

Ilaria Agostini

Università di Bologna | ilaria.agostini@unibo.it

Mattia Fiore

Università di Bologna | mattia.fiore2@unibo.it

Giuseppe Garzia

Università di Bologna | giuseppe.garzia@unibo.it

Lucia Tozzi

Università di Bologna | lucia.tozzi@gmail.com

PAROLE CHIAVE

urbanistica; finanziarizzazione urbana; student housing; Bologna; Firenze; Milano

ABSTRACT

Il presente saggio affronta il tema delle nuove residenze studentesche "esclusive" private (PBSA) in Italia e il ruolo del patrimonio immobiliare pubblico nella loro realizzazione. L'indagine – con i tre casi studio: Bologna, Firenze e Milano – è affrontata con un metodo interdisciplinare in cui collaborano gli apporti della ricerca in giurisprudenza, urbanistica, studi urbani e sociologia.

Il quadro normativo in tema di realizzazione/gestione degli alloggi universitari e innovazioni introdotte dal PNRR prevede la realizzazione di 60.000 alloggi (pubblici e privati) entro il 2026; a tal fine, esso introduce disposizioni di semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative.

L'espansione delle nuove PBSA è inquadrabile come parte di una più ampia finanziarizzazione del mercato immobiliare. I casi di Bologna e di Milano fanno emergere come questo fenomeno stia trasformando il panorama abitativo per gli studenti, ma anche il crescente ruolo assunto dagli attori finanziari nei processi di trasformazione urbana e nella regolamentazione (o nella deregolamentazione) di tali sviluppi.

Su un altro versante, a Firenze, meta del turismo internazionale, gli studentati assumono prioritariamente una forma ibrida (student housing e hospitality) che permette proficui ricavi a costruttori e gestori. Una parte cospicua del patrimonio pubblico posto in vendita nello scorso decennio è destinata a questo uso, provocando insorgenze presso la popolazione residente.

English metadata at the end of the file

La finanziarizzazione dello *student housing*. Patrimonio pubblico e studentati privati esclusivi: Bologna, Firenze e Milano

Il settore dello *student housing* privato incontra un crescente successo nella trasformazione degli immobili pubblici, alienati o in concessione, posti sovente al centro di complesse operazioni di rigenerazione urbana.¹ In Italia, la cronica carenza di posti letto istituzionali per studenti universitari – 42.732 per i circa 330.000 studenti fuori sede² – accorda abbondante spazio di azione agli investitori privati, i quali, mossi da una logica di finanziarizzazione dello spazio urbano, scoprono i vantaggi dell'investimento nello *student housing*, che diviene uno dei più proficui asset class. La tipologia ibrida dello studentato privato esclusivo, o "*luxury PBSA*" (*purpose-built student accommodation*), si sta dimostrando di fatto un settore che offre prospettive di buoni rendimenti a basso rischio.³ Queste grandi strutture *all-inclusive*, talvolta composte da diverse centinaia di stanze, offrono affitti a prezzi superiori alla media di mercato; oltre all'alloggio, esse forniscono servizi comuni esclusivi (piscina, cinema, ristorante ecc.),

spesso combinando funzione alberghiera e *co-living* a quella residenziale per studenti.

Gli studentati privati costituiscono la rappresentazione plastica della *neoliberalizzazione* della vita studentesca che dissocia il diritto alla casa da quello allo studio, fornendo soluzioni residenziali reperibili pressoché esclusivamente sul libero mercato. Contro questo processo si è mosso, a partire dalla primavera 2023, il cosiddetto "movimento delle tende," che ha visto studentesse e studenti italiani manifestare in nome del diritto allo studio e alla residenzialità studentesca soffocata dal caro affitti.

La presente relazione compendia i risultati di un lavoro interdisciplinare che ha fruito di prospettive diversificate: giuridica, sociologica, politico-urbanistica. La sintesi qui proposta tiene conto delle singole posture analitiche e mette a sistema le ricerche empiriche condotte su tre città universitarie del centro-nord: Bologna, Firenze e Milano. Il quadro normativo in tema di realizzazione e gestione

degli alloggi universitari è stato fortemente rimodellato dalle innovazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dai relativi decreti attuativi volti a favorire la costruzione di 60.000 posti letto entro il 2026, anche privati. Le disposizioni introdotte dal PNRR perseguono il principio di semplificazione e accelerazione, sia delle procedure amministrative, sia di quelle di intervento da parte dei soggetti privati e del partenariato pubblico-privato.

La crescente flessibilità amministrativa, la disponibilità di cubature pubbliche in vendita o in concessione, l'attrattiva di capitali perseguita dalle amministrazioni cittadine, rientrano tra i principali fattori che hanno favorito la finanziarizzazione dello *student housing*, settore capace di richiamare attori economici di scala globale. Al fine di tratteggiare i caratteri di tali attori, dei capitali e delle logiche coinvolte nella loro produzione, la presente indagine si sofferma su alcune strutture private di residenza studentesca a Bologna, dove ai circa 1.400 posti letto attuali in PBSA se ne aggiungeranno 2.300 entro il 2027. Degli studentati esclusivi viene illustrato il ruolo di vettori d'ingresso dei capitali finanziari, nonché le implicazioni tanto sull'abitare studentesco, quanto sulle dinamiche di produzione dello spazio urbano. Fornendo così una risposta alla domanda su quali soggetti di mercato entrino in azione nell'orientare le scelte di trasformazione urbana.

A Firenze, i flussi finanziari sono richiamati dai circa 250.000 mq di immobili pubblici, siti in area centrale, posti in alienazione a partire dagli anni Dieci. Ex caserme, edifici per uffici e attrezzature pubbliche sono avviati verso usi turistico-ricettivi e residenziali di alta gamma, e verso gli studentati privati di lusso. Società del settore quali The Student Hotel, Camplus, Campus X, Hines, ecc. ne traggono profitto contando anche sulla nutrita popolazione studentesca straniera qui richiamata dalle molte sedi di università statunitensi. La crescita di sensibilità sulla questione abitativa innescata dalle *acampadas* e dalle rivendicazioni provenienti dai settori della cosiddetta "resistenza dal basso" fa registrare timidi – ma purtroppo tardivi – segnali di inversione di tendenza: da un lato, alcune norme urbanistiche, che hanno incentivato l'insediamento di otto PBSA, sono riviste in direzione di una regolamentazione più stringente; dall'altro, il recente piano urbanistico comunale inserisce l'ipotesi di tre nuove case dello studente *istituzionali*.

La declinazione milanese della politica dell'attrazione di studenti e del loro posizionamento strategico sul territorio urbano è connotata da una stretta integrazione con i programmi di rigenerazione urbana, nei quali le stesse istituzioni universitarie giocano il ruolo di primi attori. Da anni le localizzazioni delle sedi universitarie e la creazione di nuovi studentati vengono concepite prioritariamente in funzione della valorizzazione immobiliare, ignorando le esigenze abitative e logistiche degli studenti (ridotti a puro capitale umano). Tra gli anni Novanta e Duemila a Milano l'attenzione verso gli studentati era soprattutto orientata alla loro azione di pionieri della gentrificazione in aree poco vitali (area Bicocca, per esempio). Oggi entrano in gioco importanti aree di proprietà già pubblica:

il villaggio olimpico – sull'area degli ex scali ferroviari di Porta Romana – diverrà "il più grande studentato d'Italia," mentre il Campus Bocconi, progettato da SANAA sull'area ex Centrale del Latte, inaugura la stagione delle icone del lusso. Questa è una stagione in cui gli studentati privati sono lo strumento per eccellenza dello sviluppo urbano finanziarizzato, in grado di intercettare i fondi pubblici del PNRR, e fungere da leva comunicativa e fiscale per grandi interventi di trasformazione.

LA RECENTE NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA IN TEMA DI *STUDENT HOUSING*

L'impianto normativo di riferimento in tema di *student housing* in Italia è tuttora costituito dalla legge 14 novembre 2000, n. 338, emanata per tentare di porre soluzione alla carenza di residenze, molto significativa soprattutto se raffrontata alla situazione presente negli altri paesi europei. Tale legge, che prevedeva il coinvolgimento necessario da parte di soggetti pubblici ed enti non profit nella realizzazione degli interventi edilizi, è stata però profondamente modificata a partire dal 2021 da una serie di decreti legge,⁴ di attuazione del PNRR, che hanno fortemente inciso sul quadro normativo preesistente.

Nello specifico, in conseguenza delle modifiche introdotte dal PNRR si è venuto a determinare un doppio binario: quello, che possiamo definire "ordinario," previsto dalle originarie disposizioni della L 338/2000 e dai relativi decreti ministeriali di attuazione (D.M. n. 1257 del 2001), e quello "accelerato," disciplinato dalle disposizioni attuative del PNRR (da ultimo il D.M. n. 481 del 2024), che, come ha precisato il Consiglio di Stato, si caratterizza per un principio di "tendenziale urgenza degli interventi da realizzare."⁵

Ciò premesso va osservato che l'ambizioso obiettivo previsto dal PNRR (missione 4 – componente 1 – riforma 1.7: "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti") consiste nel creare e assegnare entro il 2026 almeno 60.000 posti letto aggiuntivi a quelli già esistenti.

A tal fine vengono utilizzati i perseguiti i seguenti scopi: 1) aprire la partecipazione al finanziamento ad investitori privati consentendo anche la realizzazione di forme di partenariato pubblico-privato; 2) assicurare la sostenibilità a lungo termine degli investimenti privati consentendo anche un altro utilizzo delle strutture quando le stesse non sono necessarie per l'ospitalità studentesca; 3) condizionare il finanziamento all'uso dei nuovi alloggi come residenze per studenti nel corso dell'intero periodo di investimento; 4) ridefinire gli standard per gli alloggi degli studenti rideterminando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente disponibile.

Riguardo al primo punto, fondamentale è la previsione del nuovo articolo 1 bis,⁶ recante "Nuovo housing universitario," ai sensi del quale le risorse da erogare sono assegnate, tra l'altro, a imprese e operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l) allegato I.1 del codice dei contratti pubblici, nonché agli altri soggetti privati e pubblici (quindi anche a soggetti privati con finalità lucrative).

In tal modo, quindi, si cerca di favorire la più ampia

partecipazione possibile ai bandi sia dei soggetti pubblici che di quelli privati; anzi, sotto questo profilo, va osservato che i primi bandi emanati in attuazione del PNRR hanno visto una netta maggioranza di assegnatari aventi natura giuridica privata e hanno riguardato soprattutto interventi di rigenerazione edilizia di aree di proprietà demaniale ormai dismesse (in particolare del demanio militare).

In particolare, il Protocollo d'intesa firmato tra il MUR e l'Agenzia del Demanio nel novembre 2023 ha individuato un primo, non esaustivo, "portafoglio immobiliare" composto da 28 immobili di proprietà statale di cui si ipotizza la trasformazione in residenze per studenti. Tali immobili potranno realizzarsi all'interno di una logica di rigenerazione urbana e di riuso di aree pubbliche non utilizzate, che, in tal modo, potranno diventare anche attrattori di sviluppo per i territori. Tra questi, a titolo esemplificativo, rientrano l'ex caserma Stamoto di Bologna, l'ex caserma IV novembre di Monza, l'ex caserma Monti di Forlì.

Sotto il profilo più strettamente finanziario, le risorse assegnate dal PNRR sono destinate al pagamento del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento degli alloggi resi disponibili per i primi tre anni dalla effettiva fruibilità degli stessi da parte degli studenti. In concreto, l'importo specifico da assegnare a ciascun beneficiario viene determinato dai relativi decreti ministeriali attuativi. Ad esempio, il recente D.M. 481 del 2024 ha previsto un contributo a posto letto pari a 19.966,66 €.

Una volta ottenuto il finanziamento, i beneficiari si impegnano ad assicurare la destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio e residenza degli studenti, con possibilità però di destinare ad altre finalità, anche a titolo oneroso, le parti della struttura eventualmente non utilizzate, in periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche. Si tratta quindi, in fondo, di una destinazione d'uso mista (studenti e altre finalità), anche se quella inerente alle attività universitarie rimane comunque prevalente.

Il fine di tale sistema, com'è evidente, è cercare di favorire lo sfruttamento economico dell'alloggio in modo pieno e lungo tutto il corso dell'anno, per perseguire la sostenibilità dell'investimento sul piano finanziario e, quindi, renderlo appetibile soprattutto per l'investitore privato. Del resto, come si è accennato, quest'ultima considerazione trova conferma nei più recenti bandi del MUR, che hanno visto come assegnatari in larga parte proprio soggetti privati.

Tra gli aspetti più interessanti e innovativi del nuovo sistema dello *student housing* introdotto dalle disposizioni attuative del PNRR, vi sono quelli di carattere edilizio-urbanistico. Sotto questo profilo le nuove disposizioni, senza alcun dubbio, attraverso un regime speciale mirano a favorire la massima semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative, allo scopo di rendere realizzabili gli interventi previsti e quindi di aumentare il numero dei posti letto nel più breve tempo possibile, e, comunque, secondo la tempistica disegnata dal PNRR. Tali disposizioni riguardano vari aspetti, tra cui l'accentramento delle competenze amministrative in capo a un unico soggetto responsabile dell'intero procedimento (Commissario

Straordinario operante presso il MUR),⁷ la disciplina relativa all'autorizzazione all'esercizio dell'attività e quella concernenti i cambi di destinazione d'uso. L'idea di fondo, come si è detto, è fornire un quadro normativo fortemente accelerato di *deregulation*, che si ponga come un incentivo per la realizzazione di nuovi posti letto.

Riguardo alla disciplina giuridica dei cambi di destinazione d'uso, fondamentale è la previsione del comma 1 dell'art. 1 *quater*⁸ ai sensi della quale:

Al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della Missione 4, Componente 1, del PNRR, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici.

Lo scopo della norma, com'è evidente già da una prima lettura, è agevolare al massimo la realizzazione di alloggi per studenti attraverso la riconversione/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, evitando così anche un inutile consumo di suolo che si determinerebbe in caso di costruzione di nuovi edifici. Essa introduce un importante regime di semplificazione in ambito urbanistico che riguarda sia il cambio di destinazione d'uso *funzionale*, cioè senza opere, che quello con opere.⁹ In questo secondo caso, peraltro, l'intervento di ristrutturazione edilizia, per fruire del regime agevolato, non può comunque superare il 35% della volumetria originaria. Diviene quindi possibile procedere al cambio di destinazione d'uso (sia *funzionale* che non) anche in deroga alle disposizioni di piano urbanistico e di regolamento, e, sotto il profilo più specifico inerente i provvedimenti autorizzatori, si prevede che gli interventi connessi alla destinazione d'uso siano realizzati semplicemente tramite segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della legge n. 241 del 1990 (SCIA).¹⁰ Va peraltro osservato che l'esistenza del regime del suddetto *favor* previsto dal legislatore è in qualche modo bilanciato dalla sua durata limitata, nel senso che il cambio di destinazione permane solo per la durata prevista dal decreto di finanziamento predisposto dal MUR (anche se in ogni caso per un periodo non inferiore a 12 anni). Si tratta quindi, in altre parole, di un beneficio soggetto a termine.

LA FINANZIARIZZAZIONE DELL'ABITARE STUDENTESCO A BOLOGNA

A Bologna, la presenza studentesca e la questione abitativa a essa connessa giocano un ruolo centrale nel determinarne le dinamiche di sviluppo urbano. La stessa diffusione di una delle forme architettoniche più iconiche della città, i suoi portici, fu legata anche alla necessità, già in epoca medievale, di far fronte al forte incremento della popolazione dovuto all'arrivo di studenti e professori presso l'Università di Bologna. Ai giorni nostri, Bologna è l'università italiana con il maggior numero di studenti fuori sede, il 48,8% degli iscritti, quasi il doppio della media nazionale (28,0%;



1

a.a. 2022–23). La presenza stabile sul territorio di migliaia di studenti che, oltre a instaurare relazioni e partecipare alla vita sociale della città, necessitano anche di alloggi, influisce in maniera profonda sul mercato immobiliare, soprattutto locativo.

Negli ultimi anni, questo legame sta mutando profondamente, non solo per la crescente difficoltà di trovare una locazione e l'aumento dei canoni che vedono una sempre maggiore quota di studenti e studentesse esclusi dalla possibilità di studiare a Bologna, ma anche per un cambiamento nelle forme dell'abitare studentesco, segnato dall'arrivo di nuove strutture definite generalmente come "studentati di lusso." Si tratta di complessi riconducibili al modello dei *financialized* PBSA: residenze studentesche private di alta gamma, dotate di *facilities* volte a definire spazi esclusivi – piscina, cinema, palestra, bar, sala giochi – con formule di affitto *all inclusive*. Sempre più spesso, tali strutture adottano un business model ibrido che unisce la funzione di studentato con quella di hotel e *co-living*, aprendosi così a una clientela temporanea composta da turisti, giovani lavoratori e *co-worker*. Oltre all'enfasi posta sulla dimensione *esclusiva* dell'esperienza abitativa e a prezzi generalmente al di sopra della media – da cui la specificazione "di lusso" –, queste strutture si distinguono anche per la loro capienza, generalmente compresa tra

i 300 e i 700 posti letto, significativamente superiore alle residenze studentesche tradizionali.

Un ulteriore e dirimente elemento di distinzione è rappresentato dal fatto che la creazione e la gestione di tali strutture è sostenuta da capitali finanziari internazionali come fondi pensione, fondi sovrani e compagnie assicurative. Attori che gestiscono asset per valori di decine o centinaia di miliardi di euro e che hanno individuato nello *student housing* un settore redditizio in cui investire, all'interno di una più ampia strategia di investimento in varie nicchie del real estate. Dopo essersi affermato nei paesi anglosassoni all'inizio del Duemila,¹¹ e successivamente nell'Europa continentale, il modello dei PBSA finanziarizzati si sta espandendo rapidamente anche nell'Europa meridionale, trainato sia dall'afflusso di capitali che dalla crescente domanda, in particolare da parte degli studenti internazionali. Nel caso di Bologna, per esempio, questa componente è cresciuta del 90% negli ultimi dieci anni (dall'a.a. 2010–11 all'a.a. 2022–23), a fronte di un incremento complessivo della popolazione studentesca del 6%.¹²

Dal punto di vista quantitativo, i *financialized* PBSA rappresentano ancora una componente minoritaria dell'offerta abitativa bolognese, con circa 1.400 posti letto attualmente disponibili. Tuttavia, dall'apertura di The

Struttura	Tipologia	Posti letto	Anno di apertura	Stato di attuazione
The Social Hub	Studentato - hotel	626 (ibrido)	2020	operativo
Laude Living Bologna	Studentato - hotel (estate)	513	2022	operativo
Combo Bologna	Ostello - studentato	244 (ibrido)	2015	operativo
Bologna Mover (Joivy) (Ex Dovevivo)	Coliving	152 (ibrido)	-	operativo
ex sede dell'Inps (Temprano Capital)	Studentato - hotel	679 (152 alberghiero)	2025 (prevista)	In costruzione
ex Tre Stelle (CA Venture)	Studentato - hotel	533 (61 alberghiero)	2025 (prevista)	In costruzione
Campus X	Studentato - hotel	633	2026 (prevista)	In costruzione
Palazzo Aiuto Materno	Studentato - hotel - coliving	300	2026 (prevista)	Previsto
Livensa Living	Studentato - hotel (estate)	600	2025 (prevista)	Previsto
Hotel Porta Mascarella		200-300	2025 (prevista)	Previsto

Tab 1
Financialized PBSA a Bologna, attivi e previsti,
aggiornato a marzo 2025 (elaborazione di Mattia Fiore).

Student Hotel nel 2020 il segmento è in rapida espansione: nei prossimi anni sono previsti sei nuovi progetti, per un totale di circa 2.700 posti letto aggiuntivi. Dopo Milano e Torino, Bologna è infatti la città italiana che ha registrato il maggiore incremento di queste residenze.¹³ **Tab. 1**

The Social Hub Bologna (TSH), inaugurato nell'ottobre 2020, rappresenta la prima struttura in città riconducibile a questo modello. Parte dell'omonima catena olandese (ex The Student Hotel), l'operatore è tra i più attivi a livello europeo nell'offerta di soluzioni abitative *flessibili* rivolte a studenti internazionali, *smart worker* e turisti, contando 18 sedi in Europa per un totale di circa 10.000 posti letto. A metà tra studentato, *co-living* e hotel, la struttura di Bologna dispone di 626 posti letto e, al momento dell'apertura, era la seconda in Italia della catena. Il complesso sorge in via Fioravanti, in una posizione strategica nei pressi della stazione centrale e del *people mover* che collega la stazione all'aeroporto. Esso si inserisce di fronte all'area dell'ex Mercato ortofrutticolo, un ampio brano di città oggetto di un lungo processo di riqualificazione a regia pubblica, ed è stato realizzato riconvertendo un immobile privato dismesso e divenuto nel 2014 un'occupazione abitativa di trecento persone, fino allo sgombero avvenuto nel 2015. La genesi del progetto e i canoni di locazione, significativamente superiori alla media cittadina,¹⁴ hanno

alimentato un ampio dibattito in città, collocando l'arrivo di TSH all'interno di una più generale critica a quello che diversi osservatori hanno descritto come un processo di gentrificazione del quartiere.¹⁵ Minore attenzione è stata invece prestata alla natura finanziaria di questa operazione. L'espansione di TSH è infatti sostenuta dai capitali di due tra i maggiori investitori finanziari istituzionali¹⁶ a livello globale. Si tratta di APG, ramo del principale fondo pensione olandese ABP, terzo al mondo, che nel 2015 è entrato nel capitale dell'azienda, e di GIC, fondo sovrano di Singapore tra i maggiori a livello globale, con asset in gestione pari a 770 miliardi di dollari. Nel 2022, GIC ha acquisito una quota del gruppo, portandone la valutazione a circa 2,1 miliardi di euro e rafforzandone la crescita in Europa. **Fig. 1**

L'espansione dei PBSA finanziarizzati a Bologna non si è limitata all'arrivo di TSH. A novembre 2022, infatti, ha aperto in città un secondo studentato a gestione privata riconducibile a questo modello: Laude Living Bologna. Si tratta di un edificio di sedici piani, con capienza di 520 posti letto, nella Bolognina, a poche centinaia di metri da TSH, non lontano dall'area dove sta sorgendo il Tecnopolo. Anche in questo caso, si assiste alla partecipazione di capitali finanziari internazionali. Inizialmente, il progetto è stato promosso da M&G Real Estate, ramo immobiliare di M&G Investments, una delle maggiori società di asset

management europee, con sede nel Regno Unito. Nel 2025 è stata annunciata la vendita della struttura ad Ardian, un fondo di *private equity* con sede in Francia.

Pur presentando differenze sotto il profilo progettuale e gestionale, le due strutture evidenziano tratti comuni che si riscontrano anche nei progetti attualmente in fase di sviluppo: posizionamento nel segmento di mercato di fascia alta, quota di stanze a uso hotel, ma soprattutto coinvolgimento diretto di capitali finanziari. Tra i casi più significativi, la riqualificazione dell'ex sede dell'INPS di via Gramsci, per farne uno studentato-hotel da 679 posti, è stata affidata a Temprano Capital, fondo anglo-spagnolo attivo con oltre quindici residenze studentesche in Spagna e Portogallo. Un altro intervento riguarda l'ex Tre Stelle, nel rione Cirenica, oggetto di un progetto di riqualificazione a opera di CA Ventures, società globale di gestione di investimenti immobiliari con sede a Chicago e un portafoglio di oltre tredici miliardi di dollari distribuiti tra Stati Uniti, Europa e Sud America.

Come illustra il caso di Bologna, la trasformazione e il riconoscimento da parte di attori e capitali degli studentati in quanto asset finanziari rappresenta un elemento centrale per inquadrare l'attuale ondata di PBSA.¹⁷ Essa ha portato un numero crescente di investitori a immettere capitali in questo settore, attratti dalla prospettiva di buoni rendimenti a basso rischio, diversificando al contempo i loro portafogli di investimento.¹⁸ La proliferazione di questi progetti è pertanto da inquadrare nel più ampio processo di finanziarizzazione della produzione urbana e, in particolare, a quella che Wijburg, Aalbers e Heeg (2018) hanno definito "finanziarizzazione 2.0."¹⁹ Si tratta di una forma di finanziarizzazione dell'abitare attualmente in espansione contraddistinta da un focus verso l'abitare in affitto (*rental financialization*), e dall'estensione dei processi finanziari a nuovi segmenti abitativi e contesti geografici. Da questo punto di vista, la traiettoria dello *student housing* si pone accanto a quella di altri settori abitativi in ascesa come i *co-living*,²⁰ il *built-to-rent*,²¹ il *social housing*²² e gli affitti brevi,²³ affermandosi come un'ulteriore nicchia del mercato abitativo da "colonizzare."²⁴

Ciò ha importanti ricadute nell'analisi del fenomeno. Consente di cogliere il peso crescente degli attori finanziari nei processi di trasformazione urbana, ma anche l'imprescindibile ruolo che l'attore pubblico gioca, a differenti scale, nel favorire, regolamentare o contrastare questi processi.²⁵ Il caso dei fondi del PNRR per lo *student housing* descritto nel precedente paragrafo evidenzia come le politiche nazionali e comunitarie possano, almeno nei loro intenti, incentivare processi di finanziarizzazione del settore. Al contempo, risulta altrettanto rilevante indagare il ruolo degli attori pubblici locali, in particolare riguardo al modo in cui la presenza dei PBSA è stata inquadrata e negoziata a livello urbanistico, prestando particolare attenzione all'effettiva capacità dell'attore pubblico di garantire la funzione sociale di queste strutture.²⁶

Comprendere tali dinamiche risulta inoltre imprescindibile per interpretare l'impatto dei PBSA sull'esperienza abitativa degli studenti e sulle trasformazioni socio-territoriali

delle città. A Bologna è stato evidenziato come queste strutture siano abitate in modo sproporzionato dagli studenti internazionali. Tale concentrazione, unitamente alle caratteristiche dei PBSA, è apparsa favorire dinamiche di segregazione, nella forma di *enclave* residenziali e geografie studentesche *ad arcipelago*, in cui gli studenti dei diversi PBSA tendono a interagire tra loro, sullo sfondo di un quartiere spazialmente vicino ma socialmente distante.²⁷ Queste tendenze potrebbero intensificarsi con l'attuale proliferazione di queste strutture, prefigurando una maggiore segregazione della popolazione studentesca. Se da un lato i PBSA sono stati interpretati come "infrastrutture sociali,"²⁸ in quanto influenzano le possibilità di accesso e il diritto allo studio, dall'altro questi risultati sollevano interrogativi sulla più ampia evoluzione del rapporto tra studenti e città. In una città come Bologna, tali questioni assumono un peso ancora più rilevante.

STUDENT HOUSING A FIRENZE: ANOMALIE URBANISTICHE E MOVIMENTI DAL BASSO

A Firenze – città ad alta tensione abitativa – la crisi degli alloggi si è estesa alla popolazione studentesca, il cui fabbisogno di posti letto è stimato in 5.121 unità,²⁹ a fronte dei 1.785 letti strutturati. Un numero troppo esiguo su un totale di studenti iscritti all'Università di Firenze pari, nell'a.a. 2023–24, a 55.111,³⁰ di cui 31.764 fuori sede.

Al fabbisogno attinente agli studenti dell'ateneo fiorentino, si aggiunge quello relativo alla presenza di numerose istituzioni di "alta formazione" (*higher education*), settore che si configura come una delle principali linee di sviluppo socio-economico cittadino. Università straniere e istituti di alta formazione per l'arte, l'artigianato e la moda attraggono annualmente in città circa 36.500 studenti stranieri per 90-100 notti di permanenza.³¹ Di essi, secondo le stime dell'aggiornamento del rapporto Irpet-Aacupi,³² circa 18.000 sarebbero gli studenti statunitensi richiamati dalle oltre quaranta sedi di atenei USA a Firenze.

In città, dove il turismo globale si intreccia con il richiamo dell'alta formazione, il successo dei PBSA dovuto alla loro natura ibrida – studentato e albergo – è determinato anche da alcuni dispositivi urbanistici che ne hanno favorito l'insediamento.³³ Dal 2016, i piani regolatori fiorentini succedutisi, eccezionalmente nel panorama nazionale, fanno ricadere gli studentati nella destinazione d'uso "direzionale privato,"³⁴ escludendo di fatto di sottomettere a variante operazioni trasformatrici su edifici che, sovente, sono già destinati a un uso direzionale. Malgrado l'orientamento espresso da TAR e Consiglio di Stato verso un corretto inquadramento dei PBSA nell'ambito ricettivo dell'extra-alberghiero,³⁵ tale situazione permane.

Questa anomalia agevola gli investimenti nello *student housing*, viste anche le attuali restrizioni per l'apertura di nuovi hotel nella cosiddetta "area Unesco," dove le norme vigenti impediscono il cambio di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo.³⁶ Il Regolamento Urbanistico ha consentito, inoltre, il "temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico-ricettivi" (art. 19, 4.3), offrendo in tal modo un mese di attività alberghiera



2

in aggiunta alla finestra di due mesi che la legislazione nazionale già concede. Una benevolenza che – unita al dispositivo nazionale che consente usi ulteriori rispetto a quello prevalente (in mq) – ha trasformato di fatto, per la maggior parte dell'anno, queste strutture in alberghi.

Alle citate facilitazioni si aggiunge la monetizzazione degli standard urbanistici, quale risarcimento delle dotazioni di quelli non reperibili all'interno dell'area di intervento. A questa misura iniqua, che va a detrimento della redistribuzione sociale dei vantaggi delle trasformazioni edilizie, si è fatto ampio ricorso nel caso degli studentati privati. I progetti di *student housing* – in quanto superiori ai 2.000 mq – devono inoltre soddisfare gli standard aggiuntivi previsti dalla normativa regionale (L.r. Toscana n. 65/2014, art. 63), tra cui la quota pari al 20% della superficie in trasformazione destinata a *social housing*. La maggioranza dei PBSA realizzati o approvati si è avvalsa, anche in questo caso, del previsto ricorso alla monetizzazione dell'edilizia sociale (il vigente Piano Operativo, art. 37.5, ha stabilito finalmente l'obbligatorietà del 20% di residenza convenzionata, "anche rivolta alla popolazione studentesca").

I proventi della monetizzazione degli standard – sia ex D.Lgs. 1444/1968 sia aggiuntivi – in molti casi sono stati riversati nella riqualificazione dell'area immediatamente

prospiciente l'edificio: una scelta che, mai sufficientemente trasparente, ha certo ricadute positive prioritariamente sulla promozione dell'iniziativa immobiliare.

Sulla normativa comunale relativa allo *student housing* si incentrano i quesiti del referendum consultivo popolare promosso nel 2023 da Firenze Città Aperta e da un ampio schieramento di realtà di base. Le richieste che esso si propone di sottoporre alla cittadinanza sono due: eliminazione dei tre mesi di uso alberghiero; inquadramento dell'attività degli studentati privati nella categoria turistico ricettiva, affinché il passaggio di destinazione d'uso sia sottoposto all'iter di variante urbanistica. L'iniziativa *dal basso*, però, non avrà esito: nel maggio dello stesso anno, dopo la conferma della coerenza dei contenuti referendari con il Regolamento comunale, il sindaco, che ne ha facoltà, non dà avvio all'iter. La Giunta raccoglie i quesiti in due delibere come inusuali "auto-osservazioni" al PO adottato, "bloccando di fatto il percorso referendario richiesto dalla città"³⁷ e impedendo sostanzialmente un confronto sul tema allargato alla cittadinanza. **Fig. 2** Il PO (entrato in vigore nel giugno 2025) riduce in effetti la finestra ai due mesi previsti dalla legislazione nazionale. Niente di fatto, viceversa, sul punto messo in evidenza nel secondo quesito.

Dei nove studentati privati aperti, o di apertura imminente,

quattro trovano spazio all'interno di immobili pubblici alienati a seguito della campagna comunale "Invest in Florence: City of the opportunities."³⁸ uno è collocato all'interno di un edificio pubblico in concessione da Poste Italiane; i rimanenti occupano stabili privati promossi sul mercato immobiliare dallo stesso Comune, nell'ambito della citata campagna.

Anche il primo PBSA aperto a Firenze (2018) porta il marchio dell'olandese The Student Hotel (poi The Social Hub). La struttura da 400 stanze si colloca in posizione strategica, sul viale Lavagnini, prossima al polo fieristico della Fortezza da Basso e alla stazione ferroviaria SMN. I 20.000 mq del TSH occupano parte del Palazzo del Sonno, edificio già di proprietà FFSS. Gli olandesi inaugurano inoltre, nel febbraio 2025, un nuovo studentato da 82.000 mq, anche questo sulla circonvallazione storica – in viale Belfiore –, a 800 m dalla precedente struttura: oltre mille posti letto e un parcheggio interrato a quattro livelli. L'area, già sede di uno stabilimento Fiat, a causa di venti anni di cantierizzazione aveva subito un interessante processo di rinaturalizzazione con formazione di uno specchio d'acqua, per la cui salvaguardia si mobilitarono, invano, gli abitanti del quartiere. TSH edificherà l'intero lotto; quanto ai 550 mq di verde da destinare a standard, la proprietà offre la soluzione del *green roof* con valore di "verde privato ad uso pubblico" (RU, art. 40). **Tab. 2**

Contigua al parco delle Cascine, la vasta operazione di rigenerazione della ex Manifattura Tabacchi promossa da MT SpA – *joint venture* costituita nel 2016 da CDP Immobiliare e da PW Real Estate Fund III LP, fondo gestito da Aermont Capital – ospita una rilevante operazione di student housing (16.000 mq, per oltre 500 posti letto): proprietà Hines, gestione Aparto.

Nel 2021 si inaugura la residenza studentesca da 210 posti letto, ricavati nell'edificio sede dell'ex Ferrotel (FFSS). Lo studentato è gestito dalla bolognese Camplus. Una seconda residenza Camplus è in fase di realizzazione: 203 posti letto saranno ricavati nella ex sede postale di via Pietrapiana, che l'operatore ottiene in concessione. Riguardo all'architettura originaria, concepita da Giovanni Michelucci per accogliere funzioni e relazioni sociali di natura pubblica, non mancavano progetti da parte della cittadinanza: l'edificio si dimostrava "particolarmente adatto a fungere da *'maison du peuple'*, da centro civico con sale per attività e assemblee ad uso della cittadinanza, tanto ricercate nell'avara Firenze."³⁹

Il recupero di due immobili, l'ex Villa Santa Chiara, già clinica privata, e l'immobile ex Enel – rispettivamente, nella centrale piazza Indipendenza e nella prossima via Salvagnoli –, fornisce circa 350 posti letto, oggi destinati, in base a specifica convenzione, agli studenti della New York University. L'intera operazione immobiliare è intestata a due società italiane controllate dalla cipriota Alumno Ltd., holding anonima, dietro la quale, come rivelato da *L'Espresso*, si celano due oligarchi russi, noti come "i re dell'acciaio."⁴⁰

Nel 2019, in viale Morgagni, nei pressi dell'ospedale di Careggi e dei poli didattici universitari di medicina

e ingegneria, Campus X inaugura il Cx Student Place, all'interno di una torre da 14 piani di nuova costruzione. Uno studentato privato da 199 camere per 246 posti letto: i prezzi non sono popolari, le stanze singole (dai 15 ai 17 mq) vanno dai 720 ai 1.040 euro mensili.⁴¹

In altra zona universitaria, presso il Polo delle scienze sociali a Novoli-San Donato, la francese Ardian in tandem con l'olandese Rockfield (European Student Accomodation Fund) realizza una struttura da 404 posti letto. Si tratta, per le due società, dell'avvio della nuova strategia di creazione di un portafoglio PBSA di "elevata qualità" in Europa, che risponde "alla domanda crescente nei mercati chiave caratterizzati da un'offerta limitata."⁴² **Fig. 3**

Nel quartiere di Firenze Nova, uno studentato privato da 200 camere si insedierà in luogo dei 6.050 mq della demolenda ex Agenzia delle Entrate, a opera di AD. Il gruppo fiorentino, particolarmente attivo nella scia della campagna *Invest in Florence*, inquadra i propri progetti immobiliari in aree e complessi al centro di annose vertenze territoriali (cinema Eolo, area Poggetto, ex Gover, Nuovo conventino, ecc.).

Si tratta dunque, in totale, di circa 3.400 posti letto in PBSA (molti dei quali ibridi) realizzati da privati in meno di dieci anni.

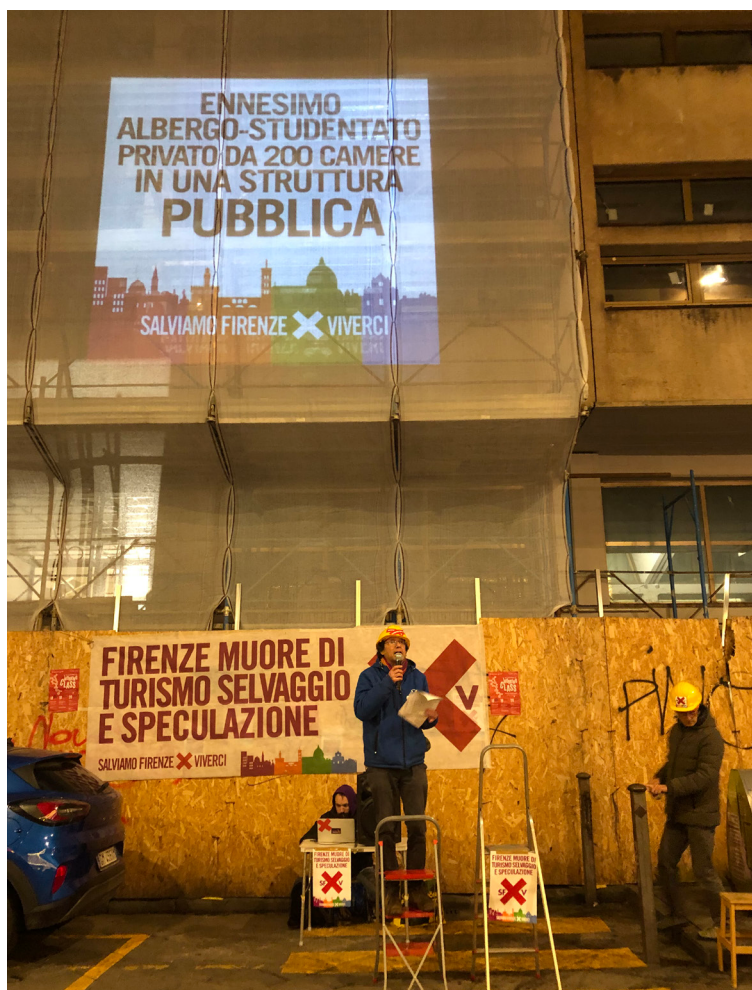
A seguito delle proteste studentesche e del dibattito che ne è scaturito, si registrano in città alcuni pur modesti e tardivi cambiamenti, dal punto di vista sia normativo sia progettuale. Oltre all'introduzione nel PO dell'obbligo, come accennato, per gli studentati di nuova costruzione, di riservare una quota (20%) di posti letto a prezzi convenzionati – misura che, tuttavia, ha durata ventennale (PO, NTA, art. 37.5) –, emerge la volontà politica di realizzare tre studentati con intervento pubblico: 30 posti nell'ex ospedale psichiatrico di San Salvi; 114 posti letto nell'ex caserma Gonzaga, detta "Lupi di Toscana," in area periferica rispetto ai poli universitari; la terza struttura si insedierà a Careggi, in villa Monna Tessa (11.200 mq di superficie). A riguardo, le associazioni studentesche rilevano tuttavia prezzi ancora troppi alti (da 500 a 650 euro per una singola) e manifestano perplessità riguardo alla gestione della struttura: "è già chiara la volontà," scrivono nei loro comunicati, denunciando la poca trasparenza dell'intera operazione, "di destinare la gestione del nuovo studentato ad attori privati, mentre non è chiaro né quale sarà la durata della convenzione sulla gestione dei canoni, né la proprietà pubblica o privata del nuovo studentato."⁴³

STUDENTATI E RIGENERAZIONE URBANA A MILANO

Da quando, nel 2023, una studentessa universitaria piantò una tenda nella piazza su cui affaccia la sede principale del Politecnico, a Città Studi, dando origine alla protesta contro il caro-affitti, il tema degli studentati ha assunto un ruolo rilevante nelle politiche urbane milanesi. Sindaco e giunta hanno dato un nuovo impulso alle politiche di potenziamento della rigenerazione urbana guidata dalle università e dall'ospitalità per gli studenti, un processo già avviato da anni in chiave largamente privatistica, espressione degli interessi del blocco finanziario-immobiliare, fondato sul principio dell'espansione della rendita.

La rivendicazione del diritto allo studio e all'accoglienza

Struttura NOME STRUTTURA (PROPRIETÀ O DESTINAZIONE ORIGINARIA)	PROPRIETÀ/ GESTIONE	TIPO	POSTI LETTO	MQ	ANNO DI APERTURA	STATO DI ATTUAZIONE
TSH FIRENZE LAVAGNINI (EX FFSS)	The Social Hub	ibrido (studentato, hotel)	700 ca. (390 camere)	20.000	2018	operativo
CX STUDENT PLACE (NUOVA COSTRUZIONE)	Campus X	studentato	246 (199 camere)	n.d.	2019	operativo
CAMPLUS FIRENZE (EX FFSS)	Camplus	ibrido (studentato, hotel)	210	6.000	2021	operativo
4STAY (EX ENEL)	Alumno Ltd	studentato	117 (92 camere)	11.700	2022	operativo
IL SANTO STAYS (EX DIREZIONALE PRIVATO)	Alumno Ltd	studentato	230 (190 camere)		2023	operativo
FLORENTIA LIVING FIRENZE (NUOVA COSTRUZIONE)	Ardian, Rockfield	ibrido (studentato, hotel)	404	n.d.	2023	operativo
TSH FIRENZE BELFIORE (EX FIAT)	The Social Hub	ibrido (studentato, hotel)	ca. 1.000 (ca. 550 camere)	82.000	2025	operativo
APARTO FLORENCE MANIFATTURA (EX MANIFATTURA TABACCHI)	Hines/Aparto	ibrido (studentato, ostello)	>500	16.000	2025	operativo
– (EX POSTE)	Poste italiane/ Camplus	studentato-hotel	203	21.000	–	in costruzione
– (EX AGENZIA DELLE ENTRATE)	AD-Duranti	studentato	approx. 300 (200 camere)	6.050	–	in costruzione
– (EX VILLA MONNA TESSA, SERVIZI SANITARI)	Unifi-AUO (Azienda universitaria ospedaliera)	studentato	480	11.200	–	in previsione
– (EX OSPEDALE PSICHIATRICO SAN SALVI)	ASL (convenzione Comune di Firenze)	studentato	30 ca.	1.900	–	in previsione
LUPI STUDENT HALL (EX DEMANIO MILITARE)	Comune di Firenze (gestione Casa Spa e ARDSU)	studentato	114	–	–	in previsione



3

da parte del gruppo sociale più ambito in assoluto, del capitale umano più pregiato per una città che ambisce a competere su scala globale per attrarre flussi di capitali,⁴⁴ ha fornito alla classe dirigente e ai media l'alibi perfetto per distogliere l'attenzione dalle altre vittime della crescita urbana neoliberale che avevano cominciato a loro volta a protestare: i *working poors*.⁴⁵ Il Comune ha potuto così sostenere che avrebbe affrontato la crisi abitativa partendo dalla costruzione di nuovi studentati: sistemate alcune migliaia di studenti, il mercato dell'affitto avrebbe trovato nuovo respiro.

I processi avviati mostrano invece che l'intenzione era del tutto speculare a un calmieramento, seppure parziale, del mercato degli affitti per gli studenti e per gli abitanti: si è accelerata la realizzazione di nuovi campus e studentati, anche attraverso l'assegnazione di fondi PNRR, ma prevalentemente stipulando convenzioni con privati, privilegiando la tipologia di posti letto più lussuosa e cara, e in particolare agevolando il settore finanziarizzato dei PBSA, fino a ora poco diffuso in città. Una soluzione che non porta sollievo agli studenti universitari a basso reddito e a quella parte di abitanti che hanno la maggiore necessità di un alloggio a prezzi inferiori al mercato, e anzi aggrava la loro situazione. "Allo stato delle cose, il rischio che le dinamiche degli affitti studenteschi abbiano un effetto di spinta sul

settore degli affitti nel suo complesso è conclamato," affermano Bricocoli e Peverini nello studio sul disagio abitativo a Milano condotto con OCA (Osservatorio Case Affordable).⁴⁶

Nell'a.a. 2022-23 le università milanesi nel loro complesso contavano 232.000 iscritti, di cui 129.000 fuori sede (il 15% ca. dei fuori sede italiani), tra i quali oltre 17.000 stranieri.⁴⁷ La cifra totale di studenti aumenta in modo costante, ma i fuori sede italiani cominciano a spostarsi verso città meno care, mentre la percentuale di stranieri si ingrossa, passando dal 5,6% del 2017 al 7,4% dell'ultima rilevazione. I posti letto strutturati in studentato, cioè messi a disposizione a canone calmierato attraverso l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio, erano circa 7.000 nel 2021-22, in grado di coprire le esigenze di poco più del 5% dei fuori sede. I posti letto in studentati privati a libero mercato erano nello stesso anno 3.000, a cui secondo i piani se ne dovrebbero aggiungere altri 4.500. Infine, quelli a canone convenzionato nello stesso anno ammonterebbero a 2.000, ma secondo le dichiarazioni dell'ex assessore Pierfrancesco Maran dovrebbero quadruplicare addirittura nei prossimi anni.⁴⁸ Si può però dire con una buona approssimazione che sul mercato generale degli affitti una stanza singola costa in media circa 630 € più le spese (stima: Immobiliare.it) o 850 € (stima: Scenari Immobiliari), da 400 a 600 € a canone

1
Bologna, manifestazione studentesca in occasione dell'apertura dello Student Hotel di via Fioravanti, già sede di un'occupazione abitativa (CUA Bologna, ottobre 2020).

2
Firenze, raccolta firme per il referendum popolare contro gli studentati di lusso (dalla pagina Facebook di "Referendum Salviamo Firenze," 2003).

3
Firenze, manifestazione cittadina ai piedi delle ex Poste di via Pietrapiana (arch. Giovanni Michelucci), oggetto di trasformazione in studentato privato (ia/dv, 2024).

concordato (ma secondo il Sunia ne sono stati stipulati 500 in tutto nel 2024), circa 450 € negli studentati pubblici (ma varia con l'ISEE), 800 in media (con punte anche di 1.300 o 1.400 €) negli studentati a canone libero. Grazie a un dossier su 14 convenzioni firmate dal 2011 al 2022, redatto da Francesca Cucchiara e Matteo Gorini, consiglieri comunali del gruppo Europa Verde, sappiamo invece che gli studentati convenzionati offrono solo il 12% delle stanze a meno di 550 €, circa il 30% a 650, un altro 30% a 700-900 e il 31% a più di 950 €, ⁴⁹ e che oggi hanno prezzi medi da 850 € a stanza singola, cioè al di sopra della media del mercato a canone libero.

Il fatto risulta particolarmente anomalo poiché a Milano per gli studentati privati una stratificazione normativa ha aggiunto ulteriori sconti fiscali e premialità al già vantaggioso quadro normativo nazionale. Definiti "servizi privati di interesse pubblico" dalla L.r. Lombardia 12/2005 e poi equiparati formalmente all'ERS, edilizia sociale, nel PGT del 2019 (ma secondo Maran il Comune li aveva di fatto considerati tali dal 2010), gli studentati, oltre a essere esenti dai costi di costruzione, godono: di una premialità volumetrica (i volumi possono raddoppiare senza generare servizi aggiuntivi); di uno sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione; della possibilità di cambio di destinazione d'uso allo scadere della convenzione. Inoltre, fin dal 2005,

in seguito alla Determina dirigenziale n. 52, il 30% dei posti letto può essere destinata ad altre utenze. Inoltre, la citata determina – nelle "linee guida del Comune per l'insediamento di edilizia residenziale studentesca in aree di proprietà privata" – prevede la *differenziazione* dei canoni al fine di garantire mixité sociale. Il Comune ha quindi anticipato la *deregulation* tariffaria introdotta dal PNRR nel 2021. Senza un vincolo chiaro e preciso sui prezzi, e senza trasparenza e controllo pubblico, gli studentati privati convenzionati hanno potuto accumulare sconti e contributi pubblici senza per questo essere costretti a contenere le tariffe.

Con il PNRR a Milano sono stati cofinanziati 1.169 posti letto per 39.000.000 € complessivi, a vantaggio di Campus X (18.000.000), Camplus (11.000.000), l'Università Statale (10.000.000) e la cooperativa sociale Dives (circa 250.000 €). Il 75% dei fondi sono quindi stati allocati ai privati (Camplus e Campus X due tra i maggiori attori immobiliari nel campo, fondatori a loro volta dell'associazione Re.Uni, che promuove ricerca e interessi del settore). Come ha spiegato Udu, il sindacato degli universitari, in alcuni casi i gestori hanno ottenuto il finanziamento semplicemente vincolando una parte dei posti esistenti a fasce di prezzo più basse: così per lo studentato Camplus di Sesto San Giovanni, o come potrebbe avvenire per lo studentato

di Coima al Villaggio Olimpico, per esempio, che è già convenzionato con il Comune e quindi non aggiungerà nuovi posti a quelli già previsti. **Fig. 4**

A partire dagli anni Novanta le università milanesi hanno assunto il ruolo di *player* immobiliari, inaugurando la nuova fase espansionistica e rivendicando il proprio peso nella costruzione della città globale sul modello americano. La Statale si sdoppia nella Bicocca, colonizzando l'area ex Pirelli a nord di Milano, in direzione Sesto San Giovanni, mentre il Politecnico punta a nord-ovest, alla Bovisa. Poco più a sud, intorno alla Bocconi, cominciano ad addensarsi altre università private: lo IULM, la NABA, lo IED, la Scuola Politecnica di Design.⁵⁰

A partire dall'EXPO 2015 le università diventano un elemento fondamentale della rigenerazione urbana, fondata a Milano sull'apoteosi della partnership pubblico-privato, a tutto vantaggio di quest'ultimo. Gran parte della loro forza contrattuale risiede nel disporre di migliaia di studenti, indispensabili al marketing urbano per costruire l'immagine di una città *vibrante*.

Le più importanti aree da riqualificare e valorizzare prevedono la presenza di campus, edifici e soprattutto studentati universitari: la piastra dell'EXPO (che in teoria doveva diventare un grande parco) diventa il Polo tecnologico MIND disegnato da Carlo Ratti, ma per fare decollare il progetto la Statale sposta le facoltà scientifiche

da Città Studi. A Bovisa il Politecnico si insedia nella Goccia, un'area rinaturalizzata difesa strenuamente dal comitato omonimo, e fa atterrare studentati pubblici e privati nel quartiere: il controverso MoLeCoLa, frutto di un concorso Reinventing City, i dispendiosi Campus X e Campus Olympia di in-Domus. Sullo scalo Farini si colloca l'Accademia di Brera, sullo Scalo Romana il Villaggio Olimpico pietra dello scandalo, pubblicizzato come *housing* sociale d'avanguardia, pluriconvenzionato con stanze a 1.000 € (poi in parte ribassate), a pochi metri da Aparto Ripamonti, sorto al posto dell'ex Consorzio agrario, non lontano dallo studentato lussuosissimo della Bocconi progettato da SANAA, sulla ex Centrale del Latte. Da decenni il Comune lavorava per riqualificare l'area dell'ex Macello, e ancora con un concorso Reinventing City è riuscito finalmente a privatizzare l'area con il progetto ARIA, che prevede il trasferimento dello IED con studentato annesso. Dalla Bicocca a Sesto, a nord, sorgono PBSA di Aparto, Camplus, Campus X, in-Domus, in tutte le aree in trasformazione: a fianco della Caserma Mameli, appena ceduta al fondo Ardian, sullo scalo Greco, a Gorla, intorno alla futura Cittadella della Salute di Sesto. I terreni sono quasi tutti pubblici o di origine pubblica, privatizzati da poco e con modalità opache.

"La capacità dei PBSA a Milano è attualmente di 2.408 posti letto e si stima che arriverà in breve a 10.120," scrive Özge Su



4

Erdem sulla base dei dati forniti da Bonard, agenzia di studi di settore.⁵¹ Il rapporto tra studentati pubblici e privati si invertirà a favore di questi ultimi. Configurati generalmente come degli spazi multifunzionali, con all'interno servizi lussuosi ma poco accessibili ai non residenti, i PBSA non comportano necessariamente la mercificazione delle zone circostanti perché tendono a formare *gated communities* autonome. Tuttavia, essi contribuiscono a innalzare i prezzi degli immobili, rovesciando la loro originaria funzione sociale: invece di garantire il diritto allo studio, implementano la rendita e le disuguaglianze urbane e sociali.

CONCLUSIONI

Auspichiamo che la ricerca qui presentata possa contribuire proficuamente allo studio del fenomeno dello *student housing* in Italia – tema che merita di essere ampiamente indagato nel campo degli studi urbani – e ad aprire nuove piste di ricerca che tratteggino scenari per un modello di governo e di sviluppo urbano altro. Alternativo cioè a quello esistente che ci restituisce l'idea di città universitarie quali portafogli di asset, e di popolazioni studentesche ridotte a mero capitale umano.

È necessario individuare nuove piste di ricerca, che siano orientate all'individuazione di metodi e pratiche politico-progettuali capaci di instaurare nel settore della residenzialità universitaria un ribilanciamento dell'azione

pubblica rispetto a quella privata, in cui il dato sociale possa francamente prevalere sugli aspetti di natura economico-finanziaria. Tale ribilanciamento potrebbe garantire l'effettiva funzione sociale delle residenze universitarie, sancita dalla Costituzione che riconosce il diritto all'abitare quale necessario corollario del diritto allo studio.

Una capillare presenza di studentati pubblici a gestione pubblica contribuirebbe inoltre ad assicurare sia il principio della mobilità sociale fondata su talento e merito della/o studente (e non sulle disponibilità economiche della famiglia d'origine), sia quello della mobilità territoriale legata allo studio universitario. In particolare, la carenza di alloggi – in studentati pubblici e in appartamenti sul libero mercato, segnatamente nelle città universitarie più attrattive – colpisce gli studenti in condizioni sociali ed economiche più svantaggiate, i quali fanno ricorso al prestito d'onore, indebitandosi ancor prima di accedere al mondo del lavoro, o scelgono di studiare senza uscire di casa e quindi di non pagare affitto e altre spese da fuori sede. Opzione su cui fanno leva gli atenei telematici for profit, che, in forte crescita (+444% di iscritti in dieci anni⁵²), coinvolgono attualmente l'11,5% degli studenti italiani.⁵³ “studenti virtuali” – così li designa Tomaso Montanari – “che non possono scendere in piazza” per esprimere il loro “non-consenso”,⁵⁴ né possono operare la libera scelta di abitare nella città sede dell'ateneo a cui aspirerebbero iscriversi.

¹ Benché il saggio sia frutto di riflessioni comuni svolte in seno all'équipe di ricerca, i contributi vanno così attribuiti: il primo paragrafo a Giuseppe Garzia, il secondo a Mattia Fiore, il terzo a Ilaria Agostini e il quarto a Lucia Tozzi. La premessa e le conclusioni sono state redatte congiuntamente dalle e dagli autori. Il saggio è stato chiuso e inviato in redazione il 25 luglio 2025.

² Ustat, *Il diritto allo studio universitario nell'anno accademico 2022-2023* (MUR, 2024).

³ Eccezione fatta per alcuni approfondimenti di carattere locale, un repertorio generale del fenomeno dei PBSA in Italia resta ancora da redigere. Tra gli studi di carattere sociologico, si segnala Silvia Costarelli e Igor Mugnano, cur., *Abitare studentesco e dinamiche urbane in Italia*, supplemento a *Sociologia urbana e regionale*, n. 134 (2024). Sforano il tema alcune indagini di natura urbanistica; tra di esse: Patrizia Messina, cur., "Città e Università nell'economia della conoscenza," numero monografico di *Regional Studies and Local Development* 5, n. 3 (2024); Nicola Martinelli, Mariella Annesse e Giovanna Mangialardi, cur., *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane* (Urban@it, 2024).

⁴ D.Lgs. 6 novembre 2021, n. 152, conv. nella L. 29 dicembre 2021, n. 633; D.Lgs. 23 settembre 2022, n. 144, conv. nella L. 17 novembre 2022, n. 175; D.Lgs. 24 febbraio, 2023, n. 41, conv. nella L. 21 aprile 2023 n. 41 e da ultimo D.Lgs. 2 marzo 2024, n. 19, conv. nella L. 29 aprile 2024, n. 56.

⁵ Consiglio di Stato, sez. VI, 26 febbraio 2024, n. 1845, che così si esprime: "resta pertanto la profonda differenza strutturale e funzionale tra i due decreti, perché mentre il D.M. 1046/2022 è strumento attuativo del piano nazionale di ripresa e resilienza // il D.M. 1257/2021 disciplina le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie in attuazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 3 della l. 338 del 2000, legge che evidentemente è del tutto indipendente dal PNRR e che non fruisce dei termini accelerati previsti da quest'ultimo."

⁶ Introdotto dall'art. 25 del D.Lgs. 23 settembre 2022 n. 144.

⁷ Art. 5 del D.Lgs. 2 marzo 2014, n. 19, conv. nella L. 29 aprile 2014, n. 56. Tra l'altro per l'esercizio dei propri compiti il Commissario può avvalersi della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici dello Stato di cui all'art. 1 commi 160-172 della L. 30 dicembre 2018, n. 145 per le attività di supporto tecnico.

⁸ Recante "Semplificazioni in tema di cambio di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie." La norma è stata introdotta dal D.Lgs. n. 19 del 2024 di attuazione del PNRR.

⁹ Infatti, la norma parla di cambio di destinazione d'uso "funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie," senza specificare la natura (se con opere o non) del cambio di destinazione d'uso.

¹⁰ Salvo il caso in cui gli interventi riguardino immobili soggetti a tutela in base al codice dei beni culturali (D.Lgs. n. 42 del 2004); in tale situazione se gli stessi interventi implicano modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, sono realizzabili secondo quanto previsto dal T.U. edilizia (n. 380 del 2001).

¹¹ Phil Hubbard, "Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation: Leading Separate Lives?," *Environment and Planning A: Economy and Space* 8, n. 41 (2009): 903-923.

¹² Tale dato esclude gli studenti Erasmus, a loro volta in aumento: l'Università di Bologna è infatti l'istituzione italiana più scelta; cfr. Elena Maddalena, "Erasmus+: nel 2022 cresce la partecipazione italiana al Programma," *Indire*, 23 dicembre 2022, <https://www.erasmusplus.it/news/programma/erasmus-nel-2022-cresce-la-partecipazione-italiana-al-programma-per-scuola-universita-ed-eda/>.

¹³ Savills, *Spotlight: European Student Housing 2022*, 27 ottobre 2022, <https://www.savills.com/research/articles/255800/334907-0>.

¹⁴ Nel 2024 una camera singola poteva costare fino a 1.200 € al mese.

¹⁵ Nico Bazzoli, *La gentrificazione delle città medie. Contesti e metodi di indagine* (Editpress, 2024).

¹⁶ Gli investitori istituzionali (fondi pensione, compagnie assicurative, fondi sovrani) sono entità finanziarie che investono capitale a nome di clienti. Il loro coinvolgimento è generalmente associato alla ricerca di opportunità di investimento che offrano rendimenti stabili e prevedibili, attraverso strategie di diversificazione.

¹⁷ Nick Revington e Martine August, "Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada," *Environment and Planning A: Economy and Space* 5, n. 52 (2020): 856-77.

¹⁸ Graeme Newell e Mohammad Jufri Marzuki, "The Emergence of Student Accommodation as an Institutionalised Property Sector," *Journal of Property Investment & Finance* 6, n. 36 (2018): 523-38.

¹⁹ Nell'ambito di un recente seminario dottorale ("The financialization of rental housing 3.0," Sapienza Università di Roma, 22 maggio 2025), Manuel Aalbers ha avanzato l'ipotesi che questi sviluppi possano rientrare in una nuova ondata della finanziarizzazione, parlando in tal senso di una "financialization 3.0."

²⁰ Charlotte Casier, "The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels," *Housing Studies* 0, n. 0 (2023): 1-22.

²¹ Megan Nethercote, "Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions," *Housing Studies* 5, n. 35 (2020): 839-74.

²² Emanuele Belotti e Sonia Arbaci, "From Right to Good, and to Asset: The State-Led Financialisation of the Social Rented Housing in Italy," *Environment and Planning C: Politics and Space* 2, n. 39 (2021): 414-33.

²³ Gertjan Wijnburg, Manuel B. Albers, Veronika Conte e Arie Stoffelen, "Tourism-led rentier capitalism: Financialisation and tourism property investment in the Global North and South," *Antipode* 2, n. 56 (2024): 715-37.

²⁴ Veronica Conte e Mattia Fiore, "Quale rapporto tra capitali e territori? Prospettive teoriche e di ricerca sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano," *Sociologia urbana*

e rurale (2025): 1-25.

²⁵ Simone Tulumello e Myrto Dagkouli-Kyriakoglou, "Housing Financialization and the State, in and Beyond Southern Europe: A Conceptual and Operational Framework," *Housing, Theory and Society* 2, n. 41 (2023): 192-215.

²⁶ Julie Heslop, Josh Chambers, James Maloney, George Spurgeon, Hannah Swainston e Hannah Woodall, "Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities," *Urban Studies* 5, n. 60 (2023): 923-40.

²⁷ Mattia Fiore, "Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studenti privati a Bologna," supplemento a *Sociologia urbana e rurale*, n. 134 (2024): 121-43.

²⁸ Yvonne Franz e Elisabeth Gruber, "The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure," *Urban Planning* 4, n. 7 (2022): 1-13.

²⁹ D.M. n. 481 Allegato B - Fabbisogno (come modificato dal D.M. 765 del 31 maggio 2024).

³⁰ "Portale dei dati dell'istruzione superiore. Università degli Studi di Firenze," Ministero dell'Università e della Ricerca, ultimo accesso 4 febbraio 2026, <https://ustat.mur.gov.it/dati/didattica/italia/atenei-statali/firenze>.

³¹ Cfr. Marco Bracci e Marco de la Pierre, *Study abroad in Italy. Fra economia della conoscenza, turismo e soft power* (dotflorencia, 2021).

³² Silvia Duranti, Massimo Donati e Renato Paniccià, "AACUPI Report 2024: The Value of North American Study Abroad Programs in Italy" (presentato a Roma il 7 luglio 2024).

³³ Ne abbiamo scritto diffusamente in Ilaria Agostini e Francesca Conti, cur., *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze* (perUn'altracittà, 2023). Cfr. anche Ilaria Agostini, "Emergenza Firenze: monocultura turistica, vuoto pianificatorio, vacuum immaginativo," *Ananke*, n. 86 (2019): 68-75.

³⁴ Comune di Firenze, "Piano Operativo Comunale," art. 19.2.3f (2025).

³⁵ Cfr. Ance, "Alloggi e residenze per studenti universitari. Il quadro della normativa urbanistico-edilizia," circolare n. 261 (settembre 2021).

³⁶ Comune di Firenze, "Piano Strutturale, Norme tecniche di attuazione," art. 31.3 (2014).

³⁷ Ornella De Zordo, "Salviamo Firenze: un referendum per contrastare la turistificazione," in Agostini e Conti, *Turismo di classe*, 28.

³⁸ Il dossier relativo è consultabile in "Florence, City of the Opportunities," perUn'altracittà, ultimo accesso 12 marzo 2026, https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2014/11/INVEST_IN_FLORENCE_2014.pdf. Si veda anche: Ilaria Agostini ed Enzo Scandurra, *Miserie e splendori dell'urbanistica* (DeriveApprodi, 2018), 158-62.

³⁹ Ilaria Agostini, "Student housing a Firenze, tra laissez-faire ed economia dell'arricchimento," in Agostini e Conti, *Turismo di classe*, 16.

⁴⁰ Cfr. Paolo Biondani e Gloria Riva, "Gli oligarchi russi controllano in segreto due alberghi nel centro di Firenze," *L'Espresso*, 3 aprile 2024, <https://lespresso.it/c/inchieste/2024/4/3/gli-oligarchi-russi-controllano-in-segreto-due-alberghi-nel-centro-di-firenze/50504>.

⁴¹ Giulio Gori, "Gli studenti e il caro affitti a Firenze," *Corriere Fiorentino*, 11 maggio 2023, 3.

⁴² Laura Cavestri, "A Firenze il primo investimento paneuropeo di Ardian e Rockfield è uno studentato," *Il Sole 24 Ore*, 6 novembre 2024, <https://www.ilssole24ore.com/art/a-firenze-primo-investimento-paneuropeo-ardian-e-rockfield-e-studentato-AGoo80w>.

⁴³ "Udu e Cgil Firenze, dubbi su modalità studentato al Monna Tessa," comunicato stampa, 9 dicembre 2024.

⁴⁴ La letteratura sulla cosiddetta studentification (e sulla parzialmente sovrapponibile youthification) è ampia, ma vale la pena citare Darren P. Smith, "«Studentification»: the gentrification factory?," in *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, cur. Rowland Atkinson e Gary Bridge (Routledge, 2005), 72-89.

⁴⁵ Dopo un decennio di consenso generale alle due giunte di centrosinistra guidate da Giuliano Pisapia (2011-16) e Beppe Sala (2016-21), è emerso un filone di analisi critiche che ha dato voce a movimenti e proteste di comitati per la casa e a difesa del territorio. Cfr.: Luciana Bordin e Francesca Grazzini, *Più grigio che verde* (Youcanprint, 2024); Lucia Tozzi, *L'invenzione di Milano* (Cronopio, 2023); Alberto Secchi, *Milano. Due o tre cose che so di lei* (Planum, 2024); Stefano Fusi, *Milano selvatica* (Edizioni L'Albero, 2024), Giancarlo Consonni, *Non si salva il pianeta se non si salvano le città* (Quodlibet, 2024).

⁴⁶ Massimo Bricocoli e Marco Peverini, *Milano per chi?* (LetteraVentidue, 2024), 139.

⁴⁷ Dati Assolombarda, riportati nel report *Your Next Milano 2024*, <https://yournextmilano.it/>.

⁴⁸ Secondo il documento *Una nuova strategia per la casa* (Comune di Milano, 2023), i posti letto totali (privati, pubblici e convenzionati) erano 11.535 e sarebbero destinati a raddoppiare entro il 2030, una stima simile a quella del report di Savills, *Italian Living overview 2023* (2023).

⁴⁹ Francesca Cucciaro e Tommaso Gorini, "Il business degli studentati," report inedito (2024).

⁵⁰ Cfr. la ricostruzione delle dinamiche dell'espansione universitaria a Milano nei primi anni del secolo in Alessandro Balducci e Valeria Fedeli, "The University and the City," *disP. The Planning Review* 2, 50 (2014): 48-64.

⁵¹ Özge Su Erdem offre un'interessante mappatura degli studentati nella sua "Students and the City. Temporary Population and Real Estate Market in Globalizing Milan" (tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 2023-24).

⁵² ANVUR, *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023* (MUR, 2023), 36.

⁵³ ANVUR, *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023*, 29.

⁵⁴ Tomaso Montanari, "Università: è il momento di combattere," *Scienza in rete*, 18 dicembre 2024, <https://www.scienzainrete.it/articolo/universita/C3%A0-momento-di-combattere/tomaso-montanari/2024-12-18>.

BIBLIOGRAFIA

- Agostini, Ilaria, e Francesca Conti, cur. *Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze*. Ed. perUn'altra città, 2023.
- Agostini, Ilaria. "Emergenza Firenze: monocultura turistica, vuoto pianificatorio, vacuum immaginativo." *Ananke*, n. 86 (2019): 68–75.
- Agostini, Ilaria, ed Enzo Scandurra. *Miserie e splendori dell'urbanistica*. DeriveApprodi, 2018.
- ANVUR. *Rapporto sul Sistema della Formazione Superiore e della Ricerca per l'anno 2023*. MUR, 2023.
- Balducci, Alessandro, e Valeria Fedeli. "The University and the City." *disP. The Planning Review* 2, n. 50 (2014): 48–64.
- Baratta, Adolfo, Giuseppe Catalano e Claudio Piferi. "Virtù e criticità del processo attuativo dei piani nazionali per la realizzazione di residenze universitarie: dalla legge n. 338/2000 ai decreti PNRR." *Autonomie locali e servizi sociali*, n. 2 (2024): 351–70.
- Bazzoli, Nico. *La gentrification delle città medie. Contesti e metodi di indagine*. Editpress, 2024.
- Bellini, Oscar Eugenio, e Matteo Gambaro. *Vivere e abitare l'Università*. Maggioli, 2020.
- Belotti, Emanuele, e Sonia Arbaci. "From Right to Good, and to Asset: The State-Led Financialisation of the Social Rented Housing in Italy." *Environment and Planning C: Politics and Space* 2, n. 39 (2021): 414–33.
- Biondani, Paolo, e Gloria Riva. "Gli oligarchi russi controllano in segreto due alberghi nel centro di Firenze." *L'Espresso*, 3 aprile 2024. <https://lespresso.it/c/inchieste/2024/4/3/gli-oligarchi-russi-controllano-in-segreto-due-alberghi-nel-centro-di-firenze/50504>.
- Birch, Kean, e Callum Ward. "Assetization and the 'New Asset Geographies'." *Dialogues in Human Geography* 1, n. 14 (2022): 9–29.
- Bologna, Roberto, Giulio Hasanaj, Claudio Piferi e Andrea Sichi. "Residenzialità studentesca e ricettività turistica. il caso di Firenze." In *Le Università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*, a cura di Nicola Martinelli, Mariella Annese e Giovanna Mangialardi, 52–63. urban@it, 2023.
- Bordin, Luciana, e Francesca Grazzini. *Più grigio che verde*. Youcanprint, 2024.
- Bozzetti, Alessandro, Silvia Bartolucci e Giulia Marzani. "Residenze universitarie e rischi di studentification: quale impatto sul contesto urbano?" *Autonomie locali e servizi sociali*, n. 2 (2024): 309–30.
- Bracci, Marco, e Marco de la Pierre. *Study abroad in Italy: Fra economia della conoscenza, turismo e soft power*. dotflorence, 2021.
- Bricocoli, Massimo, e Marco Peverini. *Milano per chi?*. LetteraVenticidue, 2024.
- Carpentieri, Paolo. "Il 'consumo' del territorio e le sue limitazioni. La 'rigenerazione urbana'." *Federalismi.it*, n. 1 (2020): 1–59.
- Casier, Charlotte. "The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels." *Housing Studies* 0, n. 0 (2023): 1–22.
- Cavestri, Laura. "A Firenze il primo investimento paneuropeo di Ardian e Rockfield è uno studentato." *Il Sole 24 Ore*, 6 novembre 2024. <https://www.ilssole24ore.com/art/a-firenze-primo-investimento-paneuropeo-ardian-e-rockfield-e-studentato-AGoo80w>.
- Consonni, Giancarlo. *Non si salva il pianeta se non si salvano le città*. Quodlibet, 2024.
- Conte, Veronica, e Mattia Fiore. "Quale rapporto tra capitali e territori? Prospettive teoriche e di ricerca sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano." *Sociologia urbana e rurale*, preprint (2025): 1–25.
- Costarelli, Silvia e Igor Mugnano, cur., *Abitare studentesco e dinamiche urbane in Italia*, supplemento a *Sociologia urbana e regionale*, n. 134 (2024).
- Di Lascio, Francesca, e Fabio Giglioni. *La rigenerazione di beni e spazi urbani*. Il Mulino, 2017.
- Fiore, Mattia. "Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studentati privati a Bologna." *Sociologia urbana e rurale*, n. 134 (2024): 121–43.
- Franz, Yvonne, ed Elisabeth Gruber. "The Changing Role of Student Housing as Social Infrastructure." *Urban Planning* 4, n. 7 (2022): 1–13.
- Gori, Giulio. "Gli studenti e il caro affitti a Firenze." *Corriere Fiorentino*, 11 maggio 2023, 3.
- Heslop, Julia, Josh Chambers, James Maloney, George Spurgeon, Hannah Swainston e Hannah Woodall. "Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities." *Urban Studies* 5, n. 60 (2023): 923–40.
- Hubbard, Phil. "Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation: Leading Separate Lives?." *Environment and Planning A: Economy and Space* 8, n. 41 (2009): 1903–923.
- Maddalena, Elena. "Erasmus+: nel 2022 cresce la partecipazione italiana al Programma." *Indire*, 23 dicembre 2022. <https://www.erasmusplus.it/news/programma/erasmus-nel-2022-cresce-la-partecipazione-italiana-al-programma-per-scuola-universita-ed-ed/>.
- Martinelli, Nicola, Mariella Annese e Giovanna Mangialardi, cur., *Le università per le città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*. Urban@it, 2024.
- Messina, Patrizia, cur. "Città e Università nell'economia della conoscenza." Numero monografico di *Regional Studies and Local Development* 5, n. 3 (2024).
- Montanari, Tomaso. "Università: è il momento di combattere." *Scienza in rete*, 18 dicembre 2024, <https://www.scienzainrete.it/articolo/universita%C3%A0-momento-di-combattere/tomaso-montanari/2024-12-18>.
- Nethercote, Megan. "Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions." *Housing Studies* 5, n. 35 (2020): 839–74.
- Newell, Graeme, e Mohammad Jufri Marzuki. "The Emergence of Student Accommodation as an Institutionalised Property Sector." *Journal of Property Investment & Finance* 6, n. 36 (2018): 523–38.
- Piperata, Giuseppe. "Rigenerazione urbana e patrimonio culturale nell'esperienza amministrativa italiana di ripresa e resilienza." *Aedon*, n. 1 (2024): 1–20.
- Revington, Nick, e Martine August. "Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada." *Environment and Planning A: Economy and Space* 5, n. 52 (2020): 856–77.
- Secchi, Alberto. *Milano due o tre cose che so di lei*. Planum, 2024.
- Smith, Darren P. "Studentification: the gentrification factory?." In *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, a cura di Rowland Atkinson e Gary Bridge, 72–89. Routledge, 2005.
- Erdem, Özge Su. "Students and the City. Temporary Population and Real Estate Market in Globalizing Milan." Tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 2023–24.
- Tozzi, Lucia. *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane*. Cronopio, 2023.
- Tulumello, Simone, e Myrto Dagkouli-Kyriakoglou. "Housing Financialization and the State, in and Beyond Southern Europe: A Conceptual and Operational Framework." *Housing, Theory and Society* 2, n. 41 (2023): 192–215.
- Urbani, Paolo. *Lo stato dell'urbanistica. Viaggio nella disciplina e nella società*. Giappichelli, 2024.
- Ustat. *Il diritto allo studio universitario nell'anno accademico 2022-2023*. MUR, 2024.
- Wijburg, Gertjan, Manuel B. Aalbers, Veronica Conte e Arie Stoffelen. "Tourism-led rentier capitalism: Financialisation and tourism property investment in the Global North and South." *Antipode* 2, n. 56 (2024): 715–37.
- Wijburg, Gertjan, Manuel B. Aalbers e Susanne Heeg. "The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation." *Antipode* 4, n. 50 (2018): 1098–119.

The Financialisation of Purpose-built Student Accommodation. Public Assets and Private PBSA: Bologna, Florence and Milan

Ilaria Agostini

Mattia Fiore

Giuseppe Garzia

Lucia Tozzi

KEYWORDS

urban planning; urban financialisation; student housing; Bologna; Florence; Milan

ABSTRACT

This essay addresses the issue of purpose-built student accommodations (PBSA) in Italy and the role of public real estate in their realisation. The investigation—with the three case studies: Bologna, Florence and Milan—makes use of an interdisciplinary method encompassing disciplines such as law, urban planning, urban studies and sociology.

The regulatory framework on the construction and management of student housing and the innovations introduced by the PNRR envisages the construction of 60.000 housing units (public and private) by 2026; for this purpose, it introduces provisions to simplify and accelerate administrative procedures.

The expansion of new PBSA can be framed as part of a broader financial action of the real estate market. The cases of Bologna and Milan highlight how this phenomenon is transforming the student housing landscape, but also the growing role assumed by financial actors in urban transformation processes and in the regulation (or in the deregulation) of urban development.

On the other hand, in Florence, which is a top destination for international tourism, PBSA takes on a predominantly hybrid form ("student housing" and "hospitality") that allows profitable revenues for builders and managers. A conspicuous part of the public real estate put up for sale in the last decade is destined for this use, causing uprisings among the resident population.

Ilaria Agostini

Università di Bologna | ilaria.agostini@unibo.it

Ilaria Agostini, ricercatrice di urbanistica presso il Dipartimento di Beni Culturali dell'Università di Bologna, è docente presso il corso di dottorato in Ingegneria dell'architettura e dell'urbanistica della Sapienza Università di Roma. È membro di Crises (Centre de recherches interdisciplinaires en sciences humaines et sociales, Université Montpellier 3). Tra i suoi libri: *Il paesaggio antico* (2009), *Il diritto alla campagna* (2015), *Miserie e splendori dell'urbanistica* (con E. Scandurra, 2018), *Une ville à habiter* (con D. Vannetiello, 2022).

*Ilaria Agostini, assistant professor at the Department of Cultural Heritage of the University of Bologna, is a lecturer at the PhD programme in Architectural and urban engineering of the Sapienza University of Rome. Member of Crises (Centre de recherches interdisciplinaires en sciences humaines et sociales, Université Montpellier 3). Among her books: *Il paesaggio antico* (2009), *Il diritto alla campagna* (2015), *Miserie e splendori dell'urbanistica* (with E. Scandurra, 2018), *Une ville à habiter* (with D. Vannetiello, 2022).*

Mattia Fiore

University of Bologna | mattia.fiore2@unibo.it

Mattia Fiore è dottore di ricerca in Sociologia e Ricerca Sociale presso l'Università di Bologna. La sua attività di ricerca si concentra sulle dinamiche di trasformazione urbana connesse all'arrivo di popolazioni temporanee, in particolare quella studentesca, e alla sua interazione con la dimensione finanziaria. Si occupa inoltre di processi di *touristification*, nello specifico connessi al mercato delle locazioni a breve termine e alla piattaforma Airbnb.

Mattia Fiore holds a PhD in Sociology and Social Research from the University of Bologna. His research activity focuses on the dynamics of urban transformation related to the arrival of temporary populations, in particular the student population, and its interaction with the financial dimension. He also deals with touristification processes, specifically related to the short-term rental market and the Airbnb platform.

Giuseppe Garzia

University of Bologna | giuseppe.garzia@unibo.it

Giuseppe Garzia è ricercatore confermato di diritto amministrativo presso l'Università di Bologna (Campus di Ravenna) e professore aggregato di Legislazione dei beni culturali presso la medesima università. I suoi interessi di ricerca si focalizzano sulla tutela dell'ambiente, dei beni culturali e del diritto urbanistico sia nella prospettiva nazionale che in quella sovranazionale; ha partecipato a numerosi progetti di ricerca ed è autore di tre monografie scientifiche.

Giuseppe Garzia is assistant professor of administrative law at the University of Bologna (Ravenna campus) and aggregate professor of Cultural Heritage Law at the same university. His research interests focus on the protection of the environment, cultural heritage and urban law in both national and supranational perspectives; he has participated in numerous research projects and is the author of three scientific monographs.

Lucia Tozzi

Università di Bologna | lucia.tozzi@gmail.com

Lucia Tozzi è giornalista, saggista e studiosa indipendente di politiche urbane. È cultrice della materia in Tecnica urbanistica presso l'Università di Bologna. Ha pubblicato, tra l'altro: *Dopo il turismo* (Nottetempo, 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo, 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio, 2023), e, con Luca Rossomando e Stefano Portelli, *Le nuove recinzioni* (Carocci, 2023).

*Lucia Tozzi is a journalist, essayist and independent urban policy scholar. She is a lecturer in Urban Planning at the University of Bologna. She has published *Dopo il turismo* (Nottetempo, 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo, 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio, 2023), and with Luca Rossomando and Stefano Portelli *Le nuove recinzioni* (Carocci, 2023).*