri. I 1.700 posti letto del nuovo studentato contribuiranno in modo significativo a ridurre il gap abitativo universitario, che secondo i dati di Scenari Immobiliari (2022-2023) ammonta a circa 30.000 unità, coprendo da soli il 6% del fabbisogno complessivo.

La vocazione del progetto come polo di formazione e innovazione, promotore di una mobilità lenta e sostenibile, è rafforzata dalla posizione del Villaggio, situato a soli 15 minuti di bicicletta dalle Università Bocconi, Statale e Cattolica e dalle scuole di alta formazione IULM, IED, NABA, Conservatorio Verdi, Accademia di Brera e Istituto Marangoni, raggiungendo complessivamente un bacino di circa 95.000 studenti entro un raggio di 4 km. Il progetto si inserisce nel più ampio programma di riqualificazione dell'ex Scalo di Porta Romana, una delle principali aree di rigenerazione urbana di Milano. Il 50% delle superfici sarà destinato a verde e spazi pubblici, restituendo alla città un'area per decenni rimasta vuota e inaccessibile, che ha costituito una cesura tra il centro e la parte sud del capoluogo. L'obiettivo dello sviluppo è dare vita a un nuovo quartiere intergenerazionale, aperto, connesso e accessibile - con il 50% della componente abitativa complessiva destinata al social housing -, ma soprattutto capace di integrare funzioni residenziali, culturali, formative e produttive in un equilibrio tra innovazione, sostenibilità e qualità della vita. Il Villaggio rappresenta il primo tassello di un intervento progettato per accogliere, oltre ai 1.700 studenti, 2.000 residenti – tra edilizia libera, convenzionata e pubblica – e 6.000 lavoratori.

Il Villaggio Olimpico, ideato con edifici modulari e flessibili, alimentati da fonti rinnovabili, carbon neutral in fase di esercizio e certificati LEED Gold e Wired Platinum, rappresenta un esempio concreto di come l'attenta costruzione di oggi possa già rispondere ai bisogni di domani, rendendo Porta Romana un vero e proprio laboratorio di innovazione urbana, aperto e inclusivo.”

INNOVAZIONE COSTRUTTIVA E SOSTENIBILITÀ INTEGRATA

Prefabbricazione, energia pulita, carbon neutrality

Il Villaggio è anche un case study costruttivo: prefabbricazione avanzata, riduzione delle maestranze, processi industrializzati, filiera italiana, sistemi energetici rinnovabili e gestione intelligente delle risorse. Il cuore tecnico del progetto emerge dalle parole di **Claudio Foscari, Direttore Tecnico RTI (CEV Spa, G&C Srl, Milani SpA)**, che racconta in dettaglio come la scelta della prefabbricazione abbia reso possibile realizzare i sei edifici fuori terra nei tempi richiesti, riducendo i rischi, aumentando i

controlli e garantendo una qualità costante.

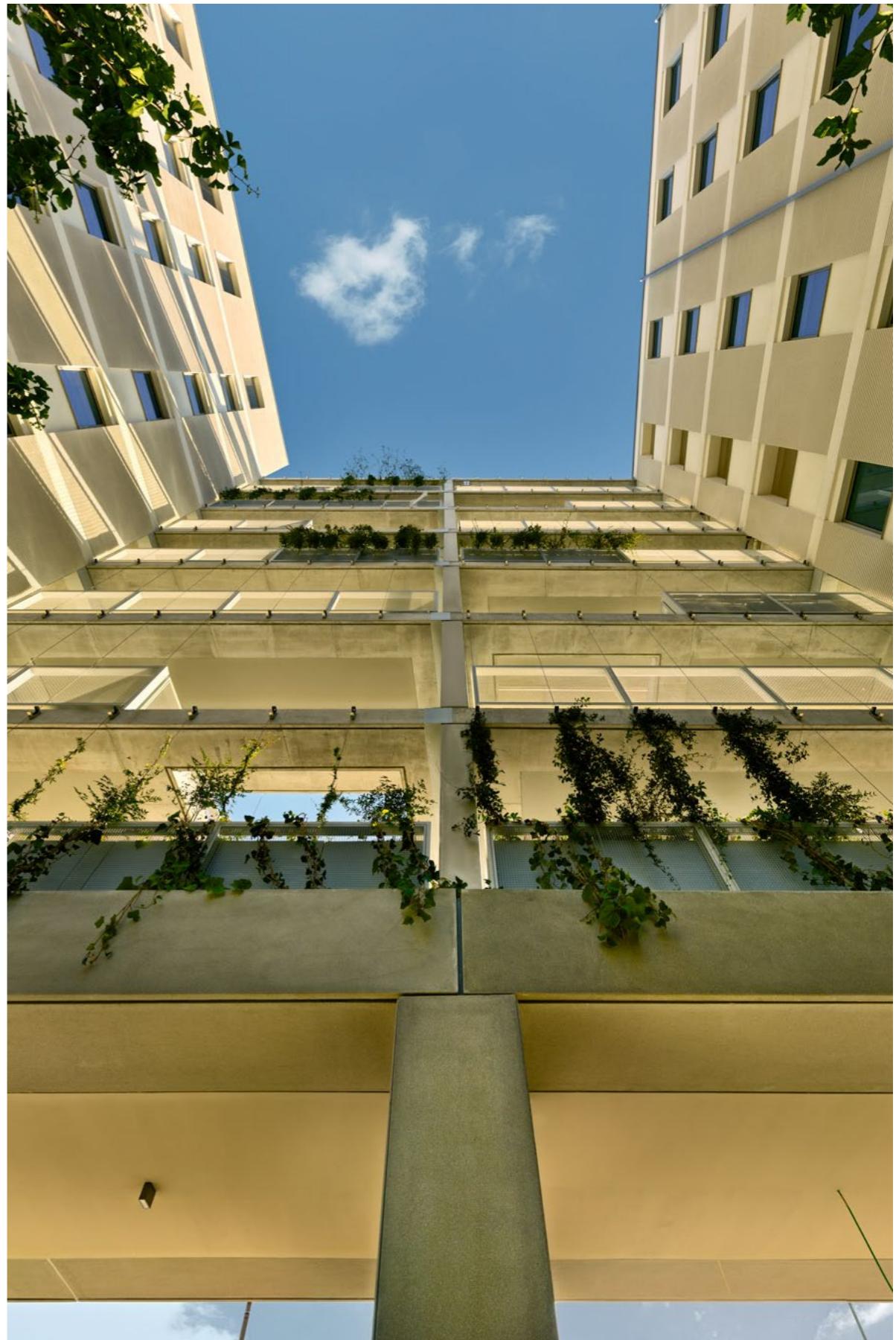
“La realizzazione del Villaggio Olimpico è stata caratterizzata principalmente dalla prefabbricazione, questo per permettere il completamento negli sfidanti tempi di consegna. Mentre l’intero blocco interrato denominato “piastra” è stato realizzato in opera, i sei edifici fuori terra sono stati invece eseguiti con tecnologia prefabbricata: struttura NPS in travi-pilastri, tamponamenti in legno x-lam e impiego di cellule bagno preassemblate prodotte in stabilimento. Questa scelta ha permesso di velocizzare l’intero processo di realizzazione, diminuire del 50% le maestranze presenti in cantiere a favore della sicurezza in cantiere, di ottenere un prodotto maggiormente controllato e verificato presso gli stabilimenti produttivi. Sono stati realizzati in stabilimento 763 pilastri, 2717 travi e 40.000 mq di solai alveolari realizzati da Tecnostrutture presso il proprio stabilimento di Noventa di Piave; sono state realizzate 1200 cellule bagno complete di ogni finitura e accessorio finale e collaudate in stabilimento di Castiglione delle Stiviere e prodotti 14.000 mq di pareti esterne di tamponamento in pannelli in legno xlam prodotti a Trento presso lo Stabilimento di X-LAM Dolomiti. Queste scelte hanno permesso di montare l’intera struttura prefabbricati con una squadra di 6 persone, le cellule bagno con solo 4 persone e i pannelli di tamponamento con solo 3 persone. Con un sistema tradizionale in opera sarebbero state necessarie almeno 100 operai anziché 13-14 montatori delle opere prefabbricate.

Il progetto inoltre è caratterizzato per una massima efficienza dall’impiego di energie alternative, sono stati posati 2.200 pannelli solari che ricoprono mq 4.400 di pannelli fotovoltaici per una potenza di 1 Megawatt questo a servizio dell’intero complesso; è stato realizzato un sistema di raffreddamento geotermico con acqua di falda per la climatizzazione per i retail e le Lobby. È presente inoltre un sistema di recupero delle acque meteoriche a servizio dell’irrigazione e delle cassette di risciacquo dei wc.”

IL VILLAGGIO COME EREDITÀ VIVA E LABORATORIO DI UN NUOVO URBANESIMO MILANESE

Il Villaggio Olimpico di Porta Romana è molto più di una risposta ai Giochi 2026: è un’eredità viva, destinata a trasformarsi in un motore di inclusione, formazione e sostenibilità. Con 1.700 posti letto, certificazioni ambientali di livello internazionale, un modello di sviluppo misto e la capacità di ricucire un vuoto urbano storico, l’intervento rappresenta un nuovo paradigma per Milano.

Un luogo che evolve da scalo ferroviario a quartiere del futuro: aperto, connesso, policentrico. Un esempio di economia dell’impatto dove edifici, persone e istituzioni costruiscono insieme un modo nuovo di abitare la città.



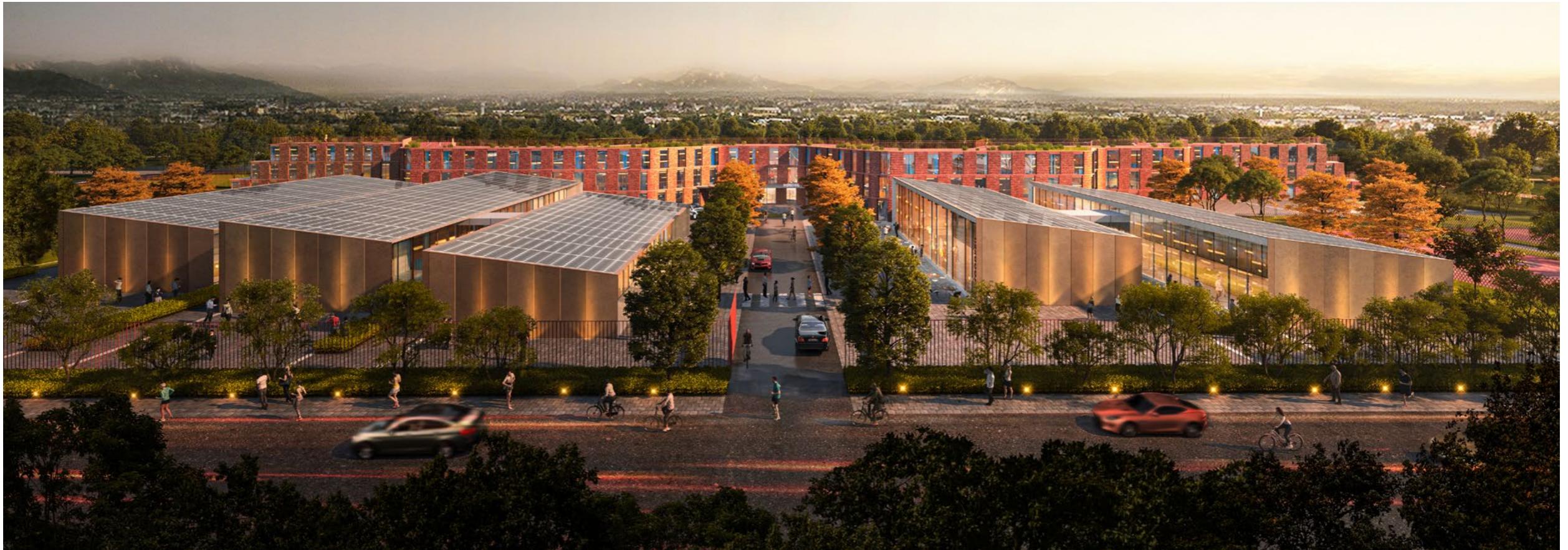
Da ex tempio dell'auto a campus del futuro: nasce una residenza modello per studenti

Un progetto di rigenerazione urbana trasforma una porzione dell'area ex Alfa Romeo in un polo di vita e servizi per i giovani, puntando su sostenibilità e integrazione con il territorio

AUTORE

AGOSTINO GHIRADELLI, SBGA | BLENGINI GHIRARDELLI





STUDENT HOUSING GARBAGNATE

Scheda Progetto

Area d'intervento: 20.000 m²

Numero posti letto: Oltre 500 (camere e minialloggi)

Spazi costruiti: 8.000 m²

Aree esterne attrezzate: 5.000 m²

1 campus studentesco integrato con servizi, sport e vita comunitaria

Pista di atletica da 220 m sul tetto

10+ funzioni collettive: sale studio, mensa, palestra, foresteria, uffici, sale riunioni, spazi ricreativi

Materiali riciclati e a basso impatto per interni e finiture

Certificazioni previste: CAM, LEED, Cradle to Cradle, WIRED

Nuove connessioni territoriali: riattivazione Garbagnate-Lainate, collegamento Bariana-MIND, nuova stazione FS Bariana

Lo studio SBGA | Blengini Ghirardelli è stato chiamata a sviluppare da Fondazione Collegio delle Università Milanesi, un importante Progetto di Fattibilità Tecnico e Economico, presentato al Ministero dell'Università e della Ricerca nell'ambito del V Bando ai sensi della Legge 338/00, con l'obiettivo di sperimentare un modello replicabile di residenza universitaria sostenibile e integrata nel territorio della provincia di Milano. L'intervento riguarda un'area di 20.000 m² all'interno del più ampio comparto dell'ex stabilimento Alfa Romeo tra Garbagnate, Arese e Lainate: un "vuoto urbano" oggi segnato dalla presenza di asfalto e capannoni che attende una nuova identità. Il progetto prevede di trasformarlo in un campus studentesco. Una scelta molto opportuna per Milano e Lombardia, che ogni anno attraggono decine di migliaia di studenti da tutta Italia e dall'estero, e soffrono purtroppo di una carenza strutturale di posti letto e di spazi dedicati alla vita universitaria. Questa iniziativa progettuale rappresenta quindi non solo una risposta a un fabbisogno concreto, ma anche un'opportunità per stimolare innovazione urbana, favorire la socializzazione tra giovani di diverse provenienze e contribuire allo sviluppo di un'area potenzialmente molto vivibile e attrattiva. La vicinanza con la LIUC, la Fiera di Rho e soprattutto MIND - Milano Innovation District rende l'area un nodo ideale per un polo dedicato alla formazione e alla ricerca, servito dalle infrastrutture attuali (A8 e ferrovia Milano-Varese)

e future. Il progetto tiene infatti conto delle prossime implementazioni della mobilità urbana e intermodale, che possono garantire collegamenti efficienti tra il campus e i principali centri di studio, lavoro e ricerca della Regione. Tra gli interventi tattici in programma si prevede la riattivazione della Garbagnate-Lainate, il collegamento Bariana-MIND e la nuova stazione di Bariana FS. Così istituzioni e enti privati guardano con lungimiranza a un modello di sviluppo che unisce mobilità, conoscenza e qualità urbana, trasformando un luogo simbolo dell'industria del Novecento in spazio per le generazioni che disegneranno la storia e l'economia del domani.

UN'ARCHITETTURA CHE RACCOGLIE LA MEMORIA DEL TERRITORIO

Il progetto reinterpreta la storia dell'ex sito produttivo trasformando i simboli Alfa Romeo in matrici e ispirazioni architettoniche: la croce dello stemma diventa l'asse dei servizi, mentre il "biscione" è concepito per offrire agli alloggi un affaccio ordinato verso il futuro parco urbano e per massimizzare la qualità della luce naturale negli ambienti di vita quotidiana. L'impianto dialoga con il paesaggio, mentre le stecche dei servizi proposti - sono pensati per ospitare mensa, foresteria, uffici, palestra, spogliatoi e sale riunioni, diventando il cuore della vita comunitaria. Nella parte basamentale della residenza, al piano terra, si trovano inoltre le funzioni collettive: sale studio, spazi ricreativi, aree amministrative e sportive. Sul tetto, è stata pensata una pista di atletica di 220 metri che amplia l'offerta sportiva diventando un segno distintivo del complesso. Gli spazi comuni sono progettati per stimolare la socializzazione, l'apprendimento informale e la collaborazione tra studenti, con aree relax, caffetterie interne e giardini pensili. Per gli interni sono stati selezionati materiali riciclati e a ridotto impatto ambientale, capaci di garantire qualità, comfort e coerenza con la visione sostenibile del progetto. Si è pensato quindi non solo alla provenienza e alla qualità dei materiali selezionati, ma anche a lanciare un messaggio educativo, che indichi una strada possibile per unire vita quotidiana, rispetto della natura e bellezza. L'intervento è, nel complesso, orientato alle certificazioni CAM, LEED, Cradle to Cradle e WIRED, con il chiaro intento di dimostrare che l'edilizia universitaria può essere luogo di qualità, e insieme laboratorio di sostenibilità e innovazione. E tracciare così un modello replicabile, dove l'idea di recupero funzionale non è solo riuso di suolo, ma ricostruzione di qualità e benessere.

UNA CITTÀ PER STUDENTI: UN INVESTIMENTO CHE GENERA VALORE PUBBLICO

La residenza offrirà oltre 500 unità abitative tra camere e minialloggi, accompagnate da ampie aree comuni, spazi per lo studio, funzioni sportive e ambienti dedicati alla



vita comunitaria, per un totale di oltre 8.000 m² costruiti e oltre 5.000 m² di aree esterne attrezzate. Come si vede, anche per il volume di popolazione potenzialmente coinvolta, di fatto, si tratta di una piccola cittadina: un ecosistema che combina studio, sport, interazione e servizi in un contesto protetto e insieme aperto al territorio. Le infrastrutture e la progettazione degli spazi esterni vogliono favorire la mobilità dolce, con percorsi pedonali e ciclabili sicuri, aree verdi attrezzate e luoghi di incontro all'aperto.

Per la città metropolitana di Milano, che oggi compete a livello internazionale per attrarre talenti, soluzioni come questa - rappresentano un'infrastruttura strategica. Per questo progetto lo Studio SBGA | Blengini Ghirardelli ha operato con uno sguardo ampio: progettare abitazioni accessibili, sicure e sostenibili per gli studenti, e lavorare insieme a soluzioni in grado di portare ripercussioni positive allargate, alleggerire la pressione sugli affitti in città e generare benefici su mobilità, cultura e vita urbana. Questo Hub vuole esprimersi quindi anche come un motore sociale nel territorio, e il suo progetto architettonico rispecchia una spinta al cambiamento. L'architettura diventa il ponte che connette la memoria industriale - così importante in Lombardia - a futuro ambizioso.

Per un rinnovamento culturale e abitativo a favore di una nuova generazione.

Rigenerare la città: Techbau e il nuovo abitare studentesco tra Roma e Bologna

Due interventi di rigenerazione urbana mostrano come lo student housing possa diventare un'infrastruttura sociale capace di trasformare quartieri e comunità

A CURA DELLA

REDAZIONE

Lo student housing sta assumendo un ruolo sempre più rilevante nella trasformazione delle città italiane. Non si tratta più solo di offrire alloggi a una popolazione universitaria in crescita, ma di ripensare la relazione tra residenza, servizi e qualità dello spazio pubblico. Le nuove generazioni chiedono luoghi accessibili, sostenibili, integrati nel tessuto urbano, capaci non solo di ospitare ma di generare comunità.

Sul ruolo che le imprese possono assumere nella costruzione di infrastrutture sociali – e non solo immobiliari – interviene **Andrea Marchiori, CEO di Techbau**, offrendo una visione orientata alla rigenerazione e alla qualità dello spazio urbano.

"I due sviluppi di Bologna e Roma sono l'esempio concreto del nostro impegno nel tema della rigenerazione del tessuto urbano per rafforzare il legame tra architettura, comunità e sostenibilità: nuove e moderne strutture progettate per favorire il benessere degli studenti, pienamente integrate nel contesto urbano, entrambe sviluppate secondo i principi ESG e certificate BREEAM Excellent".

ROMA – CAMPUS SAN PIETRO: RIGENERARE IL QUARTIERE, RESTITUIRE SPAZI ALLA CITTÀ

Scheda progetto - Roma, Via del Crocifisso

Capacità complessiva: 395 posti letto

Camere: 186 camere studentato, 110 camere hotel

Funzioni miste: student housing + hospitality

Certificazione: Breeam Excellent

Servizi: ristoranti, sale polivalenti, spazi culturali, riqualificazione spazi pubblici

Parcheggi interrati: 344 posti 55 per le moto

Progetto architettonico: MCA – Mario Cucinella Architects

Realizzazione: Techbau S.p.A.

Nel cuore di Roma, a pochi passi dal Vaticano, sta nascendo un nuovo polo di vita urbana e studentesca che interpreta in chiave contemporanea il rapporto tra architettura e città.

In Via del Crocifisso, Techbau sta realizzando un edificio polifunzionale firmato dallo studio MCA – Mario Cucinella Architects, parte di un più ampio intervento di rigenerazione che punta a restituire vitalità a un'area strategica della Capitale, oggi segnata da discontinuità e spazi sottoutilizzati.

Per oltre vent'anni quest'area ha rappresentato una ferita aperta nel tessuto urbano: una vasta "voragine" di quasi due ettari, scavata alla fine degli anni Novanta in seguito



a un accordo di programma che avrebbe dovuto portare alla realizzazione di un nuovo complesso in occasione del Giubileo del 2000. Il cantiere, però, si interruppe improvvisamente, lasciando dietro di sé uno scheletro in calcestruzzo interrato e un grande vuoto fisico e simbolico, a pochi passi da uno dei luoghi più iconici al mondo, la Basilica di San Pietro. Per i residenti, che convivono quotidianamente con la presenza della stazione di Roma San Pietro – la prima stazione ferroviaria della città, inaugurata nel 1894 e attraversata ogni anno da milioni di passeggeri – quell'area era diventata il segno tangibile di un'attesa senza prospettive.

Oggi, dopo un tempo lunghissimo e una speranza che sembrava essersi dissolta, quel vuoto sta finalmente lasciando spazio a un progetto di rigenerazione: il vecchio cantiere si sta trasformando in un edificio polifunzionale che restituisce continuità urbana, servizi e centralità a un quartiere che per troppo tempo era rimasto sospeso. Il complesso, distribuito su quattro piani fuori terra e tre livelli intarsiati, ospiterà 187 camere per studenti e 111 camere hotel, per un totale di 387 posti letto, integrando in un unico progetto le funzioni di *student housing* e *hospitality*. A completare la

struttura, una serie di servizi aperti anche alla città – ristoranti, palestra, spazi culturali, giardino pubblico e una nuova piazza centrale – che diventeranno un punto di incontro per studenti, residenti e visitatori.

L'intervento combina funzioni diverse in un impianto progettuale coerente, basato su criteri di sostenibilità, accessibilità e cura del paesaggio urbano. Con i suoi 10.000 mq di superfici pubbliche, il progetto punta a creare una nuova centralità urbana, capace di rigenerare lo spazio e valorizzare il contesto circostante attraverso una presenza architettonica che dialoga con la città invece di imporsi su di essa.

Affidato alla visione dello studio **MCA - Mario Cucinella Architects**, il progetto interpreta l'architettura come strumento capace di generare relazione, qualità e benessere collettivo. Un approccio che lo stesso **Mario Cucinella** sintetizza così: “L'architettura deve superare il concetto di singola costruzione e concentrarsi sul miglioramento qualitativo dello spazio esterno perché è lì che fioriscono le dinamiche sociali e urbane. La vera misura del successo di un edificio è la sua capacità di dare vita all'area circostante. L'intervento di riqualificazione di Via del Crocifisso è un esempio di come l'architettura possa beneficiare i cittadini. L'obiettivo non era solo estetico, ma la creazione di un polo integrato che inietta nuovo benessere nel quartiere con servizi completi, riattivando spazi in disuso e rendendo l'intera area più accessibile e vivibile.”

Il progetto attribuisce all'arte un ruolo centrale nella definizione dell'identità del nuovo complesso. In collaborazione con la Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea (GNAM), è stato avviato il concorso **Connessioni Urbane** ([bando: https://gnamc.cultura.gov.it/evento/connessioni-urbane/](https://gnamc.cultura.gov.it/evento/connessioni-urbane/)), che invita giovani artisti a trasformare una grande parete muraria nella corte dell'edificio, in uno spazio pensato per essere accessibile, inclusivo e capace di accogliere nuove forme di creatività contemporanea. L'intervento riguarda l'area compresa tra il nuovo edificio polifunzionale “Crocifisso” e la stazione ferroviaria di Roma San Pietro, con l'obiettivo di convertire un'infrastruttura di separazione in un dispositivo culturale e visivo aperto alla città.

L'opera sarà fruibile da studenti, pendolari, residenti e visitatori che attraversano quotidianamente l'area. Il linguaggio visivo si svilupperà lungo l'intera estensione del muro, alternando elementi grafici, materici e scultorei, integrati con il verde e progettati per essere percepiti sia da vicino sia dalla distanza.

A completare questo percorso culturale, la nuova piazza ospiterà *Volo di rondini* di Floriano Bodini, una scultura dal forte valore simbolico che instaurerà un dialogo con la spiritualità del luogo e diventerà un nuovo punto di riferimento civico per la comunità.



BOLOGNA - CAMPUS NAVILE: SOSTENIBILITÀ E COMUNITÀ PER UNA NUOVA GENERAZIONE DI STUDENTI

Scheda progetto - Bologna, Campus Navile

Capacità complessiva: 630 posti letto

Camere: 322 Singole; 32 Doppie(x2 posti letto); 37 Suite(x4 posti letto); 48 Short Stay Hotel(x2 posti letto)

Spazi comuni: oltre 1.500 mq (coworking, lounge, palestra, cucina condivisa, sala giochi, lavanderia, sale studio)

Certificazione: BREEAM Excellent

Partner: Techbau, CampusX, TECO+partners

Cronoprogramma: inizio lavori luglio 2024 - fine lavori maggio 2027

Nel quartiere Navile, uno dei territori oggi più dinamici e in trasformazione di Bologna, sta prendendo forma un nuovo pezzo di città dedicato alla vita studentesca.

L'area, un tempo segnata da attività produttive e logistiche, ospitava l'ex Mercato Ortofrutticolo, per anni snodo centrale della distribuzione agroalimentare cittadina. Intorno al Canale Navile, che fungeva da via di comunicazione e trasporto merci tra Bologna e il fiume Po, si erano sviluppati magazzini, industrie e infrastrutture che, con il passare del tempo, sono state dismesse, lasciando spazi ampi e privi di funzioni.

In questo scenario di transizione urbana si inserisce il progetto del nuovo Campus Navile, che trasforma un luogo storicamente legato alla movimentazione delle merci in un centro contemporaneo dedicato agli studenti, alla socialità e ai servizi. Qui Techbau, insieme a CampusX e allo studio TECO+partners, sta realizzando un campus pensato per interpretare in modo attuale l'abitare e lo studiare delle nuove generazioni. Il complesso offrirà 630 posti letto in diverse tipologie (camere singole e doppie, suite e soluzioni hotel) progettate per rispondere a esigenze differenti e accompagnare stili di vita sempre più fluidi. Oltre 1.500 mq di spazi comuni, tra coworking, lounge, palestra, cucina condivisa, sale studio e aree ricreative, costituiranno il cuore sociale del campus, favorendo l'incontro e la costruzione di comunità. L'intervento si colloca in un contesto urbano in forte evoluzione, caratterizzato da nuove funzioni, poli culturali e spazi aperti. Il Campus Navile contribuisce a rafforzare questa traiettoria, restituendo al quartiere una centralità rinnovata, attraverso un edificio capace di dialogare con la scala della città e migliorare la qualità dello spazio pubblico.



La visione architettonica, affidata a TECO+partners, nasce da un approccio che unisce architettura e paesaggio, mettendo al centro l'esperienza quotidiana degli abitanti. Un'impostazione che l'architetto **Luigi Benatti** racconta così:

“Il progetto del Campus Navile è concepito come un dialogo tra spazio, funzione e identità, con l’obiettivo di creare un’architettura capace di migliorare la qualità dello spazio urbano e della vita di chi lo abita. Nasce dall’idea di interpretare l’abitare studentesco come un’esperienza formativa e sociale, che integra architettura, spazio urbano e comunità.”

L’edificio, organizzato a U attorno a un cortile centrale, favorisce l’incontro e la relazione tra gli studenti, diventando un luogo di scambio e crescita collettiva. Le volumetrie, variabili tra quattro e dieci piani, dialogano con la scala urbana circostante, mentre



il gradiente cromatico delle facciate azzurre alleggerisce la percezione del volume, connettendolo visivamente al cielo. Gli spazi verdi – cortili, terrazze e giardini pensili – estendono l’esperienza abitativa verso l’esterno, creando continuità tra architettura e natura e promuovendo benessere e senso di appartenenza.”

Nel quadro della collaborazione con CampusX, il Campus Navile assume un ruolo centrale nell’evoluzione dello student housing italiano, con un modello di hospitality ibrida che integra residenza, servizi e comunità. Come sottolinea **Samuele Annibali**, CEO di CampusX:

“CX Bologna | Navile nasce da una convinzione semplice ma ormai imprescindibile: oggi una residenza universitaria non può limitarsi a offrire un alloggio, deve costruire qualità della vita. Per noi significa unire accoglienza, sostenibilità e benessere in un modello in cui lo spazio diventa servizio e il servizio diventa comunità.”

A Bologna abbiamo lavorato fin dall’inizio con Techbau e TECO+partners per immaginare un luogo che dialogasse davvero con il quartiere: non un edificio isolato, ma un punto di snodo tra città, funzioni e persone. La grande corte verde, i 1.500 mq di spazi comuni, le soluzioni energetiche integrate e l’attenzione al comfort non sono elementi accessori: sono la grammatica di un modo nuovo di progettare l’esperienza studentesca.

Il valore dell’ospitalità ibrida risiede proprio qui. Mescolare long stay, short stay, servizi condivisi e funzioni aperte al territorio consente di creare centralità vive, permeabili, utili alla città quanto agli studenti. È un modello che aumenta l’inclusione, riduce l’impatto edilizio e restituisce un senso di appartenenza a chi arriva da fuori.

Lo student housing può diventare una piccola infrastruttura sociale capace di generare relazioni, attivare economie locali e rendere più attrattive le aree urbane coinvolte. CX Bologna | Navile interpreta questa visione: un progetto “per” gli studenti, “con” la città. Ed è esattamente questa direzione che, come CampusX, vogliamo continuare a tracciare nei prossimi anni.»

Il campus sarà certificato BREEAM Excellent, grazie all’uso di materiali riciclati, tecnologie costruttive a basso impatto e soluzioni energetiche di ultima generazione. È un esempio di sostenibilità integrata, dove l’attenzione ambientale incontra la progettazione degli spazi di relazione, con l’obiettivo di creare un luogo non solo efficiente, ma capace di generare senso di appartenenza e qualità dell’abitare.

INNOVAZIONE, MODELLO INTEGRATO E IMPATTO URBANO

Nel modo in cui oggi si costruiscono città e architetture, la parola “innovazione” non coincide più soltanto con la tecnologia. Significa piuttosto tenere insieme dimensioni diverse – ambientale, sociale, energetica, culturale – in un unico sistema capace di produrre valore nel tempo. È in questa logica che Techbau ha sviluppato un approccio di sostenibilità integrata, dove costruzione, energia e gestione dialogano tra loro fin dall'inizio del processo progettuale.

“Integrare progettazione, ingegneria e cantiere è il modo più efficace per ridurre sprechi e impatti, ottimizzando materiali, impianti e processi e garantendo edifici più efficienti e di qualità. Questo approccio, che ci permette di ottenere certificazioni come BREEAM, LEED e WELL, si basa sull'uso avanzato di modelli digitali, soluzioni costruttive a basso impatto e una gestione dei lavori che assicura tempi certi e standard elevati. È così che realizziamo studentati sostenibili, performanti e realmente pensati per le esigenze di chi li vivrà.”

L'innovazione, in questo senso, non è solo tecnologica ma culturale: riguarda il modo in cui la città si rigenera e si organizza attorno ai bisogni delle persone. Gli studentati di Roma e Bologna non sono semplici operazioni immobiliari, ma interventi di trasformazione urbana. Restituiscono spazi pubblici, creano relazioni, attivano economie locali e definiscono nuove centralità sostenibili.

Costruire residenze universitarie oggi significa anche partecipare al ridisegno della città contemporanea: interpretare i cambiamenti nei modi di vivere, studiare, incontrarsi. In questo senso, ogni progetto diventa una piccola infrastruttura sociale, capace di connettere architettura, energia e comunità in un unico paesaggio urbano.

UNO SGUARDO AL FUTURO - ABITARE COME PROGETTO DI COMUNITÀ

Ogni città racconta la propria epoca attraverso gli spazi che costruisce. Le residenze universitarie di oggi – sempre più ibride, sostenibili e aperte alla collettività – segnano una nuova fase nella storia dell'abitare: quella in cui la qualità dello spazio diventa parte della qualità della vita.

Una prospettiva che guida anche lo sguardo al futuro di Techbau, orientato verso modelli abitativi sempre più sostenibili, flessibili e connessi al territorio. Una direzione che l'azienda sintetizza così:

“Il futuro dello student housing, per Techbau, significa progettare edifici più evoluti dal

punto di vista energetico, digitale e funzionale, con spazi flessibili in cui studio, lavoro e socialità trovano un equilibrio naturale. Pensiamo a residenze che dialogano con il quartiere, con aree comuni realmente utilizzabili, verde accessibile, servizi al piano terra e connessioni sicure.

Nel più ampio tema delle città sostenibili, la direzione è chiara: ridurre consumi ed emissioni e creare luoghi che migliorano la qualità di vita. Gli spazi del futuro dovranno essere luminosi, confortevoli, accessibili e capaci di favorire relazioni. È questo il modello che stiamo già applicando nei nostri progetti.”

In questo scenario, lo student housing rappresenta un laboratorio privilegiato per sperimentare nuovi modelli di convivenza e sostenibilità. Ogni progetto diventa un microcosmo urbano dove si intrecciano architettura, energia, natura e relazioni umane. Il futuro dell'abitare, in questa visione, è fatto di spazi inclusivi e permeabili, in cui il confine tra pubblico e privato si attenua e l'edificio torna a essere parte viva della città. Un percorso che non si misura solo in metri quadrati costruiti, ma nella capacità di generare benessere, costruendo luoghi che durano nel tempo perché utili, belli e condivisi.





Lo studentato come infrastruttura sociale: il caso Manifattura Tabacchi

A Firenze, la rigenerazione dell'ex fabbrica di sigari diventa laboratorio di abitare condiviso e di innovazione urbana

A CURA DELLA
REDAZIONE

MANIFATTURA TABACCHI, LA CITTÀ CHE RINASCE

A Firenze, Manifattura Tabacchi è oggi il cuore di un nuovo quartiere che unisce architettura, formazione e abitare in un unico ecosistema urbano.

Il grande complesso industriale dove per decenni si producevano sigari è oggi il fulcro di una delle più importanti rigenerazioni urbane in Italia: un quartiere contemporaneo di oltre **110.000 metri quadrati**, nato dal recupero dei sedici edifici storici. Il progetto, promosso da Manifattura (joint venture tra CDP e Aermont Capital), unisce architettura, innovazione e cultura in un modello di città inclusiva, sostenibile e aperta. La Factory, cuore pulsante del distretto, ospita uffici, atelier, negozi, spazi creativi e il campus di Polimoda. Il 2025 ha visto inoltre le aperture della sede dell'European Research Infrastructure for Heritage Science (E-RIHS), del nuovo Medical Center di Synlab (che con i suoi 4.000 mq è il più grande del centro Italia) e dello studentato e ostello aparto Florence Manifattura.

Tra nuovi residenti, studenti e professionisti, Manifattura si afferma così come un luogo dove si intrecciano vita, lavoro e conoscenza, reinterpretando la memoria industriale in chiave urbana e contemporanea.





In questo scenario, Manifattura Tabacchi non rappresenta soltanto un intervento di recupero architettonico, ma un dispositivo urbano capace di ridefinire il modo in cui Firenze vive e si percepisce. La trasformazione dell'ex fabbrica in un quartiere aperto, attraversabile e animato da comunità diverse – studenti, creativi, professionisti e famiglie – mette in luce una nuova idea di città: più ibrida, connessa e internazionale. Per comprendere meglio questa visione e il suo impatto sulla Firenze di oggi e di domani, abbiamo chiesto a **Michelangelo Giombini, Head of Product Development & CEO di Manifattura Tabacchi**, di raccontare come questo luogo stia contribuendo a ripensare il volto della città.

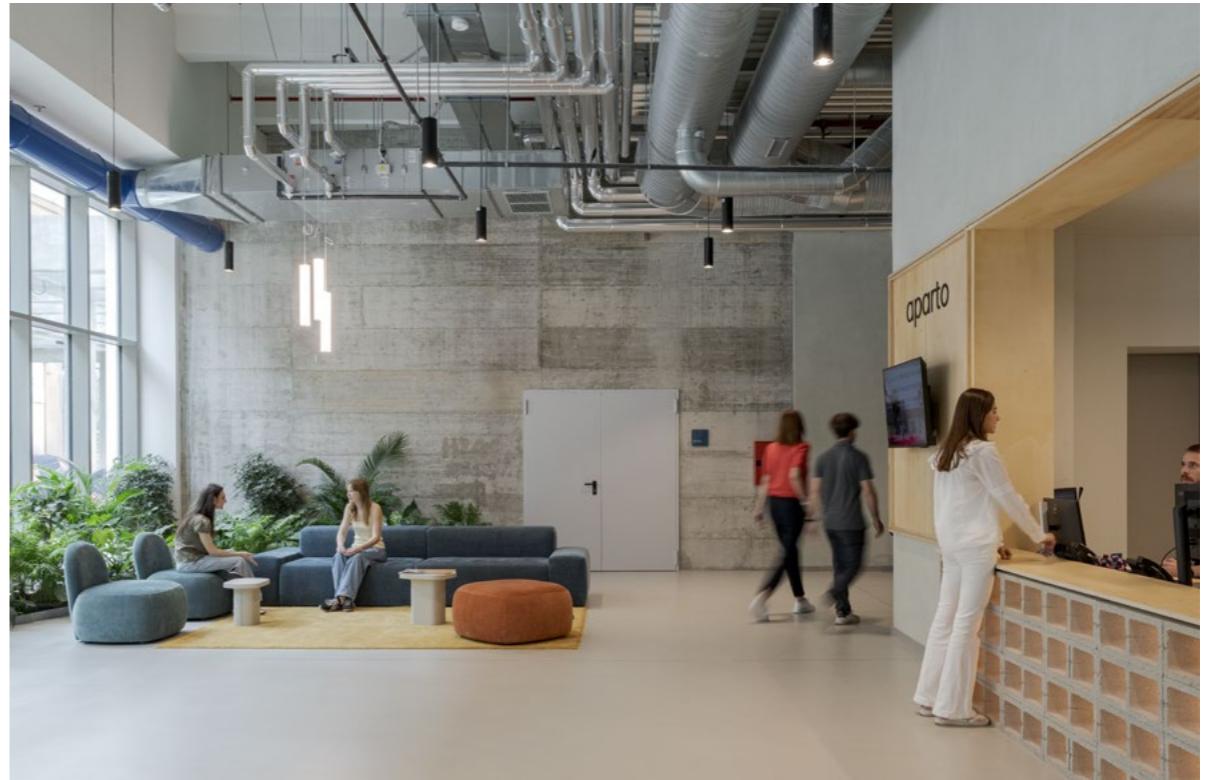
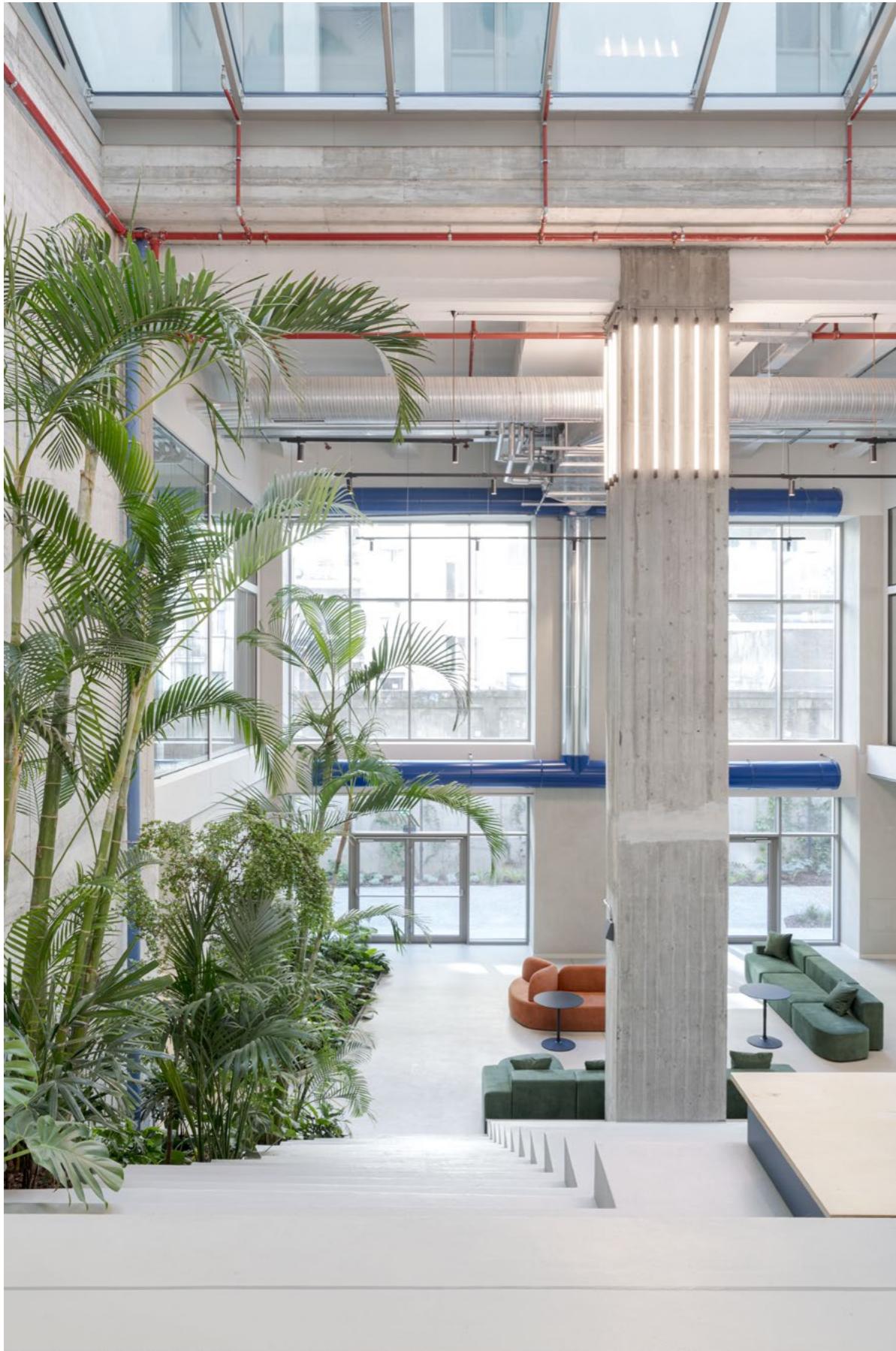
In che modo, secondo lei, Manifattura Tabacchi ha cambiato il modo di vivere e percepire Firenze?

Trovo che Firenze stia vivendo una fase di sviluppo particolarmente vivace: i lavori della nuova tranvia e della stazione dell'alta velocità, le riqualificazioni diffuse dentro e fuori dal centro storico, i nuovi alberghi e una serie di progetti magari piccoli, ma dal carattere decisamente contemporaneo. In questo contesto, Manifattura Tabacchi si

inserisce in un più ampio processo di rinnovamento che coinvolge l'intera città, una Firenze che guarda oltre le mura storiche e ritrova nuova vitalità nelle periferie. L'ex culla del Rinascimento si propone così come una destinazione non solo turistica, capace di attrarre globetrotter in cerca dello stile di vita toscano senza rinunciare alla connessione con il mondo. Manifattura, inoltre, ha la dimensione di un vero e proprio quartiere e offre una proposta che non può lasciare indifferenti la città e i suoi abitanti: è l'espressione contemporanea di una Firenze inaspettata.

Quali scelte (urbanistiche, culturali, abitative) hanno reso questo nuovo quartiere attrattivo per studenti, creativi e giovani professionisti?

Abbiamo sempre immaginato Manifattura come un nuovo quartiere complementare al centro di Firenze, un luogo in cui convivono arte, architettura, tradizione artigiana e cultura enogastronomica. L'abbiamo progettata proprio seguendo questo principio. Gli ampi e luminosi spazi industriali rifunzionalizzati sono perfetti per accogliere le espressioni più contemporanee dell'arte e del design, mentre le aree pedonali tra gli edifici favoriscono l'incontro e la convivialità. La combinazione di funzioni diverse,



prevista sin dalle prime fasi del masterplan, punta a creare una qualità urbana più alta, generando legami funzionali e sociali: una vera e propria mixité. A tutto questo si aggiunge l'accessibilità, che sarà ulteriormente potenziata con l'arrivo della nuova linea tranviaria previsto per il 2027. Da questi elementi possiamo far derivare il successo dell'offerta residenziale, sia negli edifici storici riconvertiti sia negli appartamenti di nuova costruzione. Un successo che conferma come il modello di vita proposto in Manifattura risponda alle esigenze – e ai desideri – di molti fiorentini, oltre che di un numero consistente di residenti stranieri.

Che ruolo gioca il mix funzionale - lavoro, formazione, ospitalità - nella costruzione di una comunità urbana viva e internazionale?

Abbiamo lanciato la Factory di Manifattura con il motto “**Live, work, enjoy**”: oltre a trovarsi nel cuore geografico del complesso, la Factory ne rappresenta anche il centro vitale, grazie alla sua offerta di spazi di lavoro, shopping e ristorazione. Qui si incontrano gli studenti di moda, i professionisti che lavorano negli uffici – creativi e non –, gli imprenditori che propongono esperienze di shopping uniche e un numero sempre crescente di visitatori. A questo gruppo si è aggiunta di recente anche la comunità dei residenti, che ha scelto Manifattura proprio per entrare in contatto con questa realtà dinamica e variegata.

APARTO FLORENCE MANIFATTURA

Scheda Progetto

Capacità complessiva: 520 posti letto

Camere: 384 student housing, 136 short stay

Funzioni miste: student housing + hospitality

Spazi comuni: cucine attrezzate, sale studio, lounge, terrazze, aree per eventi

Target: studenti internazionali, giovani professionisti, viaggiatori

Progetto: sviluppato da Hines

Gestione: aparto – student living internazionale

LO STUDENTATO COME MOTORE DELLA RIGENERAZIONE

All'interno di Manifattura Tabacchi ha aperto aparto Florence Manifattura, una residenza da 520 posti letto che unisce studentato e ospitalità breve, interpretando un modello abitativo diffuso nelle principali città europee.

Pensata per studenti internazionali, giovani professionisti e viaggiatori, la struttura si inserisce nel cuore del nuovo distretto creativo fiorentino, contribuendo alla sua vitalità quotidiana. Le 384 camere dedicate allo student housing e le 136 dell'ospitalità temporanea condividono spazi comuni – cucine attrezzate, sale studio, lounge, terrazze e aree per eventi – progettati per favorire l'incontro, la collaborazione e lo scambio culturale.

L'obiettivo è offrire non soltanto un luogo dove vivere, ma un ecosistema di relazioni, dove studio, tempo libero e socialità si intrecciano con naturalezza.

Il progetto è sviluppato dal gruppo Hines e gestito con il marchio internazionale aparto, specializzato in residenze per studenti e giovani professionisti: una realtà che interpreta lo student living come esperienza di comunità, cura e crescita condivisa.

Per approfondire il ruolo dello studentato all'interno del nuovo distretto e capire come il modello abitativo di aparto stia ridefinendo l'esperienza dell'abitare contemporaneo, abbiamo rivolto alcune domande a **Salvatore Marmolaro, Director – Operations di aparto**.





Oggi gli studentati non sono più solo spazi di accoglienza, ma ecosistemi dove si intrecciano studio, vita e relazioni. In che modo aparto interpreta questa evoluzione e cosa significa, per voi, “abitare contemporaneo”?

Per noi di aparto abitare contemporaneo significa, prima di tutto, credere nel potenziale e nella crescita delle nuove generazioni. Non offriamo solo un posto letto, ma contesti che favoriscono crescita personale, consapevolezza e indipendenza.

Le residenze aparto sono ecosistemi in cui vita, studio e relazioni si intrecciano ogni giorno. Creiamo ambienti che promuovono benessere, inclusione e rispetto reciproco, perché sappiamo quanto la salute mentale e la qualità delle relazioni siano centrali non solo nel percorso universitario, ma anche per inserirsi all'interno della società.

Crediamo molto nel learning beyond the classroom, perché vivere all'interno di una community insegna competenze di vita, capacità relazionali e collaborazione: elementi chiave che aiutano gli studenti e le studentesse a costruire il proprio futuro, sia personale sia professionale.

Spesso si parla di “comunità” come parola chiave, ma costruirla davvero richiede tempo, cura e una visione precisa. Quali strategie – architettoniche, gestionali o relazionali – rendono una residenza aparto un luogo dove le persone vogliono restare e partecipare?

Costruire una community in aparto è una scelta precisa: dalla progettazione degli spazi comuni alla creazione degli eventi, vogliamo che gli studenti possano crescere

insieme, uscire dalla loro stanza, sentirsi supportati e costruire relazioni autentiche.

Sul piano architettonico progettiamo spazi che favoriscono l'incontro – aree comuni, aule studio, cinema, gaming, palestra, terrazze e spazi esterni – pensati per essere funzionali allo studio ma anche alla socialità.

Sul piano gestionale, vivere in una community internazionale e diversificata è parte integrante del nostro modello, così che ogni giorno gli studenti incontrano persone con background, culture e punti di vista diversi. È una palestra concreta per lo sviluppo personale che avviene attraverso la relazione e il rispetto dell'altro. Per questo costruiamo un piano eventi strutturato che stimola la partecipazione: attività culturali, workshop, momenti di wellbeing, laboratori e serate dedicate alle tradizioni delle diverse nazionalità ospitate, in cui ciascuno può raccontare e condividere la propria cultura. Così ciò che è “diverso” diventa un'opportunità di crescita e un motore di inclusione.

Infine, il nostro staff è formato per supportare davvero gli studenti, anche sul fronte della salute mentale. Questo crea fiducia e rende la residenza un luogo in cui le persone non solo stanno bene, ma scelgono di restare e sviluppano competenze relazionali e interculturali che si porteranno nel lavoro, nella società e nelle relazioni future.

Ogni vostro studentato è pensato come parte viva del quartiere. In che modo aparto Florence Manifattura dialoga con Firenze e contribuisce alla vitalità urbana del nuovo distretto?

Come tutte le nostre strutture di aparto, aparto Florence Manifattura nasce con l'idea di essere un attivatore all'interno del quartiere, per costruire un dialogo tra gli studenti e il contesto sociale in cui si inseriscono.

Questa residenza, in particolare, si trova all'interno di Manifattura Tabacchi, che è già un polo creativo e culturale. Qui vogliamo portare una community internazionale di studenti che partecipa alla vita del distretto e lo vive quotidianamente.

Attraverso programmi aperti al territorio, collaborazioni con realtà locali, iniziative condivise con il quartiere, vogliamo che gli studenti si sentano parte di Firenze e che Firenze riconosca negli studentati una risorsa: in termini di vitalità urbana, di consumo culturale, di scambio di idee.

Dopo anni di crescita, lo student housing sta diventando una componente strutturale delle città europee. Come immagina evolverà questo modello nei prossimi anni, tra



nuove generazioni, tecnologie e bisogni sociali in cambiamento?

Lo student housing sta passando da risposta emergenziale alla domanda di alloggi a infrastruttura stabile delle città e dei sistemi formativi. In aperto siamo convinti che nei prossimi anni, le residenze universitarie saranno sempre più luoghi in cui si investe nel potenziale delle persone: non solo servizi, ma programmi di crescita, supporto al benessere, sviluppo di soft skill e competenze relazionali. Chi progetta studentati dovrà pensare a come contribuire, concretamente, alla formazione integrale degli studenti.

Inoltre, gli studentati diventeranno sempre più nodi strategici delle città: generano impatto economico, ma anche culturale e sociale. Saranno spazi ibridi, aperti al quartiere, capaci di ospitare funzioni diverse e di mettere in relazione studenti, istituzioni, imprese e comunità locali.

In sintesi, lo student housing sarà sempre meno un semplice alloggio e sempre più piattaforma di sviluppo del capitale umano delle nuove generazioni.

IL PROGETTO COME INFRASTRUTTURA SOCIALE

Il nuovo aparto Florence Manifattura interpreta in pieno la trasformazione dello student housing in infrastruttura sociale. Non più soltanto un luogo dove dormire o studiare, ma un sistema di spazi che promuove relazioni, inclusione e benessere collettivo. Cucine condivise, sale studio, terrazze e aree eventi diventano veri e propri dispositivi urbani: luoghi che incoraggiano la socialità e l'incontro tra culture, favorendo un senso di comunità che si estende oltre la soglia dello studentato.

La presenza di aparto nel cuore della Manifattura rafforza la vocazione pubblica del quartiere, contribuendo alla sua vitalità quotidiana e sostenendo un modello di rigenerazione che integra residenza, formazione e cultura. In questo senso, l'architettura dello studentato si fa pedagogica: insegnava a convivere, a condividere spazi e responsabilità, restituendo alla città un nuovo modo di abitare.

Per capire come questa visione abbia preso forma nella materia costruita, abbiamo chiesto a **Bruno Mingoia, DG Pro Iter P&CM**, di raccontare in che modo le scelte progettuali e costruttive abbiano trasformato lo spazio in un dispositivo di comunità.

In che modo il progetto architettonico ha interpretato il concetto di community building?

Lo studentato è stato progettato per soddisfare le necessità dei suoi residenti, sia in quanto individui che in quanto parte di una comunità. Una parte significativa del

fabbricato è stata dedicata alle aree comuni: l'intero piano terra e gran parte del piano seminterrato ospitano infatti spazi attrezzati e aree di aggregazione, pensati non solo come aree abitative, ma ambienti capaci di generare socialità, incontro e benessere.

In quest'ottica, grande attenzione è stata posta anche alle prestazioni ambientali e alla sostenibilità dell'edificio, con l'ottenimento delle certificazioni LEED Gold e WELL Silver, a testimonianza di un contesto che promuove un abitare salubre e orientato alla qualità della vita degli individui.

Quali scelte costruttive e spaziali hanno favorito l'integrazione tra residenti e quartiere?

L'intervento sull'edificio vuole far strada ad una reciproca permeabilità tra le attività dello studentato e la vita del quartiere.

L'inserimento di una facciata continua vetrata su tutto il piano terra, interamente dedicato agli spazi comuni, consente al vicinato di affacciarsi sulle aree di vita condivisa degli studenti, dando piena immagine delle attività pulsanti all'interno dell'edificio.

Il concept di apertura si estende anche agli spazi interni, dove il piano terra e il piano seminterrato sono interconnessi tra loro con un volume a doppia altezza, animato da elementi a verde in dialogo con il giardino di pertinenza.

Lo studentato come infrastruttura sociale: cosa significa, oggi, progettare luoghi che facilitino la relazione e riducano la solitudine urbana?

Bisogna riconoscere il ruolo sociale degli spazi abitativi; per questo, il progetto si fonda su un vero e proprio studio del vivere che si manifesta su tre dimensioni fondamentali dell'abitare.

La prima riguarda la crescita dell'individuo e si traduce in una varietà di tipologie abitative, pensate per rispondere alle diverse esigenze degli studenti: camere singole con servizi e cucina privati, camere singole con servizi in comune e apartments composti da due stanze con bagno autonomo e cucina in condivisione.

La seconda è quella comunitaria, favorita dalla varietà degli ambienti comuni: aree di incontro e scambio tra sale studio e sale laboratori, cucine comuni e mense, una palestra, un auditorium, una sala cinema e un'area lounge.

La terza riguarda l'apertura verso l'esterno: la permeabilità con il quartiere e la presenza, all'interno dell'edificio, di un ostello mettono in connessione la comunità

residente con il flusso dinamico di ospiti temporanei, generando processi di scambio vivi, continui, vari ed internazionali.

VIVERE LA MANIFATTURA: CITTÀ, COMUNITÀ, FUTURO

Oggi Manifattura Tabacchi accoglie studenti, creativi, famiglie, residenti e professionisti in un quartiere vivo, attraversato da corti, piazze e spazi verdi dove la vita urbana si mescola con la dimensione culturale. La presenza dello studentato completa questa visione, portando una comunità giovane e internazionale nel cuore di Firenze. Qui l'abitare diventa esperienza collettiva: le funzioni si intrecciano, i ritmi si contaminano, i luoghi del lavoro e dello studio dialogano con quelli del tempo libero. aparto Manifattura Florence non aggiunge solo posti letto, ma energie, storie e opportunità, rafforzando il legame tra la città e le nuove generazioni che la abitano. È un laboratorio di convivenza e un catalizzatore di cambiamento, dove si sperimenta un nuovo equilibrio tra identità locale e apertura globale – una lezione di città che nasce dentro le mura di una fabbrica e si proietta nel futuro di Firenze.



Camplus Turazza Padova: dalla rigenerazione urbana a un nuovo modello di residenza universitaria sostenibile

Un intervento pubblico-privato che unisce investitori, atenei e territori per ampliare l'offerta abitativa e sostenere il diritto allo studio

A CURA DELLA

REDAZIONE



PADOVA, CAMPLUS TURAZZA

Scheda progetto

Capacità complessiva: 230 posti letto

Camere: 90 camere singole, 70 camere doppie (10 accessibili)

Funzioni miste: Residenza universitaria + spazi comunitari e servizi collettivi

Certificazione: NZEB - Nearly Zero Energy Building

Servizi: Sale studio, sale conferenze, spazi ristorativi, palestra, sala musica, lavanderia, sala riunioni, rooftop panoramico, reception, control room, giardino, autorimessa per auto/moto/bici

Parcheggi intiratti: Autorimessa auto, moto e biciclette

Progetto architettonico: Realizzazione a cura di Pohl Immobilien; edificio in legno con sistema X-Lam e moduli prefabbricati

Realizzazione: Fondo Camplus Sviluppo (Praemia REIM Italy SGR), anche tramite cofinanziamento MUR - V Bando Legge 338/2000; FNAS - Fondo Nazionale per l'Abitare Sociale (CDP Real Asset SGR); Camplus; Pohl Immobilien

Padova si conferma una delle principali città universitarie italiane: con oltre 71.000 studenti, la presenza accademica contribuisce in modo decisivo alla vitalità culturale, sociale ed economica dei quartieri. La crescita degli iscritti fuori sede ha però accentuato negli anni la pressione sul mercato abitativo, rendendo complessa la ricerca di soluzioni sostenibili e accessibili. In questo scenario, nuove residenze contemporanee e integrate nel tessuto urbano assumono un ruolo strategico per il diritto allo studio e per l'equilibrio complessivo dell'ecosistema cittadino.

A rispondere a questa esigenza è il nuovo Camplus Padova Turazza, una residenza universitaria da 230 posti letto, frutto della rigenerazione di un'area dismessa e del lavoro congiunto tra Fondo "Camplus Sviluppo" gestito da Praemia REIM Italy SGR, FNAS - Fondo nazionale per l'abitare sociale, gestito da CDP Real Asset SGR, Praemia REIM Italy SGR, Camplus e Pohl Immobilien. Il progetto è inoltre cofinanziato dal Ministero dell'Università e della Ricerca nell'ambito del V Bando della Legge 338/2000.

Per comprendere come Camplus abbia sviluppato nel tempo un modello abitativo centrato su comunità, inclusione e qualità degli spazi, **Maurizio Carvelli, Ceo e Founder di Camplus**, ripercorre l'origine e l'evoluzione del progetto.



«Abbiamo iniziato a realizzare studentati universitari partendo proprio dal bisogno degli studenti. La cooperativa da cui tutto è partito, che fondai ormai 40 anni fa, rispondeva infatti all'esigenza mia e dei miei amici di trovare un alloggio per continuare a studiare a Bologna da fuori sede. Ciò ha subito reso chiaro quanto sia peculiare il nostro cliente finale e ci ha portato a dedicare un'attenzione massima alla persona, che nel tempo si è declinata in tutto il nostro essere azienda. Fino, ad esempio, ad avere anche ex-studenti che oggi lavorano con noi. È così che il progetto Camplus nasce e oggi può contare su una presenza capillare in tutta Italia con una crescita esponenziale all'estero, Spagna e Francia su tutte. Certamente le esigenze e le richieste che riceviamo sono mutate nel tempo, ma lo scopo di fondo rimane: garantire spazi belli e adeguati in cui poter crescere, studiare, fare nuove amicizie e aprirsi con positività al futuro. Questo nostro fattore distintivo nel tempo si è trasformato in una professionalità e in una competenza specifiche. Pensiamo e realizziamo le nostre strutture tenendo a mente che in spazi così devono coesistere storie, contesti e mondi diversi. In una logica di diritto allo studio vera che sappia preservare la qualità degli spazi, l'affidabilità di chi tiene il rapporto con gli studenti, ovvero il gestore, e l'attenzione a tutte le fasce sociali della popolazione. Lo student housing è sicuramente un'industria oggi, ma non c'è altro indice da guardare a fine anno se non i volti degli studenti, le vere terre rare dell'Italia».

UNA RIGENERAZIONE CHE RESTITUISCE VALORE URBANO

L'area che oggi ospita Camplus Turazza era abbandonata da oltre vent'anni e necessitava di una nuova funzione. La sua trasformazione in residenza universitaria ha riattivato connessioni con il quartiere, con la comunità studentesca e con le dinamiche urbane circostanti. Il complesso, completato in soli quattordici mesi, è il primo intervento della piattaforma di investimento dedicata allo student housing avviata da Praemia REIM Italy SGR, realizzato attraverso una collaborazione tra istituzioni pubbliche e partner privati.

Il significato strategico del progetto all'interno della piattaforma nazionale emerge nelle parole di **Luca Turco, CEO di Praemia REIM Italy SGR.**

«Camplus Padova Turazza è il primo progetto realizzato attraverso la piattaforma di investimento dedicata allo student housing che abbiamo lanciato nell'agosto 2024. La sua inaugurazione dimostra come il nostro modello possa coniugare profitabilità degli investimenti con la generazione di valore urbano, sociale e istituzionale. Il progetto incarna l'impegno di Praemia nella rigenerazione urbana sostenibile e nello sviluppo di residenze universitarie di qualità. La riqualificazione di un'area rimasta inutilizzata per oltre vent'anni è un risultato che va oltre la dimensione immobiliare. Significa restituire alla città un pezzo di territorio, attivare nuove funzioni e creare

un'offerta abitativa moderna, inclusiva e rispettosa dell'ambiente, contribuendo alla vita accademica di Padova e al più ampio rinnovamento sociale della città. Questo progetto riflette inoltre la nostra visione di lungo periodo: costruire un modello replicabile - che ad oggi stiamo perseguiendo anche a Roma, Napoli e Pescara - che integri investitori istituzionali, operatori specializzati come Camplus e il supporto delle istituzioni pubbliche. Il cofinanziamento del MUR e la collaborazione con le università e gli enti locali confermano l'efficacia di un approccio pubblico-privato capace di massimizzare l'impatto degli investimenti. Camplus Turazza è quindi un punto di partenza, da qui intendiamo proseguire nel rafforzamento di una piattaforma nazionale di student housing che combini qualità abitativa, sostenibilità e rigenerazione urbana, contribuendo in modo concreto alle politiche per il diritto allo studio e allo sviluppo delle città italiane».

ARCHITETTURA SOSTENIBILE: UN EDIFICO NZEB E UNA COSTRUZIONE IN LEGNO

Il progetto del Camplus Turazza nasce dalla volontà di rigenerare senza consumare nuovo suolo. L'edificio da 8.000 metri quadrati, realizzato da Pohl Immobilien, utilizza tecniche prefabbricate in legno che hanno ridotto tempi di cantiere ed emissioni. Le soluzioni impiantistiche e le ampie superfici vetrate garantiscono efficienza energetica, qualità ambientale e comfort per gli studenti, in linea con i criteri NZEB (Near Zero Energy Building). Anche dal punto di vista ingegneristico, il progetto si distingue per scelte costruttive mirate alla sostenibilità, come spiega **Magdalena Pohl, direzione Pohl Immobilien.**

«Per realizzare un edificio NZEB come il Camplus Turazza abbiamo adottato soluzioni costruttive e tecnologiche ad altissima efficienza, in grado di ridurre sia i tempi di cantiere sia l'impatto ambientale. La struttura portante in legno con sistema X-Lam e i moduli prefabbricati, come i bagni industrializzati Sterchele, hanno garantito una precisione millimetrica in fase di assemblaggio e una notevole riduzione delle emissioni durante la costruzione. Un edificio NZEB prende in considerazione principalmente il bilancio energetico complessivo: idealmente, l'edificio produce tanta energia quanta ne consuma – o, ancora meglio, ne produce di più. Nel caso del Camplus Turazza abbiamo raggiunto questa importante certificazione grazie a un insieme di scelte progettuali e impiantistiche mirate all'efficienza e alla sostenibilità. La scelta del legno non è stata solo una decisione sostenibile, ma anche strategica per ottimizzare i tempi di realizzazione: grazie alla prefabbricazione, siamo riusciti a completare l'intervento in tempi estremamente ridotti. Questo approccio ha richiesto una pianificazione accurata e una squadra con competenze diversificate, capace di assicurare efficienza e qualità in ogni fase del progetto. Sul fronte energetico, l'edificio è dotato di pompe di calore



ad alta efficienza, impianto fotovoltaico e, in parte, sistemi di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, che garantiscono un fabbisogno energetico quasi nullo e un comfort abitativo costante durante tutto l'anno. Il risultato è un edificio sostenibile, confortevole e durevole, che coniuga innovazione tecnologica, risparmio energetico e benessere quotidiano per gli studenti».

SPAZI E VITA COMUNITARIA: OLTRE LA RESIDENZA

Il Camplus Turazza è pensato come un luogo dove vivere, studiare e condividere esperienze: un modello abitativo che interpreta lo student housing come spazio di comunità e crescita personale. Con i suoi 230 posti letto, suddivisi in 90 camere singole e 70 doppie, di cui 10 accessibili a persone con disabilità, la residenza combina comfort domestico e dimensione collettiva. Ogni unità abitativa è dotata di bagno e cucina privati, offrendo agli studenti autonomia e qualità della vita quotidiana. Al piano terra si concentrano i principali servizi collettivi: sale studio, sale conferenze e spazi ristorativi che favoriscono incontro e collaborazione. Ai piani superiori si trovano le camere, mentre sul rooftop una terrazza panoramica si apre come luogo di socialità e relax con vista sulla città. Completano la struttura la palestra, la sala musica, la lavanderia, la sala riunioni, la control room, la reception e gli spazi esterni con giardino e autorimessa per auto, moto e biciclette.

Grazie alla convenzione con ESU Padova, 46 posti letto sono riservati a studenti meritevoli ma privi di mezzi economici, un segno concreto dell'impegno verso un'università accessibile e inclusiva. La residenza diventa così un vero laboratorio di convivenza e innovazione sociale, dove l'abitare condiviso si intreccia con la vita accademica e la città circostante. In questo quadro, il Fondo Nazionale per l'Abitare Sociale contribuisce a sostenere modelli abitativi innovativi e accessibili come il Camplus Turazza. A illustrarne criteri e obiettivi è **Filippo Catena, Responsabile Fondi Abitare Sociale di CDP Real Asset SGR**.

«CDP ha promosso il FNAS, Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale, come piattaforma di investimento indiretto dedicata alle infrastrutture sociali che integra e rinnova l'esperienza che il Gruppo ha consolidato nel social housing con l'obiettivo di rispondere alle nuove tendenze sociodemografiche del Paese. Per esempio, l'esigenza di mobilità lavorativa, di residenze per studenti universitari fuori sede, di case a misura di anziani autosufficienti. Copriamo ormai con il nostro intervento l'intero ciclo di vita dell'abitare sociale identificato con le 4 ESSE (social, student, senior e service housing) attraverso interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione. In coerenza con il Piano Strategico



di CDP che individua nelle infrastrutture sociali - tra cui le infrastrutture dell'abitare - uno dei 10 campi di intervento prioritari, all'interno del filone strategico della Crescita Inclusiva e Sostenibile, CDP Real Asset SGR ha individuato opportunità di investimento finalizzate a incrementare l'offerta di residenze innovative per studenti e giovani lavoratori a tariffe sostenibili. Lo facciamo in contesti locali in cui sono presenti atenei di riferimento che esprimono una domanda di infrastrutture legate all'ospitalità dei propri studenti, in modo da incrementarne l'attrattività e la competitività anche a livello internazionale. Investendo in questi progetti, diamo ai giovani la libertà di scegliere il percorso di studi e la sede universitaria più rispondente alle proprie aspirazioni. L'obiettivo è di realizzare interventi con profili di elevato standard qualitativo energetico ed ambientale, con criteri ESG misurabili e un concept studiato per rispondere alle esigenze post pandemia delle nuove generazioni e dei territori».

UN MODELLO PER LE CITTÀ UNIVERSITARIE ITALIANE

Camplus Turazza rappresenta un esempio concreto di come la rigenerazione urbana possa generare valore pubblico: restituisce un'area alla città, crea comunità, amplia l'accessibilità allo studio e introduce un modello sostenibile e replicabile. Padova rafforza così il proprio ruolo come città universitaria internazionale, capace di attrarre e includere, senza rinunciare alla qualità dell'abitare e alla sostenibilità ambientale. Il progetto dimostra che lo student housing non è un'infrastruttura "accessoria", ma una componente strategica del sistema universitario contemporaneo.

CX Modena | Crocetta: la nuova vita dell'ex Fonderie Corni tra rigenerazione, community e futuro

La trasformazione di un'area dismessa diventa l'occasione per creare un luogo che accoglie, mette in relazione e apre percorsi di accesso alla formazione.

AUTORE

SAMUELE ANNIBALI, CAMPUSX

MODENA, CX MODENA | CROCETTA

Scheda progetto

Capacità complessiva: 366 posti letto (di cui 66 hotel)

Camere: 313 camere (di cui 34 hotel)

Funzioni miste: Student housing + hospitality per young professionals e viaggiatori

Certificazione: LEED Silver – Edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building)

Servizi: Aule studio, palestra, cucina comune, rooftop, play zone, sala multimedia, parco pubblico, percorsi pedonali, spazi sportivi, colonnine e-bike, 110 posti bici

Progetto architettonico: R4M Engineering

Realizzazione: Rigenerazione promossa da Supernova; investimento Fondo Pitagora (Finint Investments) con contributo di CDP Real Asset SGR; collaborazione con Comune di Modena ed ER.GO; gestione CampusX

Quando un luogo cambia pelle, è il modo in cui viene vissuto – giorno dopo giorno – a determinarne davvero il futuro. È ciò che sta accadendo nell'ex area Fonderie Corni: una rigenerazione urbana guidata da Supernova, sostenuta dagli investitori e resa possibile dal lavoro congiunto con il Comune di Modena, che ha trasformato un vuoto industriale in un nuovo spazio pubblico, verde e vitale.

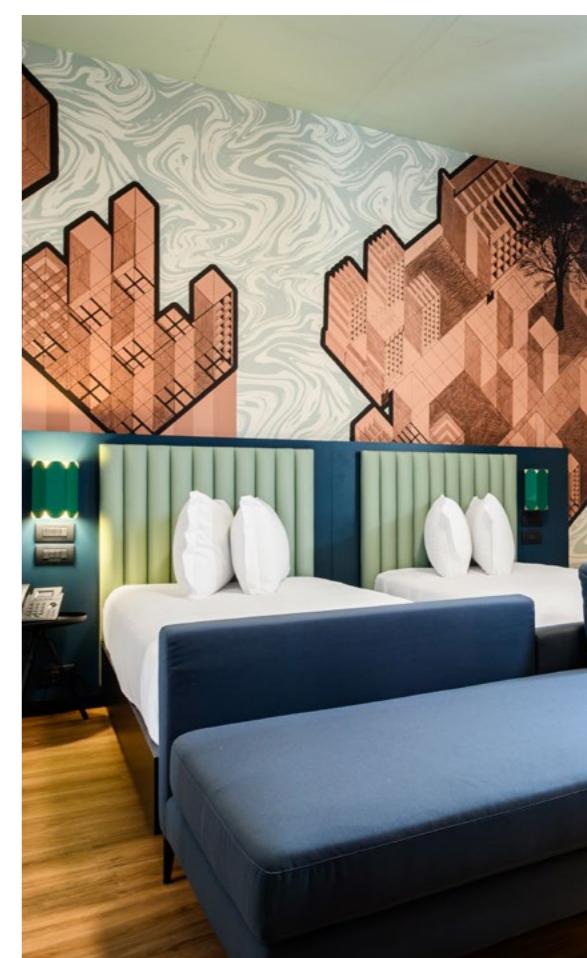
All'interno di questo processo, il nostro ruolo come CampusX è stato quello di **dare forma all'esperienza**: costruire un modello di ospitalità capace di connettere persone, servizi, comunità e città. CX Modena | Crocetta non nasce da un gesto individuale, ma da una collaborazione che ha messo insieme visioni complementari, competenze e responsabilità condivise.

Oggi la struttura è un ecosistema aperto, pensato per accogliere studenti, young professionals e viaggiatori, nonché un luogo che genera relazioni, equilibrio e possibilità.

UNA TRASFORMAZIONE URBANA CHE RICUCE UN PASSATO INDUSTRIALE

Per oltre vent'anni le ex Fonderie Corni sono rimaste sospese: un perimetro industriale abbandonato che interrompeva la trama del quartiere. La rigenerazione promossa da Supernova – e sostenuta dal Fondo Pitagora gestito da Finint Investments con il contributo di CDP Real Asset SGR – ha permesso di ripensare questo sito come una **nuova centralità urbana**, aperta e permeabile.

L'area è stata restituita alla città attraverso un grande parco pubblico, percorsi





pedonali, spazi sportivi e un impianto architettonico progettato secondo i criteri della sostenibilità. In questo contesto, CX Modena | Crocetta si inserisce come un'**infrastruttura sociale** che dialoga con il quartiere e lo rende più vivo, più attraversabile, più sicuro.

UN VALORE SOCIALE CONCRETO: ACCESSIBILITÀ, INCLUSIONE, OPPORTUNITÀ

Nel nostro lavoro lo student housing non è solo un settore immobiliare: è un **luogo di accesso al futuro**. E CX Modena | Crocetta nasce con questa vocazione.

Grazie alla collaborazione con ER.GO e al sostegno delle istituzioni locali, il 30% dei posti letto è riservato a studenti meritevoli e privi di mezzi, con tariffe calmierate; un ulteriore 10% è destinato a giovani in formazione o giovani lavoratori residenti nel Comune di Modena. Questa scelta non è un beneficio accessorio: è parte della struttura stessa del progetto. Significa dare a chi ha talento, ma meno risorse, la possibilità di vivere a soli 2 km dall'università e di costruire relazioni in un momento decisivo della propria vita. È un modo concreto per ridurre le distanze sociali e per rendere la formazione più accessibile.

IL VALORE DELLA COLLABORAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

CX Modena | Crocetta è l'esempio di quanto si possa ottenere quando pubblico e privato costruiscono un linguaggio comune. Supernova ha immaginato la trasformazione urbanistica; Finint Investments e CDP Real Asset SGR hanno creduto nella visione di lungo periodo; il Comune di Modena ed ER.GO hanno costruito, insieme a noi, un quadro istituzionale che mette al centro l'inclusione; CampusX ha portato un modello di hospitality ibrido, dinamico e internazionale.

Questo approccio cooperativo **attiva valore**, genera servizi, crea nuove connessioni, produce effetti sul quartiere e sulla qualità della vita dei suoi abitanti.

SPAZI CHE GENERANO RELAZIONI: IL CUORE COMUNITARIO DEL CAMPUS

Se c'è un tratto distintivo del modello CX, è l'idea che gli spazi non siano semplicemente contenitori, ma **generatori di vita sociale**.

Aule studio, palestra, cucina comune, rooftop panoramico, play zone, sala multimedia: ogni ambiente è progettato affinché le persone possano incontrarsi, collaborare, rilassarsi, scoprire la città insieme. Le nostre community nascono qui, in questi luoghi che favoriscono spontaneità, curiosità, partecipazione.

A ciò si affianca il lavoro quotidiano dei Community Ambassador, che organizzano

attività culturali, sportive e sociali: dalle cooking class agli incontri con i protagonisti del territorio, dagli eventi dedicati al benessere a progetti dedicati all'innovazione. Il campus diventa così un'estensione della città, un luogo dove si intrecciano biografie, idee e nuovi modi di abitare.

SOSTENIBILITÀ INTEGRATA: ENERGIA, MOBILITÀ, NATURA

La sostenibilità non è un capitolo a parte, ma una matrice progettuale. CX Modena | Crocetta è stato realizzato secondo i criteri **NZEB - Nearly Zero Energy Building**, integrando soluzioni di alta efficienza energetica che hanno portato alla certificazione **LEED Silver**.

La mobilità dolce è parte della visione: 110 posti bici, colonnine di ricarica per e-bike e un sistema di percorsi che valorizza un modo di muoversi più leggero. Tutto questo dialoga con il **parco urbano**: non un semplice spazio verde, ma una “piazza naturale”



dove studenti e cittadini si incontrano, si allenano, attraversano il quartiere.

UN'IDENTITÀ CHE APPARTIENE A MODENA

L'identità di CX Modena | Crocetta si esprime anche attraverso il segno artistico del **murales di Luca Zamoc**, che raffigura un castagno avvolto dalla spirale aurea di Fibonacci. Un omaggio alla storia creativa del territorio e a Cesare Leonardi, figura essenziale nel dialogo tra architettura, natura e forma.

Quest'opera - parte di un percorso artistico diffuso ideato dal collettivo **Orticanoodles** - è la dichiarazione visiva di ciò che la struttura vuole essere per Modena: un nuovo tassello urbano che porta energia, servizi, housing di qualità, sostenibilità, cultura e un modello internazionale di ospitalità.

CX Modena | Crocetta è, in fondo, una scelta di futuro: un luogo dove vivere, crescere, studiare, soggiornare e immaginare nuove possibilità.



Studentati come infrastrutture sociali: la visione cooperativa di HOMA per il futuro dell'abitare studentesco

Una nuova idea di studentato come presidio sociale e culturale, dove gestione, comunità e rigenerazione urbana diventano strumenti di welfare territoriale

AUTRICE

SESTILIA MOSCARIELLO

Negli ultimi tre anni, il settore dello student housing italiano è entrato in una fase di profondo cambiamento. Il mercato italiano delle residenze universitarie è stato ridefinito da numerosi fattori: *in primis* dall'aumento della domanda di posti letto e dalla crescente attrattività degli Atenei italiani, ma soprattutto dall'introduzione della normativa speciale tramite il DM 481/24 con l'obiettivo di sviluppare 60.000 posti letto in studentati convenzionati con il sostegno dei finanziamenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

In questo scenario, la nuova sfida da cogliere è quella di trovare il miglior modo di trasformare gli studentati in infrastrutture sociali capaci di generare valore per studenti, territorio e istituzioni. Questa è la direzione in cui lavora HOMA da oltre dieci anni, reinterpretando lo student housing attraverso un modello gestionale che integra welfare urbano, rigenerazione e comunità.

IL MODELLO COOPERATIVO COME LEVA DI WELFARE URBANO

Il tratto distintivo di HOMA risiede nella sua natura cooperativa. Fondata nel 2013 dall'iniziativa di due ex studenti dell'Università del Salento, la società ha sviluppato un modello che mira ad integrare una rete di appartamenti (**casa dello studente diffusa**), gli studentati convenzionati e gli spazi sociali come una unica infrastruttura sociale integrata con la comunità universitaria e cittadina.

Il principio è semplice: **la residenza universitaria può diventare un nodo di welfare**, capace di generare valore per studenti, atenei e contesti cittadini. Il modello cooperativo mette al centro la persona e consente di mantenere un orientamento alla qualità della vita, all'accessibilità economica e alla partecipazione, integrando servizi abitativi, supporto alla vita



SESTILIA MOSCARIELLO

Laureata in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Foggia, ha poi proseguito la formazione nel campo della Comunicazione e del Marketing a Milano. Attualmente ricopre il ruolo di Institutional Manager in HOMA Società Cooperativa per azioni, presso cui lavora dal 2015, occupandosi di comunicazione istituzionale, con l'obiettivo di raccontare il valore della Cooperativa, la sua trasformazione ed i suoi progetti. Orientata a rendere accessibili concetti complessi come modelli di welfare, student housing, rigenerazione urbana, con un linguaggio chiaro e coinvolgente.

universitaria, assistenza contrattuale, attività culturali e iniziative di comunità.

L'approccio cooperativo si traduce in tre elementi chiave:

1. **centralità della persona**, non solo come utente ma come parte di una comunità che partecipa alla costruzione degli spazi che vive;
2. **equa redistribuzione del valore**, con politiche di gestione che mirano a garantire accessibilità, qualità abitativa e sostenibilità economica;
3. **radicamento territoriale**, che porta a considerare ogni residenza come un pezzo di città, non come un corpo estraneo.

Questo **modello cooperativo** interpreta lo student housing non come un prodotto immobiliare da collocare sul mercato, ma come uno strumento di welfare urbano che può:

- sostenere gli atenei nell'attrarre studenti italiani e internazionali;
- rivitalizzare quartieri in transizione attraverso progetti di rigenerazione;
- attivare forme di comunità studentesca che dialogano con il tessuto sociale circostante.

LA GESTIONE INTEGRATA COME IMPATTO SOCIALE E TERRITORIALE

Nell'evoluzione degli ultimi anni, il vero fattore differenziante non è più solo la disponibilità di posti letto, ma la **qualità della gestione**. Operare tramite un modello integrato che include *facility, property e community management* fa sì che la gestione non si limita quindi alla manutenzione degli spazi o al coordinamento degli inquilini, ma diventa un insieme di funzioni che connettono servizi abitativi, sicurezza, supporto alla vita universitaria, attività culturali e relazioni di vicinato.

La Residenza diventa così un luogo:



- **sicuro** (accessi controllati, guardiana, servizi di monitoraggio);
- **funzionale** (spazi studio, coworking, lavanderie, cucine condivise);
- **di crescita** (laboratori, eventi, mentoring, programmi di integrazione culturale);
- **di comunità** (attività settimanali, iniziative sociali, percorsi di volontariato);
- **aperto alla città**, grazie a collaborazioni con associazioni, servizi locali, eventi culturali e sportivi.

In questo modello, il concetto di "gestione" si trasforma in una sorta di infrastruttura di cura: uno strumento che intercetta bisogni, accompagna gli studenti nella loro autonomia, migliora la vivibilità dei quartieri e crea valore sociale.

STUDENTATI CHE RIGENERANO: GLI INTERVENTI DI HOMA IN ITALIA

La prospettiva gestionale di HOMA si traduce in progetti concreti che uniscono rigenerazione urbana, efficienza energetica, accessibilità e *community building*. Alcuni

di questi progetti sono già realtà ed altri sono in fase di realizzazione:

Lecce - Residence De Franchis

La prima residenza convenzionata è stata realizzata nel 2023 in un immobile ristrutturato e frazionato in 12 mini appartamenti, da 2 e 3 posti letto, con camere doppie e singole. La gestione di HOMA garantisce la fruibilità della struttura a 10 studenti beneficiari dei posti letto DSU e 20 studenti a canone convenzionato. L'immobile era inutilizzato da molti anni, anche dopo la fine della ristrutturazione, ed il suo utilizzo ha consentito di far nascere uno studentato nel quartiere Rudiae (strategico per la sua posizione) e non l'ennesima struttura turistica, pur mantenendo una destinazione turistica durante i mesi di Agosto e Settembre.

Brescia - Via dello Stadio e Corte Garibaldi

Si tratta di due progetti di rigenerazione urbana per i quali HOMA ha sviluppato un progetto rigenerazione urbana da 30 posti letto in Via dello Stadio e da 69 posti letto in Via Milano, restituendo alla città due edifici rigenerati. Sono due esempi emblematici di come uno studentato possa essere strumento di risanamento

urbano e presidio sociale. In tutte le residenze, la gestione cooperativa integra servizi digitali (virtual tour, piattaforme multicanale, sportelli casa digitalizzati), un approccio costante alla sicurezza e una forte cura dell'esperienza dello studente, anche attraverso il brand dedicato **HOMA Campus**, nato per valorizzare la dimensione comunitaria e culturale della vita di alloggio.

OLTRE IL PNRR: UNA VISIONE PER IL FUTURO DELLO STUDENT HOUSING ITALIANO

Il PNRR ha consentito un'accelerazione decisiva per

colmare la storica carenza di posti letto in Italia. Ma la sfida che ora si apre è più ampia: **trasformare la stagione degli investimenti in un nuovo modello di housing studentesco stabile, sostenibile e radicato nei territori**. Cosa sarà necessario fare concretamente? mantenere sostenibile la gestione delle residenze una volta esaurita la spinta dei finanziamenti; definire modelli di partenariato tra enti pubblici, operatori privati e terzo settore che assicurano qualità e continuità nel tempo. L'esperienza cooperativa suggerisce un possibile percorso: sviluppare modelli ibridi che integrino competenze gestionali professionali, finalità sociali e

capacità di radicamento territoriale. Un approccio che permette di rispondere ai bisogni degli studenti, garantire sostenibilità economica e generare valore per il contesto urbano in cui le residenze si inseriscono.

LO “STUDENTATO DIFFUSO”

In questo senso, la visione cooperativa di HOMA offre una prospettiva particolarmente attuale: **lo studentato non è una commodity immobiliare, ma un'infrastruttura sociale**. Spazi, servizi e comunità convergono per dare forma a luoghi dell'abitare che generano capitale umano, relazionale e culturale. Tutti questi aspetti possono essere sintetizzati nell'ottica dello **“studentato diffuso”**, ossia **un sistema in cui le funzioni tipiche di uno studentato sono distribuite in più immobili all'interno di un quartiere o di un'area urbana**, mantenendo però una gestione unitaria e coordinata.

La fase che il mercato sta attraversando evidenzia un'esigenza chiara: lo student housing non può più essere considerato un asset immobiliare standard. Richiede modelli gestionali complessi, capacità di relazione con gli atenei e una visione di lungo periodo che integri città, studenti e comunità locali. La sfida dei prossimi anni sarà quella di trasformare l'ondata di investimenti in modelli gestionali solidi, sostenibili e capaci di avere futuro. Il futuro post-PNRR dipenderà, infatti, dalla capacità del sistema - pubblico e privato - di consolidare questi modelli e di rendere gli studentati non solo un luogo dove vivere, ma una parte attiva della città universitaria che cambia. Il contributo di HOMA mostra come la combinazione tra radici cooperative e gestione integrata possa trasformare gli studentati in infrastrutture sociali, capaci di incidere sulla qualità dell'abitare e sulla competitività dei territori. Un nuovo modo di interpretare l'abitare studentesco, dove ogni campus diventa un nodo di una rete più ampia: quella del welfare urbano e delle comunità che cambiano la città.



GLOSSARIO

STUDENT HOUSING

Soluzioni abitative progettate per studenti universitari, che integrano alloggio, servizi e spazi comuni. Non solo residenze, ma ambienti pensati per favorire studio, vita comunitaria, benessere e integrazione con il contesto urbano.



OUTDOOR LEARNING

Approccio educativo che porta l'apprendimento fuori dall'aula, utilizzando spazi naturali e ambienti esterni come estensione della scuola.

Favorisce autonomia, curiosità e benessere, stimolando una relazione diretta con il territorio e la natura.



SCUOLA DIFFUSA

Modello educativo che estende l'apprendimento oltre gli spazi tradizionali della scuola, integrando il territorio – musei, biblioteche, parchi, spazi culturali e luoghi della comunità – come ambienti formativi. Promuove una didattica esperienziale, inclusiva e partecipata, in cui la città diventa parte attiva del percorso educativo di bambini e ragazzi.