
Managing collective living: the case of university residences of Politecnico di Milano

Maria Teresa Gullace**, Cinzia Maria Luisa Talamo*, Francesco Vitola**

1. Introduction

Last years have seen a growth in the attention dedicated to University hospitality besides other modern and complex forms of collective living such as, for example, co-living and senior housing. Experiences and innovations in this field have a multidisciplinary and multiscale value and international relevance. Moreover, university residences are progressively acquiring a strategic role in the institutional, social, and urban context also due to their increasing size and the changes in target. The paper analyses an experience developed at Politecnico di Milano: the construction of seven new university residences (more than 1.800 new beds) over the last 20 years from 2002 to 2022. The paper deals with procedural, managerial, and regulatory aspects and introduces critical reflections on possible future developments.

The study also identifies “public” university hospitality issues and resilient approaches from a post-pandemic perspective by investigating planning processes connected to university residences.

2. The role of Law 338/00 and university residences in the regeneration process of urban public space: the case of the Politecnico di Milano

Law 338/00, for more than 20 years since its enactment, has supported the new construction, refurbishment and rehabilitation of significant public buildings and facilities for university residences. Politecnico di Milano is among the first public universities in Italy regarding the number of received funds and interventions completed. Indeed, from 2002, Politecnico di Milano has launched a large-scale development plan to increase student accommodation services by constructing seven new university residences for 1808 beds distributed in the three main campuses of Lecco, Como, and Milan (Tab. 1).

The initiatives involved urban areas and large disused public buildings, including some with significant historical value, in decay and abandonment conditions. The initiatives served as a trigger for urban regeneration and territorial development processes. Among these projects, the “Adolf Loos” residence is in Lecco. It represents an example of building regeneration: it previously hosted a hospital, was disused for several decades, and it is now perfectly integrated within the new university campus. Another interesting case is the “La Presentazione” residence in Como, a restored courtyard building with a garden

* Politecnico di Milano, Department of Architecture, Built Environment and Construction Engineering (ABC).

** Politecnico di Milano, Real Estate, Construction and Development Division.

	Residence	Location	Beds number
1	Adolf Loos	Lecco	200
2	La Presentazione	Como	165
3	Casa dello Studente Leonardo da Vinci	Milan	333
4	Galileo Galilei	Milan	406
5	Isaac Newton	Milan	258
6	Vilfredo Pareto	Milan	232
7	Albert Einstein	Milan	214
		Totale	1808

Tab. 1. Politecnico di Milano Residences: Summary Table.

(Source: Politecnico di Milano, Real Estate Development Division).

dating back to the early 1800s. The building was initially designed to accommodate, train and introduce orphans and abandoned young girls into the labour market. It was later used as a school and then as a welfare institution before its dismission.

The “Leonardo da Vinci” and “Isaac Newton” residences fall within Milan’s oldest student accommodation buildings. These residences have been expanded, renovated and spatially reorganised to suit a more contemporary student housing model.

Finally, the “Pareto” and “Einstein” residences, located in two large municipal areas named Villapizzone and Calvairate, in the peripheral areas of Milan, were previously used as public primary school buildings. The redevelopment of these two buildings has also included establishing two public parks equipped with an outdoor children’s play area (Fig. 1).

The regenerative role that university residences promote is wider than just technical or functional aspects. The substantial number of new student-residents in the different urban neighbourhoods generates an interesting process of cultural and social interaction where a multitude of young subjects gets in

contact with the city communities and lives the spaces while fostering the creation of a new and virtuous urban ecosystem, comparable to a “widespread university campus” (Argenti *et al.*, 2016).

Moreover, the new residents’ daily needs also require neighbourhood services, creating micro-economic spin-offs. Indeed, new student housing supports the revival of small neighbourhood businesses such as convenience stores, bookstores, and bars, which had been slowly disappearing in recent years, thus establishing new “proximity” relationships with the economic fabric of the surrounding neighbourhoods.

3. Management of the public “project”: evolutions in regulations, management aspects, and economic-financial sustainability of the initiatives

The construction of university residences supported by public funds, such as those provided by Law 338/2000 and the various implementing decrees from 2001 to the present, was developed by

the Italian law for public tenders. Indeed, the four calls launched by Law 338/2000 were carried out through Law 109/1994, its implementing decrees (554/99, moved on to Legislative Decree 163/2006 and the subsequent implementing decree, Presidential Decree 207/2010). However, it is worth noting that, in some contexts, the complex procedures for the design and procurement phases have prevented public and private decision-makers from launching initiatives to build new university student housing.

While the first call for funding by Law 338/2000 was focused on the balance between investment and qualitative-quantitative standards of new university residences, the institutions promoting the initiatives have started to pay increasing attention to the economic-financial balance from a life cycle perspective. As a result, aspects such as fees, operating and maintenance costs, occupancy rates, and different service levels have become essential factors in the decision processes related to the initiatives for new university residences, just like in the case of Politecnico di Milano.

The increased attention dedicated to these aspects led to different improvements, such as the con-



Fig. 1. Politecnico di Milano University Residences financed by Law 338/00.

a. Galileo Galilei Residence, Milan.

b. Adolf Loos Residence, Lecco.

c. Casa dello Studente – Leonardo da Vinci Residence, Milan.

d. La Presentazione Residence, Como.



Fig. 1. Politecnico di Milano University Residences financed by Law 338/00.

e. Isaac Newton Residence, Milan.

f. Vilfredo Pareto Residence and the Urban Park, Milan.

g. Albert Einstein Residence, Milan.

h. Albert Einstein Residence: Urban Park.

sideration of management issues related to the life cycle of the project, the definition of the functional mix and dimensions of the buildings, as well as the activation of a continuous and circular flow of information related to all the phases of the building process. The focus on energy efficiency and sustainability objectives has also grown in the search for a constant balance between revenues-costs and user satisfaction. In particular, the concept of user satisfaction has evolved significantly over time. This was firstly intended as an indicator of management effectiveness and used as a measure of improvements with targeted actions and focus on services; later, it has evolved towards the concept of user experience up to considering the period of stay of the student in the university residence as complementary to the teaching experiences developed in the classroom. The aim is to achieve the conditions for the growth of collective hospitality places where life experiences can enhance students' educational experiences in their university careers (Parameswaran & Bowers, 2014).

In this perspective, hospitality is not only limited to the walls of a residence but is further characterised by services and permeable boundaries inside or near the residence. This makes homes accessible by resident and non-resident guests, the “temporary guests”. In such a way, student housing can become the driving force for triggering

regeneration processes at the micro-urban level and in those portions of the city that have acquired new business opportunities around student hospitality by creating new aggregation spots at the building and city scales.

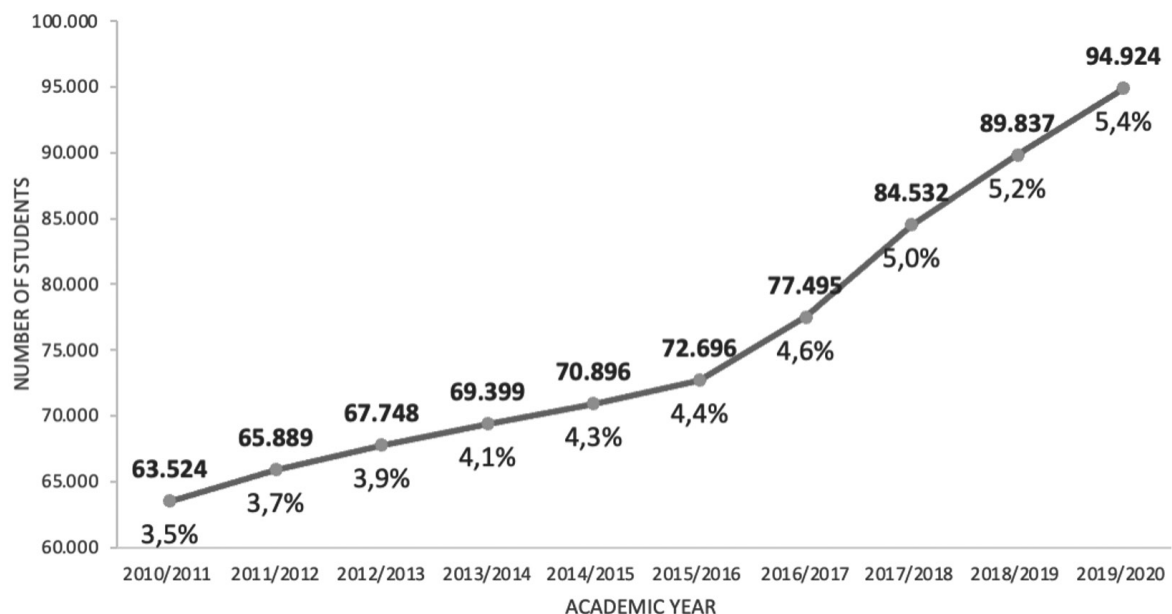
4. Internationalisation of the university population. Living as students in an increasingly cosmopolitan context

The internationalisation process of Italian universities has undergone a significant growth phenomenon in the last decade. Two important groups of students substantially brought an internationalisation of the university population: the “foreign students” – that are students regularly enrolled in a university course and with non-Italian citizenship – and the “International mobility students” coming from other international Higher Education Institutions attending Italian universities for the duration of the chosen mobility programme. Over the last ten years, the number of foreign students enrolled in Italian universities has almost doubled.

In the academic year 2019-20, more than 5% of the students enrolled in Italy (MIUR, Statistics and Studies Office) are foreigners (Fig. 2). At the same time, the number

Fig. 2. Foreign Students enrolled in Italy from the a.y. 2010/2011 to 2019/2020.

(Source: Authors elaborations on MIUR, Statistics and Studies Office).



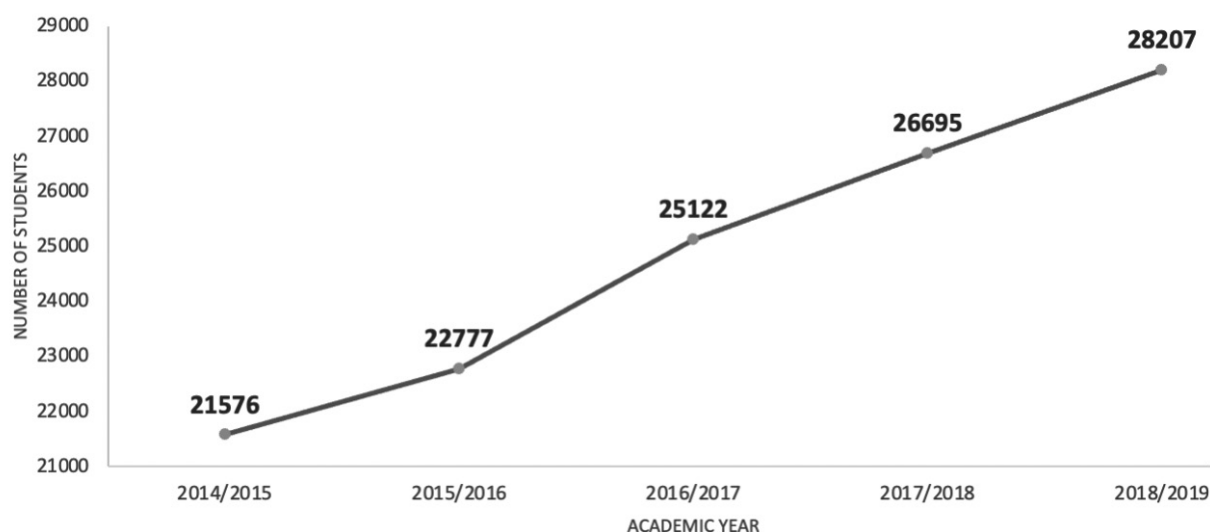


Fig. 3. International mobile students in Italy from the a.y. 2014/2015 to 2018/2019. (Source: Authors elaborations on Unesco statistics data).

of students on international mobility has increased by 30% over the last five years, with an increase of about 7000 units (Fig. 3). Pre-pandemic data shows that in Italy about 28% of international students are Chinese, 19% Albanian while 18% come from Romania, followed by Iran (8%), India (7%), Ukraine (5%) and Cameroon (5%)¹. Politecnico di Milano, in the last decade, fostered several processes of internationalisation of university staff, training and academic research that led to the proposal of 62 courses in English (43 bachelor's and master's degree courses and 19 doctoral courses) and the 15% of enrolled foreign students, which means 7,124 of the total²: 47,170.

China, Iran, India, and Turkey are the most represented countries of international students enrolled at Politecnico. Therefore, additional investments focused on student management and welcoming services to provide support and information entirely in English.

The accommodation search is a crucial problem during the study period, especially for international students, who often face issues related to temporary mobility, difficulties in linguistic integration with the host country and the interpretation of free market rental contracts, which may be confusing and more expensive. On the other hand, public university residence is an institutionally recognised place where it is possible to feel more protected. Moreover, it offers the opportunity for cultural ex-

change and personal and academic growth thanks to the interaction with increasingly diverse and cosmopolitan users.

5. Potential evolutive scenarios. Post-COVID considerations

The COVID-19 pandemic has worsened the problems related to the existing hospitality models and undermined economic stability gained over the years, with a drastic reduction – even if temporary – of the demand for student accommodation. This circumstance has shown that achieving monetary and financial objectives is strongly conditioned by contingent events when the need for housing only depends on a specific population target.

A viable option to manage this risk regards the contractual level. It involves the possibility of sharing a percentage of the vacant accommodations with the managing body, up to a more structured and broader typology of contracts, such as construction and management concessions and public-private partnerships in which the conditions for the re-scheduling of the general agreement upon the occurrence of specific risk scenarios must be defined from the beginning, in the drafting phase of the tender documents.

The perspective of this approach lies in the shared goal that can link public and private operators, in the bilateral awareness of risks

¹. Dayta updated on 2019 source: UNESCO Institute of Statistics (UIS), <http://uis.unesco.org>

². Foreign students enrollment data in the a.y. 2021/2022 updated on February 2022, source: <https://www.polimi.it/it/il-politecnico/chissiamo/i-numeri-del-politecnico/#c22006>

and the related management methods, towards the definition of performance improvement-based contracts where a better financial result for the private operator is made possible thanks to the achievement of outcomes defined *ex-ante* between the parties. Unfortunately, this contractual innovation has no codification in Legislative Decree No. 50/2016 yet. However, by introducing the “result approach”, the new code of public contracts may open the possibility for public entities to introduce such advancements at the contract level.

On the other hand, the future perspectives for the national public hospitality system are encouraging. For the first time, thanks to the National Recovery and Resilience Plan, strategies are oriented towards tangible, measurable and time-related results: this will lead to a significant increase in accommodations, besides innovation and quality improvement. At the same time, private operators, which are very skilled and dynamic in big university cities, can support the development of initiatives regarding student hospitality services and accommodations.

This great ferment will inevitably lead to a growth in competitive-

ness between different operators, enhancing users’ opportunities for more articulated accommodation options. A realistic hypothesis is that the competition will start on the price rate and then progressively move towards a broader articulation of general services of hospitality and, finally, enlarge soft services that could complement the educational paths and stimulate different territorial contexts.

6. Conclusions

Promoting quality education should also involve ensuring an adequate and wide range of services to support students’ formal and informal learning during their academic careers. The Italian University hospitality is experiencing an evolutive process, leading it to be a “key” institutional infrastructure for supporting services and university spaces and an experimental field for developing new ways of living and creating modern spaces for urban sociality. This provides benefits for a multitude of multicultural and international users.

Implementing an efficient development plan for public uni-

versity residences is a challenge and a valuable opportunity to increase the competitiveness of Italian universities in the European and global context at the same time if the implemented strategies will demonstrate the ability to meet the new economic and social changes in the medium to long term.

The proposed case is a sample experience of a process managed entirely “in-house” and directly designed by internal resources of the University along all the stages of the building process, from the request of co-funding to the Ministry of University and Research (MUR) to the end of the construction. The operation has enabled the refurbishment of important yet abandoned public assets, the development of new student residences and the provision of shared spaces for university students and the neighbourhood community. The case study highlights a doubly effective good practice: on the one hand, it displays a virtuous attempt to deal with regulations and manages the procedural complexity of public tenders; on the other hand, it is a tangible relaunch and enhancement of public infrastructures and services.

Gestire l'abitare collettivo: il caso delle residenze universitarie del Politecnico di Milano

Maria Teresa Gullace, Cinzia Maria Luisa Talamo, Francesco Vitola

1. Introduzione

L'ospitalità universitaria è ormai da alcuni anni ritenuta degna di attenzione quanto le più moderne e complesse forme di abitare collettivo come, ad esempio, co-living e senior housing. Esperienze e innovazioni in questo campo ricoprono una valenza di carattere multidisciplinare, multi-scalare e di portata internazionale. Le residenze universitarie acquistano sempre più un ruolo strategico nel contesto istituzionale universitario, sociale e urbano, anche in considerazione delle loro crescenti dimensioni e del costante cambiamento dell'utenza di riferimento, via via più internazionale. Il contributo analizza l'esperienza maturata dal Politecnico di Milano nella realizzazione di sette nuove residenze universitarie e di oltre 1800 nuovi posti letto negli ultimi 20 anni, ovvero dal 2002 al 2022, con particolare riferimento all'impatto urbano e agli aspetti procedurali, gestionali e normativi proponendo una riflessione critica sui possibili sviluppi futuri.

Lo studio considera la necessità di identificare problematiche e approcci resilienti anche in chiave post-pandemica connessi all'ospitalità universitaria "pubblica" indagando gli aspetti esigenziali e di processo che contribuiscono alla realizzazione delle residenze universitarie.

2. Il ruolo della L.338/00 e delle residenze universitarie nel processo di recupero dello spazio pubblico urbano: il caso del Politecnico di Milano

La Legge 338/00 nel corso di oltre 20 anni dalla sua emanazione ha permesso la realizzazione, ristrutturazione e recupero di

importanti spazi e strutture pubbliche da destinare a residenze universitarie.

Il Politecnico di Milano è tra le prime Università pubbliche in Italia per numero di finanziamenti ricevuti ed interventi completati. Dal 2002 ad oggi l'ateneo ha avviato una importante operazione di sviluppo dei propri servizi di ospitalità studentesca attraverso la realizzazione di sette nuove residenze universitarie per un totale di 1808 posti letto distribuiti nelle tre sedi territoriali di Lecco, Como e Milano (Tab. 1).

Gli interventi hanno interessato aree urbane e grandi edifici pubblici dismessi, anche con significativo valore storico, molto spesso in condizioni di degrado e abbandono, favorendo l'avvio di importanti processi di rigenerazione urbana e di sviluppo territoriale. Tra gli esempi più significativi si può sicuramente citare la residenza "Adolf Loos", che ha consentito il recupero dell'ex-ospedale di Lecco, inutilizzato ormai da diversi decenni e oggi perfettamente integrato all'interno nel nuovo campus universitario. Un altro caso è quello della residenza "La Presentazione" a Como, un intervento di recupero di un edificio a corte con giardino risalente ai primi anni del 1800. L'edificio era inizialmente destinato all'accoglienza, formazione ed inserimento nel mondo del lavoro di orfane e fanciulle abbandonate, successivamente adibito a scuola e poi istituto assistenziale prima di essere anch'esso dismesso.

Le residenze "Leonardo da Vinci" e "Isaac Newton" entrambe tra i più datati convitti per studenti di Milano, sono state oggetto di ampliamento, riqualificazione e riorganizzazione spaziale per renderle adeguate ad un uso più contemporaneo. Infine, vi sono le residenze "Pareto" ed "Einstein", che sorgono in due grandi aree comunali precedentemente adibite a complessi sco-

lastici nei quartieri Villapizzone e Calvairate nelle periferie nord-ovest e sud-est di Milano. La riqualificazione di questi due immobili ha inoltre permesso la realizzazione due parchi attrezzati ad uso pubblico completi di area gioco per bambini.

Il ruolo di rigenerazione promosso dalle residenze universitarie non si limita esclusivamente ad aspetti di carattere edilizio o funzionale. La presenza delle residenze universitarie e di un numero consistente di nuovi studenti-residenti nei diversi quartieri della città genera un interessante processo di interazione culturale e sociale in cui una moltitudine di giovani interagisce con la comunità cittadina e gli spazi urbani, favorendo la creazione di un nuovo ecosistema urbano virtuoso, assimilabile ad un "campus universitario diffuso" (Argenti *et al.*, 2016).

Inoltre, le necessità quotidiane dei nuovi residenti, richiedendo anche la presenza di servizi di vicinato, creano ricadute anche di natura microeconomica. Infatti, i nuovi studentati hanno anche supportato la ripresa di piccole attività commerciali di quartiere come minimarket, librerie e bar, che negli ultimi anni stavano lentamente scomparendo, instaurando così nuove relazioni "di prossimità" con il tessuto economico del quartiere di riferimento.

3. La gestione del "progetto" pubblico, evoluzione normativa, aspetti gestionali e sostenibilità economico-finanziaria degli interventi

Gli interventi per la realizzazione di residenze universitarie che prevedono l'impiego di fondi pubblici, quali ad esempio quelli erogati per mezzo della L. 338/2000

e i diversi decreti attuativi susseguirsi dal 2001 ad oggi, rientrano nell'ambito di applicazione della normativa inerente la realizzazione dei lavori pubblici. I quattro bandi della L. 338/2000 hanno trovato attuazione attraverso la legge quadro sui lavori pubblici del '94, la c.d. Merloni e il relativo decreto attuativo, il DPR 554/99, per poi passare al D.Lgs. 163/2006 e il successivo decreto attuativo, il DPR 207/2010. Va osservato che la forte proceduralizzazione delle fasi di progettazione e affidamento ha fatto nel tempo desistere in alcuni contesti i decisori pubblici e privati dall'avviare iniziative per la realizzazione di residenze universitarie.

Se con il primo bando della L. 338/2000 il focus era incentrato sull'appurare che l'equilibrio tra investimento e standard quali-quantitativi consentisse di realizzare nuove residenze universitarie, con il passare degli anni e sulla scorta delle prime residenze realizzate, tra gli Enti promotori delle iniziative ha cominciato a prendere piede una crescente attenzione verso l'equilibrio economico-finanziario delle singole proposte. I tariffari, i costi di gestione, il tasso di riempimento e i livelli di servizio hanno acquisito nel tempo una centralità maggiore e, nel caso del Politecnico di Milano sono divenuti fattori di attenzione nel processo decisionale per la realizzazione delle nuove residenze universitarie. Una accresciuta attenzione verso questi aspetti ha portato ad una serie di miglioramenti quali ad esempio l'inclusione di temi gestionali relativi al ciclo di vita dell'opera nel progetto, nella definizione del mix funzionale e delle dimensioni dell'intervento edilizio, così come l'attivazione di flussi informativi continui e circolari rispetto all'intero processo edilizio.

Nella ricerca del costante equilibrio tra ricavi e costi e della soddisfazione degli utenti è cresciuta anche l'attenzione per gli obiettivi di efficienza energetica e di sostenibilità variamente declinata. In particolare, la soddisfazione degli utenti è un aspetto che ha avuto una significativa evoluzione negli anni. Da prima inteso come indicatore di efficacia della gestione e, quindi da utilizzare come misuratore per il miglioramento da perseguire con azioni mirate e incentrare sui servizi, nel tempo il concetto di soddisfazione dell'utente si è evoluto prestando maggior attenzione all'esperienza dell'utente fino a considerare il periodo di permanenza dello studente all'interno della residenza universitaria come complementare rispetto alle esperienze didattiche sviluppate in aula. La prospettiva è quella di creare le condizioni per la crescita di luoghi collettivi di ospitalità dove le esperienze di vita possano andare a potenziare le esperienze formative sviluppate dallo studente nel proprio percorso universitario (Parameswaran & Bowers, 2014).

In tale logica l'ospitalità non è più relegata alle mura della residenza ma è sempre più caratterizzata da servizi dai confini permeabili che, all'interno della residenza o nelle vicinanze della stessa, sono resi fruibili dagli ospiti anche non residenti, i c.d. "ospiti temporanei". In questo senso la residenza nel tempo è divenuta il volano per innescare, a livello microurbano, processi di rigenerazione di quelle porzioni di città che proprio attorno all'ospitalità degli studenti hanno ritrovato nuova linfa per avviare attività commerciali, realizzando punti di aggregazione e incontro a scala sia di edificio che urbana.

4. L'internazionalizzazione della popolazione universitaria. L'abitare da studenti in un contesto sempre più cosmopolita

Il processo di internazionalizzazione dell'università italiana ha subito nell'ultima decade un rilevante fenomeno di crescita. L'internazionalizzazione della popolazione universitaria è oggi sostanzialmente costituita da due importanti gruppi di studenti: gli "studenti stranieri", ovvero studenti regolarmente immatricolati presso un corso di studi universitario, e di nazionalità non italiana e "studenti in mobilità internazionale" provenienti da atenei internazionali che frequentano le università italiane per un periodo limitato alla durata del programma di mobilità prescelto. Negli ultimi dieci anni il numero degli studenti stranieri immatricolati presso gli atenei italiani è quasi raddoppiato. Nell'anno accademico 2019-20 oltre il 5% degli immatricolati in Italia (MIUR, Ufficio Statistica e Studi) è di nazionalità straniera. Parallelamente il numero di studenti in mobilità internazionale è cresciuto del 30%, considerando l'ultimo quinquennio, con un incremento di circa 7000 unità. I dati pre-pandemia rilevano che nel nostro paese circa il 28% degli studenti internazionali è di nazionalità cinese, il 19% albanese mentre il 18% proviene dalla Romania, seguiti da Iran (8%), India (7%), Ucraina (5%) e Cameroon (5%)¹.

Il Politecnico di Milano nell'ultima decade ha avviato importanti processi di internazionalizzazione del personale universitario, della formazione e della ricerca accademica che hanno oggi portato all'erogazione di 62 corsi in lingua inglese (43 corsi di laurea e 19 corsi di dottorato) e al 15% di studenti stranieri iscritti ovvero 7.124 dei 47.170 totali². Degli studenti internazionali iscritti al Politecnico le nazionalità maggiormente presenti sono Cina, Iran, India e Turchia³. Sono stati inoltre fatti importanti investimenti anche sui servizi di gestione e accoglienza degli studenti al fine di fornire supporto, informazioni e modulistica di ateneo interamente in lingua inglese.

La ricerca dell'alloggio rappresenta in questo contesto un elemento chiave durante il percorso di studi, soprattutto per studenti internazionali, che si trovano spesso a fronteggiare le più svariate problematiche correlate alla mobilità temporanea come le difficoltà di integrazione linguistica con il paese ospitante e l'interpretazione di contratti di affitto sul libero mercato, complessi e spesso più costosi. L'ospitalità universitaria pubblica rappresenta dunque sia un luogo istituzionalmente riconosciuto in cui potersi sentire maggiormente protetti e tutelati, ma anche un'importante opportunità per lo scambio culturale, sociale e per la formazione sia personale che accademica grazie all'interazione con un'utenza sempre più variegata e cosmopolita.

5. I possibili scenari evolutivi. Riflessioni post-COVID

La pandemia da COVID-19 ha esasperato alcuni problemi connessi al modello di ospitalità esistente, mettendo in crisi gli equilibri nel tempo raggiunti, con una riduzione drastica – seppur temporanea –

1. Dati aggiornati al 2019 fonte: UNESCO Institute of Statistics (UIS), <http://uis.unesco.org>

2. Dato studenti stranieri iscritti nell'a.a. 2021/2022 aggiornato a febbraio 2022, fonte: <https://www.polimi.it/it/il-politecnico/chissiamo/i-numeri-del-politecnico/#c22006>

3. Dato studenti internazionali, fonte: <https://diversityandinclusion.polimi.it/al-politecnico-ci-sono-circa-6000-studenti-internazionali/>

della domanda di posti alloggio. Tale condizione ha evidenziato come il raggiungimento di obiettivi economico-finanziari sia fortemente condizionato da eventi contingenti quando la domanda di posti alloggio è unicamente legata ad una specifica classe di popolazione.

Una strada per gestire questo rischio nel contesto pubblico può essere quella di agire sul piano contrattuale con la possibilità di disporre in caso di vacancy di una quota dei posti alloggio da parte del gestore, fino a contratti più articolati e ampi come le concessioni di costruzione e gestione e i partenariati pubblico privato in cui vanno definite sin dall'origine ovvero, dal momento della redazione dei documenti di gara, le condizioni di rimodulazione del contratto al verificarsi di determinati scenari di rischio. La prospettiva di questo approccio è la condivisione degli obiettivi tra committente pubblico ed operatore privato, nella consapevolezza condivisa dei rischi e delle relative modalità di gestione, verso la definizione di contratti *performance improvement based* in cui un miglior risultato economico per l'operatore privato è possibile al raggiungimento di risultati in linea con gli obiettivi definiti ex ante tra le parti. Tale innovazione contrattuale non trova oggi ancora una codificazione all'interno del D.Lgs. 50/2016 mentre parrebbe che il nuovo schema di codice dei contratti, anche con l'introduzione del principio di risultato, apra la possibilità per le singole stazioni appaltanti di introdurre loro stesse tali novità a livello contrattuale.

D'altro canto, le prospettive future sull'ospitalità del sistema nazionale delle

residenze universitarie sono stimolanti. Da una parte abbiamo, forse per la prima volta, grazie al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, una strategia orientata ad un risultato tangibile, misurabile e legato al tempo: l'incremento di posti alloggio e della loro qualità. Dall'altra, il settore privato, da tempo molto agile e dinamico nelle grandi città, può dare seguito ad iniziative di sviluppo tese ad incrementare il numero di posti alloggio.

Questo grande fermento inevitabilmente porterà ad una crescita di competitività tra i diversi operatori pubblici e privati con opportunità di vantaggio per gli utenti finali che avranno una possibilità di una scelta maggiore. Una ipotesi è quella che la competizione in un primo tempo sul prezzo possa poi, progressivamente, spostarsi verso una più vasta articolazione di servizi generali di ospitalità degli spazi comuni e, infine sui servizi *soft* che potrebbero sempre più connotarsi come complementari rispetto ai percorsi didattici e rivelarsi stimolanti per i diversi contesti territoriali di inserimento.

6. Conclusioni

Promuovere una formazione di qualità significa anche assicurare un'adeguata e vasta gamma di servizi a supporto dell'apprendimento formale e informale dello studente durante il suo percorso accademico. L'ospitalità universitaria sta vivendo in Italia un importante processo evolutivo che la sta portando a riconoscersi non soltanto come infrastruttura istituzionale "chiave"

per l'erogazione di spazi e servizi universitari di supporto ma anche come importante campo sperimentale per lo sviluppo di nuove forme dell'abitare e la creazione di luoghi contemporanei della socialità urbana a servizio di un'utenza sempre più multiculturale e internazionale.

La messa in atto di un piano efficiente di sviluppo della residenzialità universitaria pubblica costituisce certamente un'operazione sfidante e complessa, ma anche una importante opportunità per innalzare la competitività delle università italiane in ambito europeo e globale qualora le politiche di sviluppo riescano a porsi in sintonia con gli importanti cambiamenti economici e sociali in un'ottica di medio-lungo periodo.

Il caso studio proposto si pone come esperienza esemplificativa di un processo gestito interamente "in house" da risorse interne all'ateneo, ovvero la stazione appaltante, durante tutte le fasi di sviluppo del processo, dalla richiesta di co-finanziamento al MUR fino alla stipula del contratto di costruzione e gestione con l'appaltatore. L'operazione ha consentito sia il recupero di un importante patrimonio pubblico in stato di abbandono e degrado e sia lo sviluppo di nuove residenze universitarie, oltre che la realizzazione di spazi comuni a servizio degli studenti del Politecnico e della collettività. Il caso si propone dunque come una duplice buona pratica: un tentativo virtuoso nel governare la complessità normativa, gestionale e procedurale dell'opera pubblica e un esempio concreto di rilancio e valorizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici.

REFERENCES

- Argenti, M., Cutroni, F., Percoco, M., Santarelli, G. (2016). Un campus universitario "diffuso". In Del Nord, R., Baratta, A., Piferi, C. (eds.) *Residenze e servizi per studenti universitari*. Centro Interuniversitario di Ricerca Tesis, Firenze, Italia, pp. 151-162.
- Baratta, A., Piferi, C. (2015). Le residenze universitarie come strumento di rigenerazione urbana. L'esperienza del programma 338/00. In *Giornate internazionali di studio Abitare il futuro*, 1-2 ottobre 2015. Clean edizioni, Napoli, pp. 485-493.
- Baratta, A., Piferi, C. (2016). Residenze e servizi per studenti universitari. In Del Nord, R., Baratta, A., Piferi, C. (eds.), *Residenze e servizi per studenti universitari*. Firenze, Centro Interuniversitario Tesis, pp. 7-10.
- Bologna, R. (2014). Il progetto della residenza per studenti universitari. In Del Nord, R. (ed.), *Il processo attuativo del piano nazionale di incentivi per la realizzazione di residenze universitarie*. Edifir, Firenze, pp. 109-159.
- Catalano, G. (2013). *Gestire le residenze universitarie*. Il Mulino, Bologna.
- Cipriano, V., Talamo, C.M.L., Vitola, F. (2016). Politecnico di Milano: la gestione delle residenze universitarie. *Facility Management Italia, FMI*, 31, pp. 22-30.
- Gullace, M.T., (2020). Residenze universitarie: quali prospettive per il futuro? In Bellini, O.E., Gambaro, M. (eds.), *Vivere e abitare l'Università. Bilancio nazionale sulla residenzialità universitaria*. Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, pp. 159-166.
- Parameswaran, A., Bowers, J. (2014). Student residences: from housing to education. *Journal of Further and Higher Education*, 38(1), pp. 57-74.
- Sampieri, A. (2011). *L'abitare collettivo*. Franco Angeli, Milano.
- Tosi, A. (1994). *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*. Il Mulino, Bologna.
- Vitola, F., Dalla Longa, R., Pisano, C., (2016). Un approccio modulare integrato per l'esecuzione di operazioni complesse di sviluppo edilizio e gestione immobiliare: il caso delle residenze universitarie del Politecnico di Milano. In Del Nord R., Baratta A.F.L., Piferi C. (eds.), *Residenze e servizi per studenti universitari*. Centro universitario di ricerca TESIS, Firenze.
- Vitola, F., Pisano, C., (2014). La gestione del progetto: dalla pianificazione all'esecuzione del contratto. In Paganin G. (a cura di), *Dalla terra al cielo*. Gangemi editore, Roma, pp. 57-109.

Regulations

- Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 Regolamento di attuazione della Legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109.
- Decreto Del Presidente Della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207. Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».
- Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Codice dei contratti pubblici
- Legge 11 febbraio 1994, n. 109. Legge quadro in materia di lavori pubblici.
- Legge 14 novembre 2000, n. 338. Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari.