

Città, università, studenti: svelare un intreccio

**Gli esiti della ricerca LINUS per un
dibattito tra attori istituzionali**

Loris Servillo
Politecnico di Torino – DIST
Coordinatore di Progetto



Conferenza finale del progetto PRIN PNRR LINUS
«Living the University city
Student housing as drivers of change»



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italidomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Programma

Mattino

9:45 *Gli esiti delle ricerche*

10:30 *Tavola rotonda “Politiche e prospettive”*

11:30 *Tavola rotonda “Pratiche e geografie”*

12:30 *Conclusioni*

Pomeriggio

14:40 *Gli esiti della ricerca LINUS*

16:00 *Tavola rotonda “I processi in atto nelle Città universitarie”*

17:30 *Firma del Memorandum per il coordinamento delle ricerche sull'abitare studentesco e chiusura lavori*

Team di lavoro LINUS

«Living the University city. Student housing as drivers of change»



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Alma Mater Studiorum -
Università di Bologna

Silvia Bartolucci
Alessandro Bozzetti
Elisa Conticelli
Nicola De Luigi
Giulia Marzani
Angela Santangelo
Simona Tondelli



DIPARTIMENTO DI
SOCILOGIA E RICERCA SOCIALE

Università degli Studi di
Milano -Bicocca

Igor Costarelli
Carola Giannotti Mura
Silvia Mugnano
Riccardo Ramello



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

ICEA

Università degli Studi di Padova

Alessandro Bove
Nicoletta Parise
Lorenza Perini
Michelangelo Savino



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Politecnico di Torino - DIST

Erica Mangione
Rosamaria Randazzo
Marco Santangelo
Loris Servillo

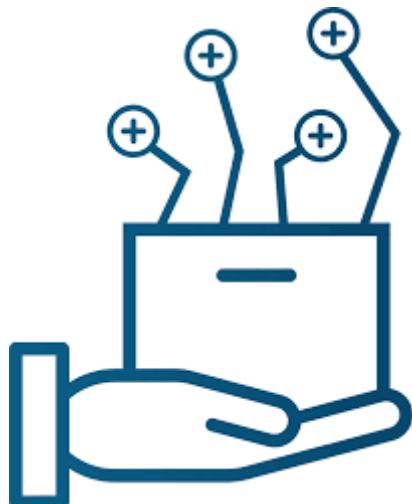
Inquadrare il tema di ricerca

- Mettere al **centro le città** che stanno rafforzando il loro ruolo di centri di istruzione superiore
- Città con diverse **mobilità e impatti** nei centri urbani.
- Con l'affermarsi dell'accesso agli studi universitari come fenomeno di massa, la popolazione globale di **studenti universitari e le mobilità** verso i centri universitari sono in crescita
- Processi di **trasformazione** per le loro società, il loro ambiente e le loro economie, per le quali sono in gioco la **sostenibilità** del loro sviluppo e il benessere dei loro cittadini
- Questa crescita si traduce in una **domanda di città e di abitare** che allo stesso tempo accomuna e distingue gli studenti e la popolazione residente, alimentando frizioni e conflittualità tra le diverse popolazioni urbane



La letteratura internazionale: (A) Università come asset

- La prima ha sottolineato l'importanza delle **università come asset di crescita**, nel quadro dell'economia basata sulla conoscenza, per la quale la mobilità degli studenti è al centro delle strategie di attrazione delle città (Fuller 2005; Cresswell 2010; Lazzeroni 2019; Kleibert 2021).
- Le università svolgono un ruolo importante come **attori economici** (Kempton et al. 2021) ma anche come **istituzioni civiche impegnate** (Bagnasco 2004; Cognetti & De Carli 2013; Goddard et al. 2016).
- Sono partner vitali per le città in quanto innovatori e attrattori della **classe creativa internazionale** e della forza lavoro altamente qualificata (Wesselmann 2019), nonché promotori di investimenti immobiliari e alleati nei **processi di rigenerazione** urbana (Savino & Martinelli 2015; Findler et al. 2019).



La letteratura internazionale: (B) Esternalità e studentification

- La seconda area di studio ha affrontato le **esternalità positive e negative** indotte dall'attrazione di una popolazione studentesca
- Da un lato, gli studenti nelle città sono **agenti di rigenerazione** socioeconomica e contribuiscono alla vivacità urbana (Benneworth et al. 2010)
- Dall'altro, gli studi sulla "studentificazione" evidenziano uno specifico processo di **gentrificazione** dei quartieri indotto dalla crescente presenza di studenti, in cui la coesione sociale e la vivibilità del quartiere vacillano (Barberet et al. 2002; Tysome 2003; Bricocoli & Sabatinelli 2015; Semi 2015)
- L'**emarginazione dei residenti** di lungo periodo, i cambiamenti nei rapporti di potere all'interno della gerarchia urbana (Smith et al. 2014) e i "ghetti studenteschi" (Hubbard 2008) sono alcuni dei potenziali esiti evidenziati dalla letteratura sulla studentificazione



Posizionare la ricerca LINUS

- **Ampliare la letteratura** prevalentemente nord-europea e anglofona
- **Prospettiva sud-europea** ma allo stesso tempo inquadrare le dinamiche di **alcune città del nord Italia** (dinamiche di crescita e potenziali conflitti latenti)
- Partire dal tema dell'abitare studentesco per inquadrare il più ampio **rapporto tra università e città**
- Rileggere l'agency degli studenti e dell'università all'interno delle **dinamiche urbane** in maniera più articolata





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Contesto nazionale sull'andamento della popolazione studentesca e dell'abitare studentesco



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILLENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Popolazione studentesca

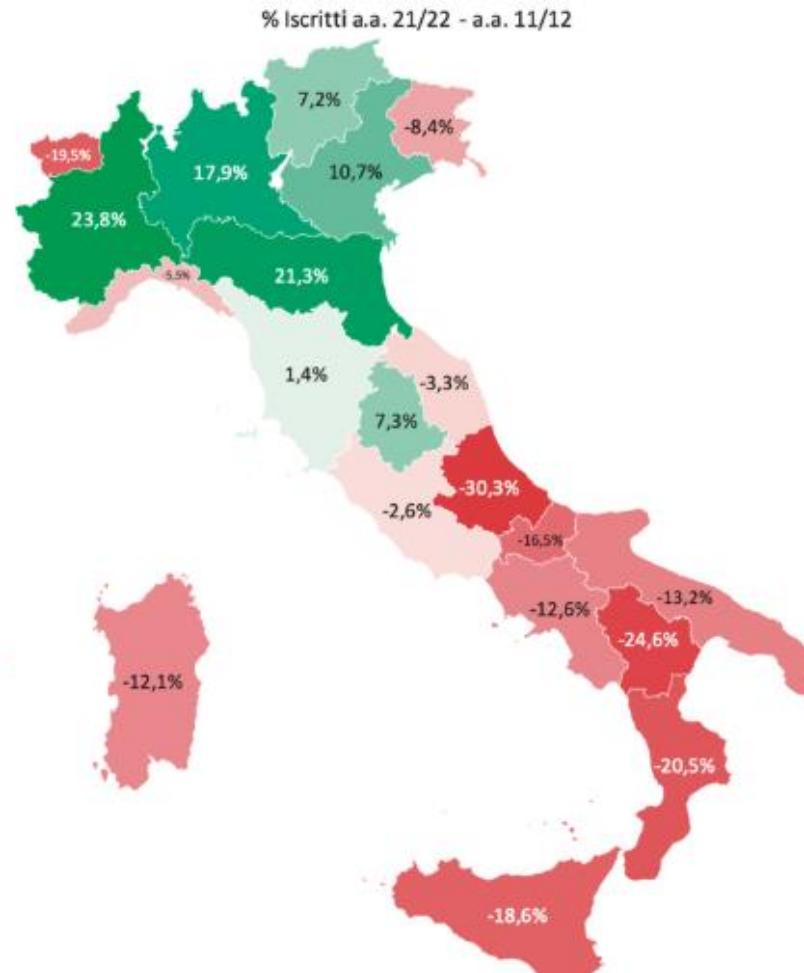
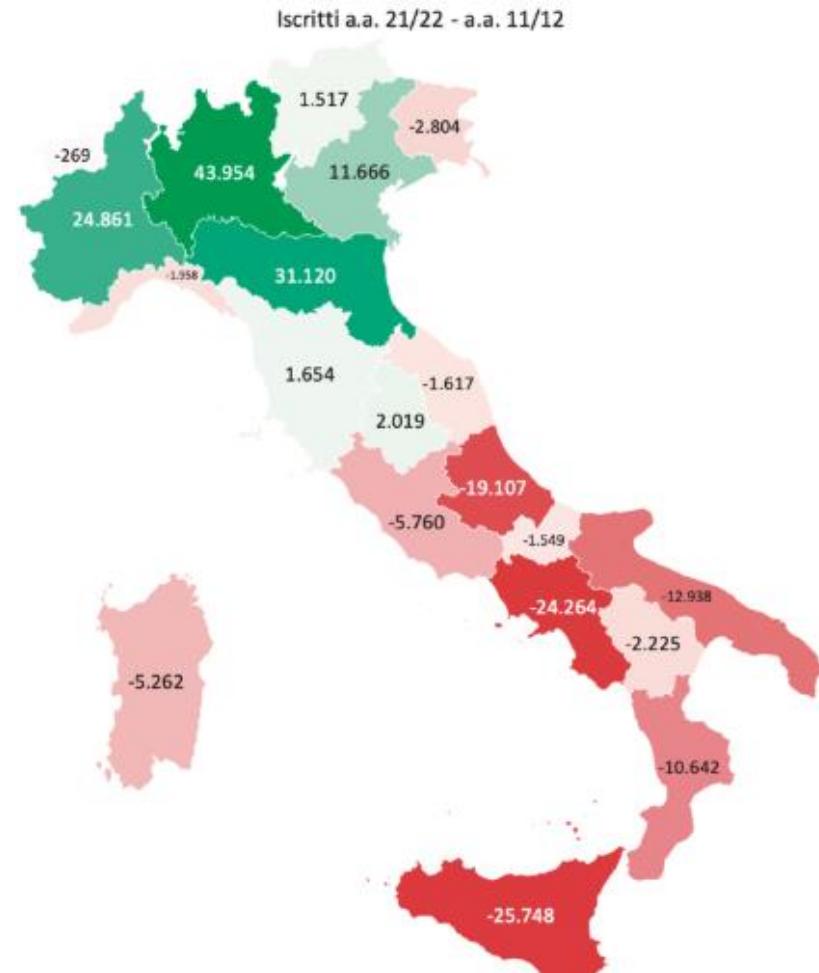


- Erroneamente la popolazione studentesca universitaria viene spesso rappresentata monoliticamente come gruppo sociale benestante, istruito ed altamente mobile
- Vi sono differenze di provenienza sociale e geografica che complessificano e rendono variegata la domanda di città ed abitare

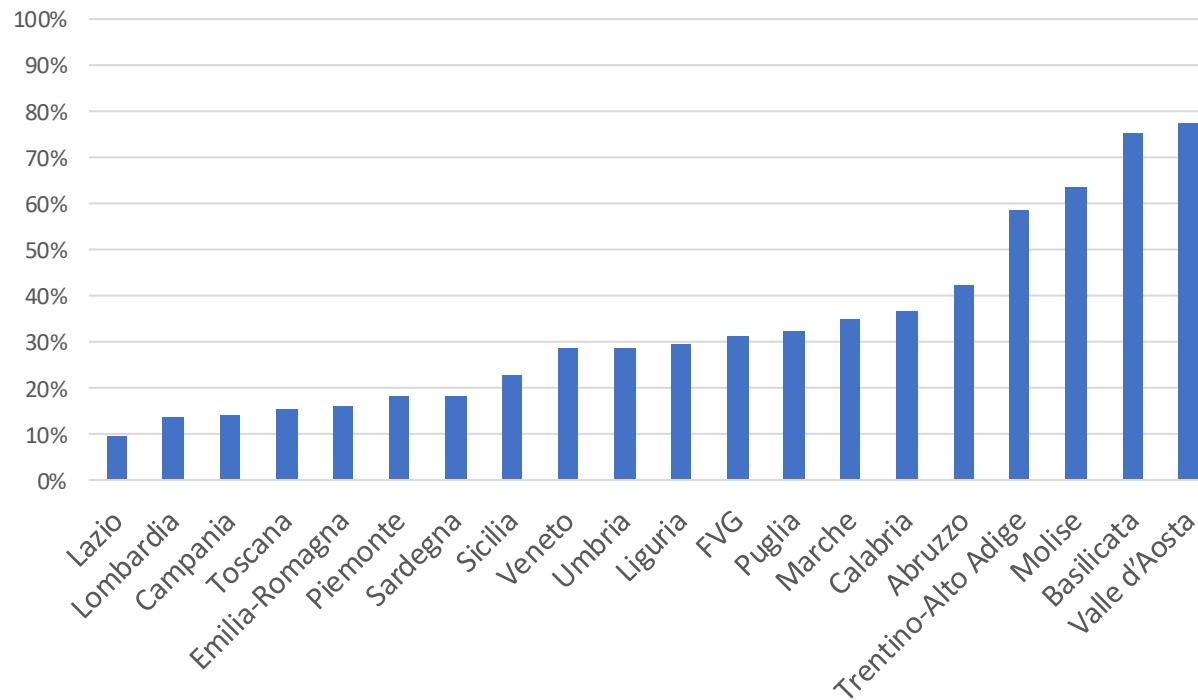
Popolazione studentesca (dati MUR)

Studenti	Totali	di cui donne	di cui studenti internazionali	Anno di riferimento
Immatricolati	360.521	200.638	19.786	2024/2025
Iscritti	2.026.774	1.151.801	110.553	2024/2025
Laureati	415.553	239.664	16.715	2024

Tipo Ateneo	Iscritti a.a. 2021/22	Iscritti a.a. 2011/12	Variazione % iscritti
Statale (Tradizionale)	1.602.493	1.621.704	-1,2%
Non statale (Tradizionale)	123.051	101.474	21,3%
Telematico	223.937	43.830	410,9%
Totale	1.949.481	1.767.008	10,3%



*Percentuale di immatricolati residenti che lasciano la regione. Elaborazione su dati
Anagrafe Nazionale Studenti, a.a.2021/2022*



Studiare **fuori sede** rimane una pratica ed una condizione riservata ad una **minoranza** di studenti.

In Italia, quasi il 70% degli studenti universitari convive con la famiglia di origine e in maggioranza si tratta di studenti pendolari verso altre città (Eurostudent, 2021).

Chi è la/lo studente fuorisede?

- La/il fuori sede può corrispondere alla/o studente residente in una **città, provincia o regione diversa** rispetto a quella di studio
- Allo stesso tempo, spesso si da per scontato che chi ha la **residenza nella città** di studio **viva con la famiglia** e non ci sono dati che permettano di stimare quanti di quest* giovani vivano, invece, per conto proprio o con pari, né quante/i studenti considerati fuori sede siano in realtà studenti pendolari
- Secondo il Ministero dell'Università e della Ricerca (in base a quanto riportato nel rapporto Anvur 2023), le/gli studenti fuori sede sono coloro che risiedono in una **regione diversa** da quella in cui studiano
- In questa accezione, nel **2022** in Italia le/gli studenti fuori sede sono stati **446.603**, pari al 23,4% del totale degli iscritti. (definizione al ribasso). Ciò nonostante, ci permette di fare una stima della domanda di abitare studentesco in Italia
- Da qua, l'esigenza di **osservatori locali** a rete!



Dove abita la/lo studente fuorisede?



- Gli studenti stanno diventando una **categoria particolarmente appetibile** per i proprietari di immobili, secondi solo ai turisti di breve permanenza, e spesso più di lavoratori e famiglie
- Il segmento delle **locazioni per studenti** mostra una **crescita continua** (nel 2024 il 6,6% delle abitazioni in locazione in Italia prevedevano questo contratto, con un aumento di 1,6% rispetto all'anno precedente)
- Il 93% delle locazioni per studenti è concentrato in comuni ad **alta tensione abitativa**
- I contratti per studenti sono anche tra quelli con i **prezzi al metro quadro più alti** (89,7 euro), anche per via dell'ubicazione degli alloggi in affitto a studenti è concentrata nelle grandi città e in posizioni centrali, nei pressi delle università (OMI, 2024)
- Possibilità di fare affidamento a **contratti transitori**



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



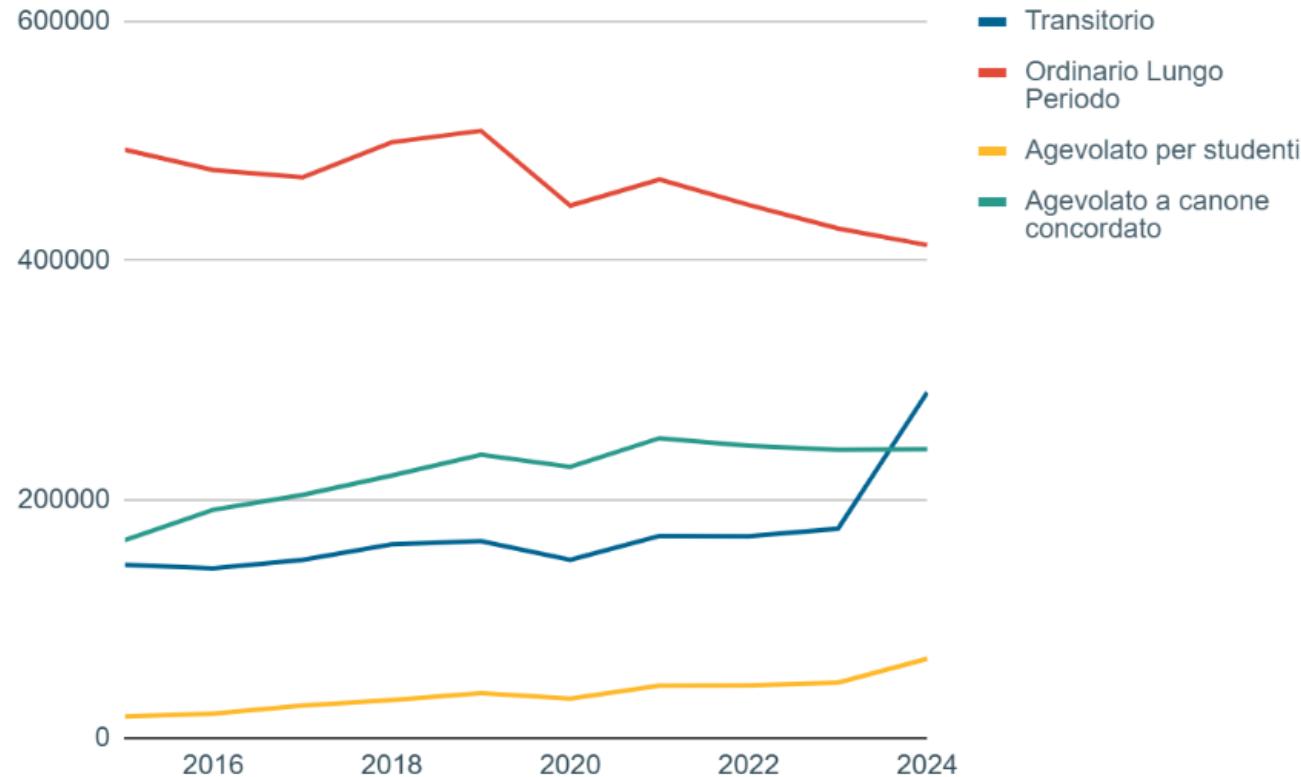
Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILLENZA



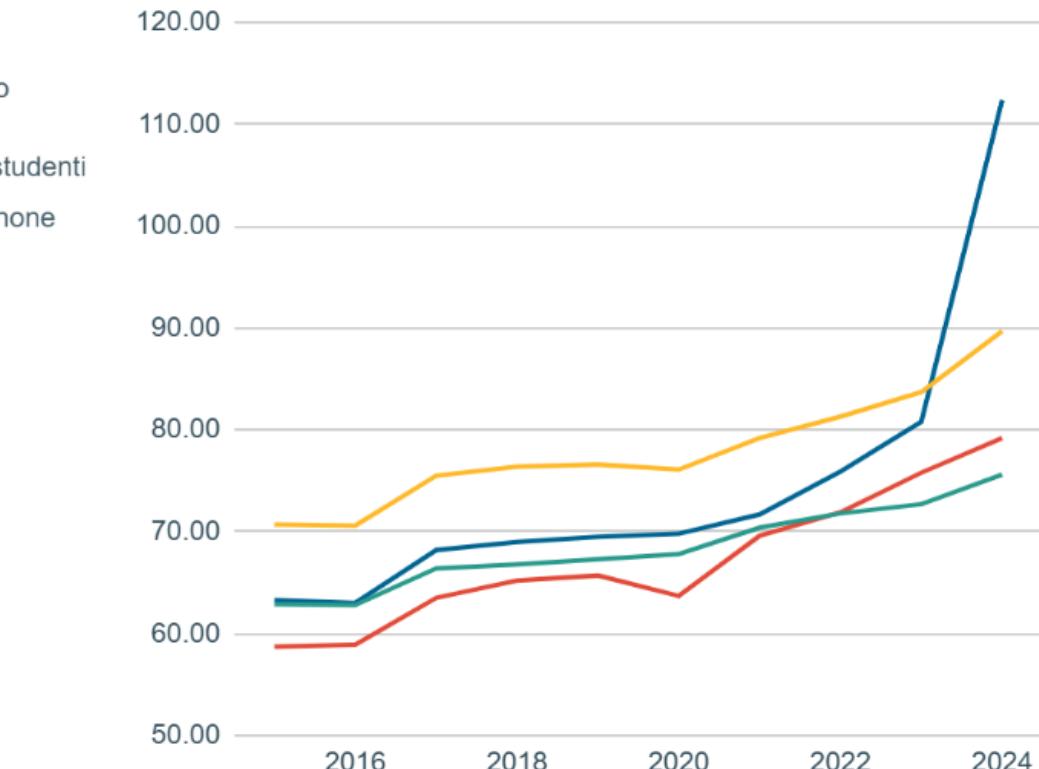
Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Il mercato degli affitti



N. Abitazioni locate in Italia



Canone annuo medio €/m² in Italia (Fonte: Agenzia Entrate)

Accesso alla casa_ abitare diffuso



- È un fenomeno complesso da rappresentare, a causa della mancanza di dati, della **complessità** del costruirne e nell'individuare la **varietà degli attori** che possiedono e/o gestiscono gli appartamenti in cui vivono gli studenti
- Si tratta di una criticità sia per chi studia tali fenomeni, ma anche e soprattutto per chi dovrebbe governarli e conoscerli
- Proprietari: Si va dal **soggetto privato** che mette a reddito uno o più appartamenti di proprietà, alle **società immobiliari** specializzate nel settore che acquistano e/o gestiscono l'affitto di centinaia di stanze ed alloggi, passando per **molte forme intermedie**, non sempre facilmente tracciabili e legalmente riconosciute
- Questa varietà può essere colta anche nella frammentazione delle possibili **modalità di ricerca** della casa

Accesso alla Casa_Diritto Allo Studio



- L'importanza degli **Enti per il Diritto allo Studio** (e la carenza strutturale di offerta di residenzialità)
- In media, in Italia, **meno di un terzo** degli aventi diritto fuori sede beneficia di un posto letto in residenza universitaria (un valore allineato nelle tre macro aree geografiche Nord, Centro e Sud), tuttavia, il valore medio nasconde notevoli differenze regionali. (Ghizzoni, Laudisa 2025)
- il numero di **posti alloggio a tariffa agevolata** assegnati per concorso è cresciuto negli ultimi ventidue anni, passando da 30.000 nel 2001 a oltre 40.000 unità, tuttavia il **numero di aventi diritto fuori sede** è aumentato in misura sensibilmente superiore, da 79.000 a più di 111.000 nel 2022-23 (fonte: da ustat.miur.it e www.ossreg.piemonte.it)
- **Iniziativa MUR** sui bandi di nuova residenzialità dedicata



Residenza universitaria - Purpose Building Student Accommodation (PBSA)

- Scelta più diffusa tra i **gruppi con maggior difficoltà nell'orientarsi** nel mercato degli affitti. Si tratta infatti degli studenti più giovani (diminuisce progressivamente col crescere dell'età) e degli studenti internazionali
- Possono essere distinte tra residenze **pubbliche**, residenze **private non-profit** e residenze **private for-profit**
- Residenze caratterizzate da proprietà e gestione da parte di **professionisti del mercato immobiliare** come grandi compagnie, fondi di investimento, fondazioni, che operano su scala internazionale e che usano lo 'student housing' come asset di investimento finanziario
- Grandi dimensioni (anche in termini di posti alloggio), design accattivante e per i prezzi delle stanze decisamente **superiori alla media**
- Un'offerta orientata a **studenti benestanti**. Molti di questi ibridano la **funzione universitaria con quella alberghiera**, dedicando parte delle stanze all'ospitalità breve dedicata a turisti e nomadi digitali



Investire in PBSA

- Se un decennio fa il settore era tra i più rischiosi per gli investitori, ora il **PBSA è un asset consolidato**, che offre ricompense interessanti soprattutto nelle cosiddette ‘secondary city’ (Livingstone, 2022)
- Dal 2020 la società americana di consulenza e gestione di investimenti immobiliare JLL, dedica uno specifico report allo student housing italiano, a testimonianza di un **crescente interesse** per questa nuova area
- **Forma di investimento (e speculazione) abitativa** che si riproduce con gli stessi meccanismi economici e politici, nonché con impatti simili, su territori diversi e distanti tra loro
- Tuttavia, l’Italia resta tra i paesi in cui **solo il 5% degli studenti** vive in residenza universitaria
- Nell’a.a. 2022/2023 secondo Anvur i posti per studenti in residenze universitarie sono stati 44.733; di questi, quasi il 15% di proprietà di enti privati





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Le 4 città della ricerca LINUS: Bologna, Milano, Padova, Torino



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

WP 1 RESEARCH DESIGN AND FRAMEWORK

- T 1.1 Literature Review
- T 1.2 Research Design and Methodology



WP 2

STUDENT HOUSING CONDITION

- T 2.1 University Agreements
- T 2.2 University Data Collection
- T 2.3 Online Survey
- T 2.4 Interviews SH Careers
- T 2.5 Analysis of Survey Data and Interviews

WP 3

UNIVERSITY SYSTEMS AND STUDENT HOUSING

- T 3.1 Framing the local university system
- T 3.2 SH Policy Changes
- T 3.3 SH Supply
- T 3.4 SH Impacts

WP 4

CHANGES IN HOUSING DYNAMICS

- T 4.1 Housing Policy Changes
- T 4.2 Local Housing Trends
- T 4.3 Tenure Change Dynamics

WP 6 COORDINATION

- T 6.1 Overall Coordination
- T 6.2 Ethical Issues
- T 6.3 Dissemination and outreach

WP 5 SCALING THE RESULTS

- T 5.1 Transversal Reading
- T 5.2 Interaction Stakeholder Arena
- T 5.3 Methodological Tool

- Condizioni dell'abitare studentesco (proto osservatorio)

- Sistemi universitari (Analisi di policy e attori)

- Cambi nelle dinamiche abitative – domanda e offerta

	Bologna	Milano	Padova	Torino
Popolazione urbana (K)	392	1407	208	863
Pop studenti (K)	61,3*	214	73	115
St. resid. in altra regione (%)	51%	33%	25,5%	45,5%
St internazionali (%)	9,2%	9,3%	5,8%	9,9%
Istituti	1 pub – 3 AFAM	3 pub – 5 priv – 15 AFAM	1 pub – 2 AFAM	2 pub – 4 AFAM

*Solo iscritti nella sede della città di Bologna

AFAM - Alta Formazione Artistica, Musicale e coreutica

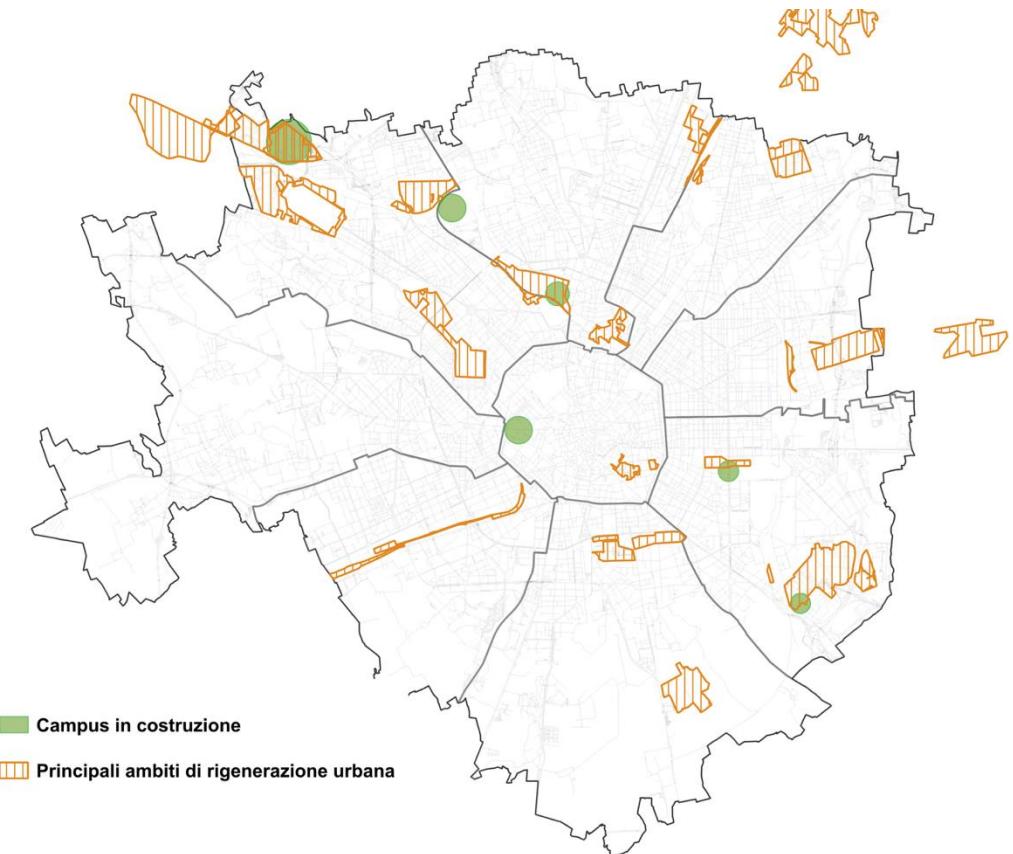
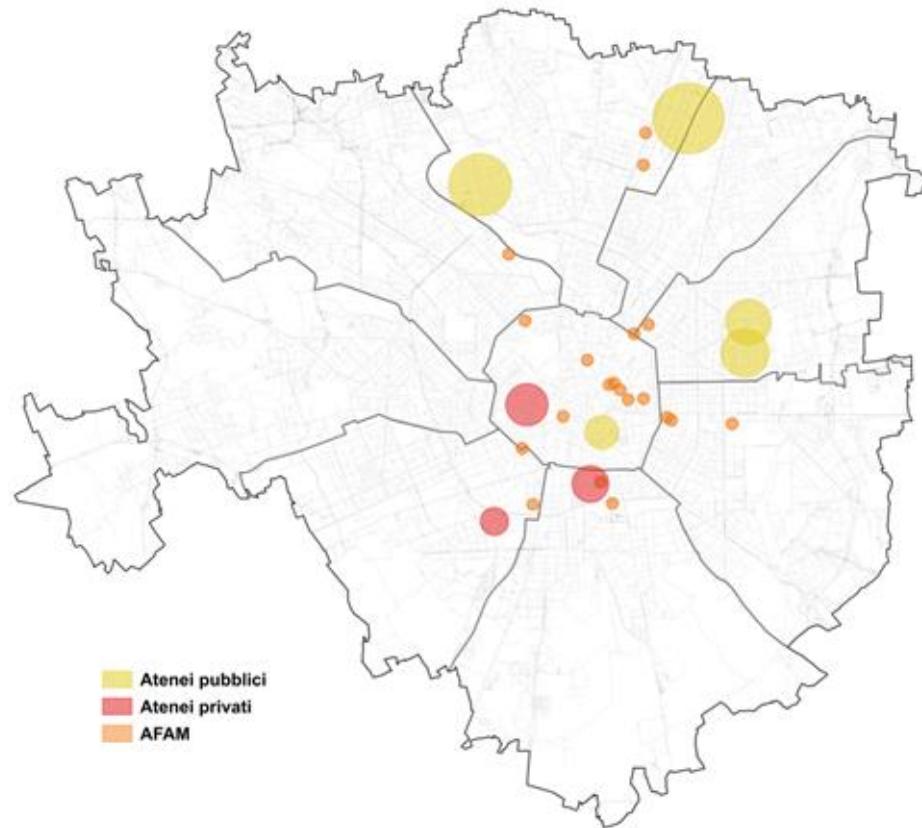
Studenti internazionali: studenti con diploma di scuola superiore all'estero

Trend e differenze



- Profili urbani e tradizioni universitarie diverse
- Economia della conoscenza come settore strategico della transizione post-industriale
- Dalle città tradizionalmente universitarie (Bologna e Padova) a quelle con una nuova vocazione prioritaria (Torino) o tra le sue vocazioni principali (Milano)
- Il conflitto latente tra vocazioni (turistica, convegnistica, etc.) e la ripercussione sull'accesso alla casa
- Forme di governance diverse, e ruolo emergente degli atenei all'interno dei processi strategici e di governo
- Il ruolo delle narrazioni urbane, e la traduzione in Piani Strategici e operazioni di rigenerazione urbana

Milano e l'innervamento dell'istruzione terziaria



La posta in gioco



- Queste città che stanno rafforzando il loro ruolo di centri di formazione superiore stanno vivendo **processi di trasformazione** che cambiano profondamente società, ambiente ed economia
- Le università sono diventate **attori chiave**, poli di attrazione per la popolazione studentesca fuori sede e per gli investimenti economici, come nel **settore immobiliare**
- In questo contesto, la **complessa interazione** tra le strategie urbane e l'agenda delle università, l'offerta e la domanda di alloggi a prezzi accessibili e il **conflitto latente** tra *short-term* e *medium-term rental* diventa un tema centrale
- Posta in gioco: la **sostenibilità sociale** delle città
- Da diritto allo studio, al diritto all'abitare, al **diritto alla città!**



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



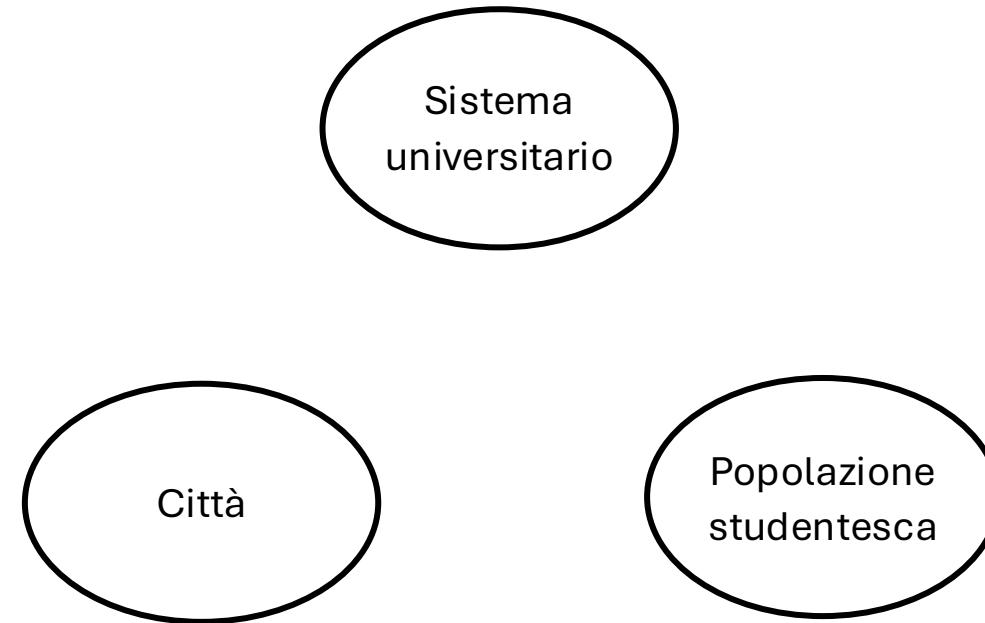
Italidomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Tre agency collettive: su cosa riflettere?





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italidomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

- Sistema mono/policentrico
- Numero di atenei e profili
- Ranking

Sistema
universitario

Città

Popolazione
studentesca

- Profilo urbano
- Dinamiche socioeconomiche
- Mercato del lavoro

- Numero di studenti
- Rapporto in sede / fuori sede
- Caratteristiche e localizzazione



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

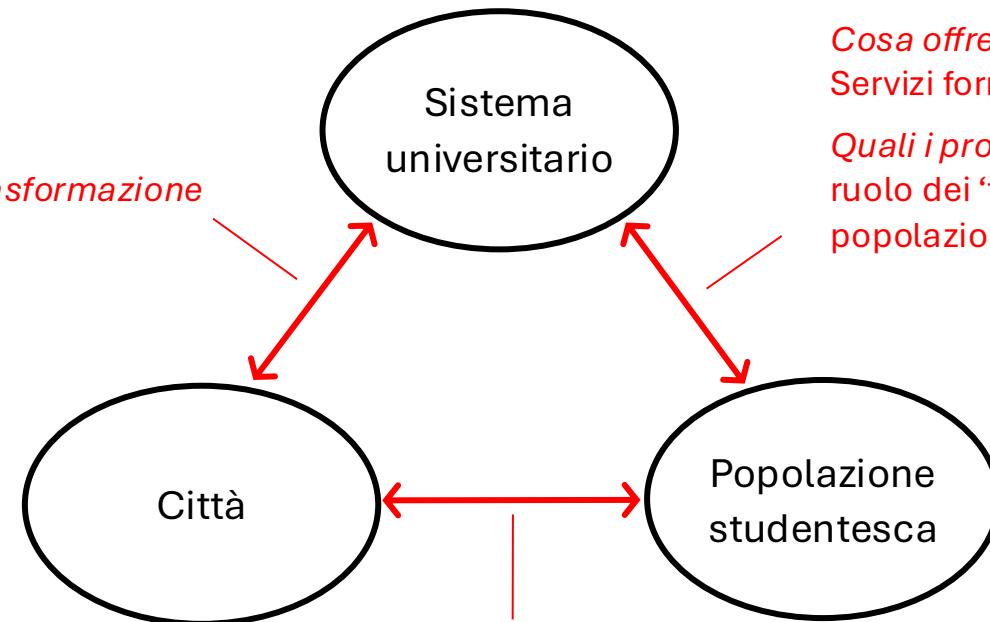
Future
Urban Legacy
Lab

Come la città vede l'università:
Politiche urbane e strategie

Come l'università si vende in città:
Ruolo degli atenei come attori di trasformazione

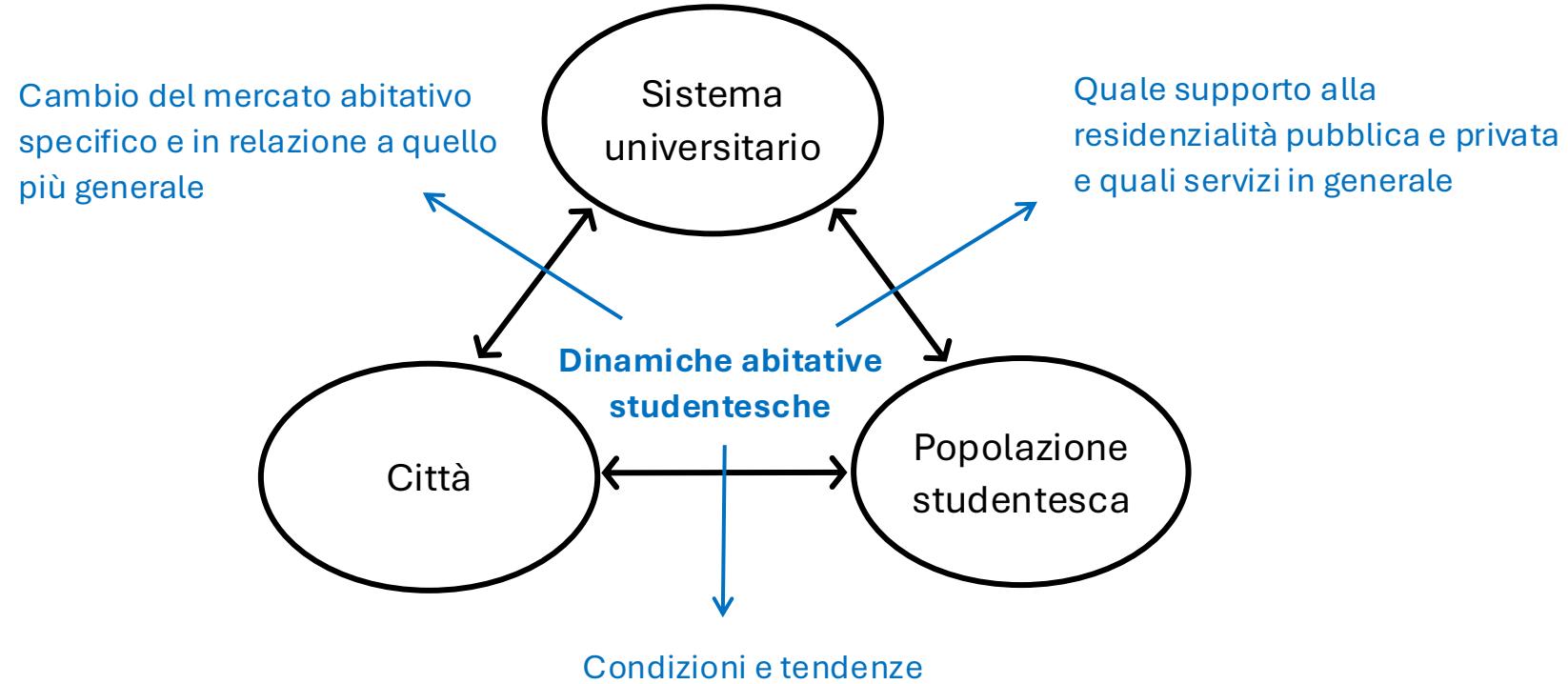
Cosa offre il sistema universitario:
Servizi formativi e attività extra didattiche

Quali i profili attratti dalle università:
ruolo dei 'fuori sede' e composizione della popolazione



Come vivono gli studenti in città?
Traiettorie e biografie

Come cambia la città?
Dinamiche socio-spatiali (Studentification)

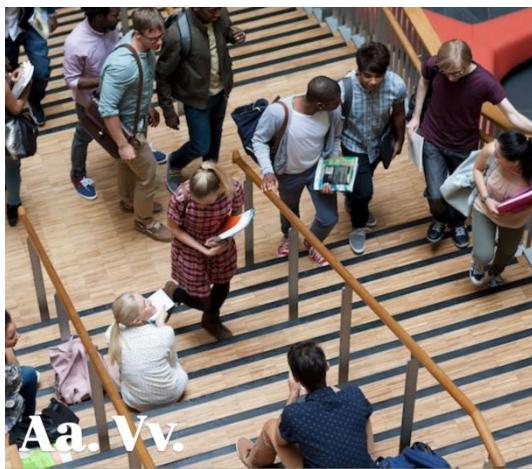


La sfida (per la discussione) e di fondo alcuni temi politici

Mantenere un doppio sguardo sugli **studenti** e le **istituzioni universitarie** come risorsa per lo sviluppo locale e sulle **città** come sistemi che stanno affrontando situazioni di **trasformazione** socio-economica, demografica ed abitativa importanti.

Per affrontarla, si pongono almeno quattro temi di politica pubblica:

- Il primo riguarda l'ampliamento dell'offerta di **residenze universitarie con tariffe accessibili** a tutti i livelli di reddito
- Il secondo è un tema che si pone non solo per il settore studentesco, ma che riguarda l'abitare in generale, di **regolazione del mercato delle locazioni**. Pluralità di offerta e attenzione alle distorsioni di processi di mercificazione e finanziarizzazione
- Il terzo, riguarda gli **studenti come cittadini**, da rendere partecipi di una vita democratica che non sembra coinvolgerli: ad oggi, le istanze della popolazione universitaria fuori sede entrano poco nelle considerazioni complessive che danno forma alla visione della città
- Il quarto tema di fondo: immaginare / rafforzare / esplicitare processi di **governance condivisi tra città e università** per allineare i processi di trasformazione e inclusività





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

Grazie e
buon lavoro

