

ATTI DELLA XXV CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
TRANSIZIONI, GIUSTIZIA SPAZIALE E PROGETTO DI TERRITORIO
CAGLIARI, 15-16 GIUGNO 2023

08

Servizi, dotazioni territoriali, welfare e cambiamenti sociodemografici

A CURA DI MASSIMO BRICOCOLI E MICHÈLE PEZZAGNO



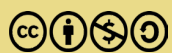
Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-62-2

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di maggio 2024
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

08

Servizi, dotazioni territoriali, welfare e cambiamenti sociodemografici

A CURA DI MASSIMO BRICOCOLI E MICHÈLE PEZZAGNO

ATTI DELLA XXV CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
TRANSIZIONI, GIUSTIZIA SPAZIALE E PROGETTO DI TERRITORIO
CAGLIARI, 15-16 GIUGNO 2023

IN COLLABORAZIONE CON

Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura - DICAAR
Università degli Studi di Cagliari

COMITATO SCIENTIFICO

Angela Barbanente (Presidente SIU - Politecnico di Bari),
Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano), Grazia Brunetta (Politecnico di
Torino), Anna Maria Colavitti (Università degli Studi di Cagliari),
Giuseppe De Luca (Università degli Studi di Firenze), Enrico Formato
(Università degli Studi Federico II Napoli), Roberto Gerundo (Università degli
Studi di Salerno), Maria Valeria Mininni (Università degli Studi della Basilicata),
Marco Ranzato (Università degli Studi Roma Tre), Carla Tedesco (Università
luav di Venezia), Maurizio Tira (Università degli Studi di Brescia),
Michele Zazzi (Università degli Studi di Parma).

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE E ORGANIZZATORE

Ginevra Balletto, Michele Campagna, Anna Maria Colavitti, Giulia Desogus,
Alessio Floris, Chiara Garau, Federica Isola, Mara Ladu, Sabrina Lai, Federica
Leone, Giampiero Lombardini, Martina Marras, Paola Pittaluga, Rossana
Pittau, Sergio Serra, Martina Sinatra, Corrado Zoppi.

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Società esterna Betools srl
siu2023@betools.it

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher
Cecilia Maria Saibene, Teresa di Muccio

Il volume presenta i contenuti della Sessione 08:

"Servizi, dotazioni territoriali, welfare e cambiamenti sociodemografici"

Chair: Massimo Bricocoli

Co-Chair: Michèle Pezzagno

Discussant: Valeria Monno, Stefano Munarin, Camilla Perrone,
Angela Santangelo

Ogni paper può essere citato come parte di:

Bricocoli M., Pezzagno M. (a cura di, 2024), *Servizi, dotazioni territoriali,
welfare e cambiamenti sociodemografici, Atti della XXV Conferenza
Nazionale SIU "Transizioni, giustizia spaziale e progetto di territorio",
Cagliari, 15-16 giugno 2023*, vol. 08, Planum Publisher e Società Italiana degli
Urbanisti, Roma-Milano.

10 MASSIMO BRICOCOLI, MICHÈLE PEZZAGNO

Servizi, dotazioni territoriali, welfare e cambiamenti sociodemografici

Politiche per la casa e diritto all'abitare. Esperienze, bisogni emergenti e questioni di fondo

17 FRANCESCA PIA ANACLERIO, LAURA ARIOLA, GIULIA SPADAFINA, MARIA ELEONORA VILLASMUNTA

Ripensare gli interventi di città pubblica. Il caso di Foggia

25 MARIELLA ANNESE

La questione abitativa. Un aggiornamento del concetto di disagio

32 CARLA BARBANTI

Community Organizing come garanzia per un welfare abitativo inclusivo: il caso della città di Boston

38 CHIARA BELINGARDI

La questione della casa e il nodo della violenza di genere

44 EMANUELE BELOTTI, MASSIMO BRICOCOLI

Quartieri pubblici in crisi. Dove finiscono le politiche della casa e iniziano quelle di welfare, il caso dei Community Manager di ALER a Milano

52 FRANCESCO CAMPAGNARI

Tra l'utilità sociale e gli utili. L'azione urbana e la trasformazione del patrimonio immobiliare delle Fondazioni di Origine Bancaria

57 NADIA CARUSO

La questione abitativa a Torino: tra crisi e innovazione nel terzo settore

63 GAETANA DEL GIUDICE

La casa come asset finanziario. Le geografie della piattaforma digitale Airbnb da una prospettiva di giustizia spaziale

71 FRANCESCO LO PICCOLO, VINCENZO TODARO, SALVATORE SIRINGO

Insedimenti migranti informali: il ruolo delle istituzioni pubbliche tra diritto all'abitare, "abusivismo di necessità" e diritto di proprietà

76 GIOVANNA MANGIALARDI, NICOLA MARTINELLI, ANGELICA TRIGGIANO

Le residenze universitarie nei processi di rigenerazione urbana

-
- 85 ERICA MANGIONE
L'abitare per studenti come infrastruttura sociale. Caratteri e criticità del caso torinese
- 89 CRISTINA MATTIUCCI, MARINA VOLPE
Come abiti? Un'indagine nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica a Napoli per comprendere i bisogni emergenti
- 94 RINALDO PETRACCA, FLAVIA RIZZUTO, FRANCESCO MONTILLO
Enclave Tor Bella Monaca. Spunti per nuovi approcci di cambiamento nelle periferie
- 100 MADDALENA ROSSI, GIULIA FIORENTINI
Abitare il Territorio Per una filiera dell'abitare sociale in Valdera: un processo di ricerca – azione per l'innovazione delle politiche abitative
- 107 LAURA SAIJA, GIULIA LI DESTRI NICOSIA
Un'applicazione del concetto di Pensiero Istituyente al dibattito sulla casa: il caso studio di Catania
- 112 ANGELA SANTANGELO, ALESSANDRO BOZZETTI, ELISA CONTICELLI, NICOLA DE LUIGI, SIMONA TONDELLI
Le condizioni abitative studentesche nella città universitaria come opportunità di rigenerazione. Il caso di Bologna
- 118 FERDINANDO TRAPANI
Rigenerazione urbana e dignità abitativa. Il progetto Capacity a Messina
- Salute, condizioni di fragilità e servizi di comunità**
- 125 BARBARA BADIANI, DANIELA DE LEO
Prevent Together: la salute nel progetto urbano
- 132 CECILIA DI MARCO
Pianificare le città promuovendo la salute dei cittadini. Il caso di Barton Park
- 137 CAROLINA GIAIMO, GIULIO GABRIELE PANTALONI, VALERIA VITULANO
Ripensare l'offerta di servizi per un rinnovato welfare socio-ambientale. Il caso del nuovo Prg di Brandizzo (To)
- 144 MARIA FEDERICA PALESTINO, WALTER MOLINARO
Fragilità urbane ed *experimental governance*. Cantieri di terapia socio-sanitaria come occasione di cura per lo spazio pubblico di Napoli
-

-
- 150 CAMILLA PERRONE, MADDALENA ROSSI
La cura come chance per una nuova coabitazione tra carcere e città. Il progetto ICARE nelle carceri fiorentine
- 156 GIUSEPPE RAINIERI, ANNA RICHIEDEI, MICHELE PEZZAGNO
Interdisciplinarietà per progettare comunità inclusive: studio di caso in Provincia di Brescia
- 162 ALICE RANZINI
Il vuoto abitato. La tensione tra urbanistica e welfare nella gestione delle politiche di riqualificazione urbana di contesti marginali
- 167 ANTONELLA SARLO
Le sfide per un *ageing in place* di qualità. Percorsi di innovazione sociale nelle città europee

Spazi e servizi educativi oggi

- 174 CATERINA BARIOGLIO, DANIELE CAMPOBENEDETTO
La densità di occupazione degli edifici scolastici come driver per la rigenerazione in Piemonte
- 181 MARTINA BOVO, CRISTINA RENZONI, PAOLA SAVOLDI
Verso i Poli per l'Infanzia: il contributo conoscitivo e metodologico di una mappatura dei servizi 0-6 a Milano
- 188 ETTORE DONADONI, CRISTIANA MATTIOLI, CRISTINA RENZONI
I divari territoriali attraverso l'infrastruttura educativa del Paese. Verso un atlante operativo per l'Italia di Mezzo
- 198 MARIA RITA GISOTTI, BENEDETTA MASIANI
Spazi aperti scolastici e *just transition*: il caso del progetto FIABA "Firenze impara ad abitare con gli adolescenti"
- 204 ENI NURIHANA
Il ruolo dello spazio pubblico sul senso d'appartenenza delle seconde generazioni di migranti
- 208 ELISA PISELLI, MAURO BAIONI
2+2=5. Beni pubblici, progetti socioculturali e potenziale generativo dell'infrastruttura culturale di prossimità nelle periferie romane
-

217 CRISTINA RENZONI, FEDERICA ROTONDO, PAOLA SAVOLDI
La città educante a Bergamo. Tra piano dei servizi e piano sperimentale degli usi scolastici

226 VALENTINA ROSSELLA ZUCCA
Ragazzi madre. Interazioni tra scuola e territorio, coinvolgere i più giovani nell'immaginazione e trasformazione dello spazio pubblico

Servizi e dotazioni territoriali

233 FLAVIA ALBANESE, GIOVANNA MARCONI
Migranti e accesso alla casa: sfide e pratiche innovative in Veneto

240 FEDERICA CICALESE, MICHELE GRIMALDI, ISIDORO FASOLINO
Indicatori per la misura dell'efficienza insediativa relativa a dotazioni urbane innovative

245 MAURO FONTANA
BEST PAPER Immaginare spazialmente il welfare metromontano: il caso di Saluzzo e delle Terre del Monviso

253 FABIO LANDOLFO, SOFIA MORICONI
Le eccedenze urbane del welfare. Tre storie a confronto nella città di Napoli

258 ELENA MARCHIGIANI, MICHELE GAMMINO, ANDREA PERAZ
Governo d'area vasta e reti dei servizi fondamentali in Friuli Venezia Giulia

269 MARTA MORACCI, FEDERICA MORRA
Territori in trasformazione e comunità adattive: progetti di rigenerazione sostenibili e inclusivi per Bella Farnia

275 DOROTEA OTTAVIANI, ELISA CONTICELLI, CECILIA BISCARINI
Illuminazione e salute: uno studio comparativo dei Lighting Masterplans. Temi ricorrenti e approcci condivisi

281 VIVIANA PAPPALARDO, DANIELE LA ROSA, PAOLO LA GRECA
Analisi e mitigazione del rischio alluvione per una pianificazione urbanistica più equa

290 NAOMI PEDRI STOCCO, SILVIA SIVO
Energie giovanili e spazi pubblici per il welfare territoriale: l'esperienza di Luoghi Comuni

-
- 296 MARIA SIMIOLI
L'informalità come struttura d'azione nel progetto dei paesaggi dell'abusivismo
- 303 EMANUELE SOMMARIVA, NICOLA VALENTINO CANESSA
Bicycle Infrascapes. La mobilità ciclabile come occasione di rigenerazione urbana e progetto dello spazio pubblico
-

Le condizioni abitative studentesche nella città universitaria come opportunità di rigenerazione. Il caso di Bologna

Angela Santangelo

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna
DA - Dipartimento di Architettura
angela.santangelo@unibo.it

Alessandro Bozzetti

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna
Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali
alessandro.bozzetti2@unibo.it

Elisa Conticelli

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna
Dipartimento di Architettura
elisa.conticelli@unibo.it

Nicola De Luigi

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna
Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali
nicola.deluigi@unibo.it

Simona Tondelli

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna
Dipartimento di Architettura
simona.tondelli@unibo.it

Abstract

Se la presenza di Atenei e della relativa popolazione studentesca nelle città universitarie costituisce un motore di sviluppo e contribuisce all'attrattività delle città stesse, d'altra parte, una presenza studentesca numericamente rilevante rischia di generare conflitti con altri gruppi che vivono e abitano la città, in particolar modo in contesti caratterizzati da una generale scarsità di offerta abitativa. Bologna rappresenta un esempio significativo di questa dicotomia, ospitando l'Ateneo che in Italia attrae il maggior numero di studenti e studentesse universitari fuorisede. Recentemente, infatti, la domanda abitativa di studenti e studentesse fuorisede si è sovrapposta alla crescita della domanda di alloggi a breve termine a fini turistici, oltre che alla sempre rilevante domanda espressa dai cittadini di lunga data.

A partire dagli esiti dell'indagine triennale sulla condizione abitativa studentesca a Bologna, condotta nell'ambito del progetto *HousINGBO. Laboratorio permanente sulla condizione abitativa studentesca a Bologna*, il contributo prende in considerazione accessibilità e servizi di prossimità in quattro macroaree della città, individuate in quanto espressione di caratteristiche differenti dal punto di vista della distribuzione della popolazione studentesca, dei servizi offerti ad essa, e del relativo grado di soddisfazione. Partendo da un'approfondita conoscenza del territorio, delle sue risorse e dell'attrattività dei suoi servizi, l'approccio metodologico così presentato è in grado di cogliere gli elementi chiave per indirizzare strategie di rigenerazione diversificate.

Parole chiave: housing, urban regeneration, surveys & analyses

1 | Introduzione

È innegabile che la presenza di Atenei e della relativa popolazione studentesca nelle città universitarie costituisca un motore di sviluppo, contribuendo alla rigenerazione socioeconomica del contesto urbano e alla vitalità - e alla conseguente attrattività - delle città stesse. D'altra parte, una presenza studentesca rilevante da un punto di vista numerico rischia di generare conflitti con altri gruppi che abitano e vivono la città, in particolar modo in contesti caratterizzati da una generale scarsità di offerta abitativa. Dopo decenni in cui la promozione - e conseguente diffusione - della proprietà aveva indotto a ritenere che la questione abitativa fosse superata, a partire dalla crisi economica del 2008 la casa e l'abitare sono tornati a far parte del dibattito

scientifico (Ascoli, Bronzini, 2018), mentre occupano uno spazio frammentario nell'agenda politica. Non di rado i gruppi più deboli, dotati di minori risorse, corrono il rischio di essere confinati in soluzioni abitative inadeguate o in zone della città degradate e meno dotate di servizi. Tra questi rientrano spesso studenti e studentesse, sebbene, tuttavia, questa categoria sia stata da tempo individuata come interessante (Bricocoli, Sabatinelli, 2015), con buona capacità di spesa e solvibilità rispetto alle famiglie a basso reddito.

La città di Bologna ospita al suo interno l'Ateneo che in Italia attrae il maggior numero di studenti e studentesse fuorisede: sono poco meno di 70.000 gli iscritti ad un corso di laurea con sede in città nell'A.A. 2021/22, di cui circa 40.000 fuorisede (Università di Bologna, 2022). La presenza di questi ultimi rappresenta per la città un'opportunità fondamentale, in grado di arricchire il proprio capitale sociale e culturale tramite la permanenza sul territorio, nel medio e lungo periodo, di nuove e qualificate competenze.

Negli ultimi anni, al tradizionale conflitto tra la domanda di alloggi espressa dagli studenti e studentesse fuorisede e domanda espressa dai cittadini di lunga data, si è sovrapposta la crescita della domanda di alloggi a breve termine a fini turistici e la crescente richiesta di alloggi a medio-lungo termine da parte dei dipendenti delle fiorenti imprese del territorio determinando una condizione di significativa criticità abitativa che coinvolge in particolare la popolazione studentesca. In particolare, l'incremento della presenza turistica, certificato dai circa 1.500.000 arrivi nel corso del 2022, in linea con la situazione pre-pandemica, ha determinato un sensibile aumento dell'offerta di sistemazioni abitative affittate per brevi periodi. Secondo i dati più aggiornati, a marzo 2023 erano oltre 4.000 gli alloggi presenti sulla piattaforma AirBnB: un'offerta più che quadruplicata rispetto al 2015.

A partire dagli esiti dell'indagine triennale sulla condizione abitativa studentesca a Bologna, condotta nell'ambito del progetto "HousINgBO. Laboratorio permanente sulla condizione abitativa studentesca a Bologna" (Bozzetti e De Luigi, 2022), la ricerca si pone l'obiettivo di elaborare proposte di nuovi assetti urbani che, a partire dall'analisi dell'accessibilità e della mappatura dei servizi di prossimità fruibili dagli studenti e studentesse, e dall'individuazione di opportunità di riutilizzo degli spazi sottoutilizzati, possano da un lato orientare la domanda di alloggi da parte degli studenti e studentesse verso aree tradizionalmente trascurate e, dall'altro, consentano di generare un'ampia qualificazione delle dotazioni territoriali esistenti e un generale miglioramento delle condizioni di vita urbana dell'intera cittadinanza.

2 | Il progetto HousINgBO

Il Laboratorio sulla Condizione Abitativa Studentesca a Bologna – HousINgBO è stato promosso dall'Università di Bologna in collaborazione con la Fondazione Innovazione Urbana, il Consiglio degli studenti e le associazioni studentesche, con l'obiettivo di approfondire la condizione abitativa di coloro iscritti/e all'Ateneo di Bologna: caratteristiche dell'abitazione, costi, modalità e canali di ricerca, livello di soddisfazione sono solo alcune delle dimensioni indagate.

La prima indagine online, somministrata tra i mesi di marzo e maggio 2019 e condotta con metodo C.A.W.I. (*Computer Assisted Web Interviewing*), ha raccolto un totale di 11.427 risposte (pari al 14% della popolazione di Ateneo). La diffusione della pandemia di Covid-19 a marzo 2020, in prossimità dell'avvio di una seconda *wave* di indagine (condotta tra maggio e luglio 2020), ha inevitabilmente portato a una ri-definizione delle dimensioni indagate, ed esteso il focus alla più ampia condizione studentesca, ottenendo 16.386 risposte, pari a circa il 20% della popolazione di Ateneo, ed è stata accompagnata dalla conduzione di 48 interviste in profondità. L'indagine ha infine potuto contare su una terza *wave* (tra maggio e luglio 2021), che ha raccolto un totale di 9.337 risposte, pari all'11% della popolazione di Ateneo.

La concentrazione della residenzialità studentesca nel centro storico è pari al 43,6%. Si tratta di una percentuale molto elevata, considerata la limitata estensione dell'area, e in crescita rispetto alle due indagini precedenti. Un ulteriore 30,9% di abitazioni è collocato all'interno della prima cerchia, mentre solo uno studente su quattro (25,5%) vive nelle aree comunali più esterne, valore in diminuzione rispetto alle indagini del 2019 e 2020. La tendenza appare quindi piuttosto chiara: le aree centrali - le stesse in cui è collocata la maggior parte delle abitazioni destinate al mercato turistico a breve termine - vedono una forte e sempre maggiore concentrazione della residenzialità studentesca.

Tra le diverse dimensioni sondate, il questionario ha indagato la soddisfazione per la propria soluzione abitativa. Focalizzando l'attenzione sulla sola dimensione geografica permette, già di per sé, di evidenziare alcune tendenze significative: chi vive in centro storico risulta sensibilmente più soddisfatto dei servizi offerti dal proprio quartiere rispetto a chi vive nella prima e nella seconda cerchia. Per contro, l'unico elemento in grado di differenziare positivamente il livello di soddisfazione di chi vive nelle aree più periferiche è relativo alla presenza e qualità delle aree verdi.

3 | Leggere il territorio e le opportunità. Quattro aree di indagine

È proprio a partire dal livello di soddisfazione evidenziato da studenti e studentesse in riferimento alla loro collocazione abitativa che si è proceduto a selezionare le 4 macroaree urbane oggetto di approfondimento (Figura 1), individuate in quanto espressione di caratteristiche differenti dal punto di vista della distribuzione della popolazione studentesca, dei servizi offerti ad essa, e del relativo grado di soddisfazione. Il metodo di analisi adottato considera, da un lato, la mappatura degli assetti fisici e funzionali delle aree, per valutare la consistenza e localizzazione dei servizi e delle infrastrutture (studentati, bar e locali, supermercati, biblioteche e sale studio, accessibilità a spazi verdi e al trasporto pubblico), dell'edilizia residenziale pubblica – verificata utilizzando gli approfondimenti conoscitivi sul patrimonio abitativo del Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna (Comune di Bologna, 2021) – di alloggi disponibili sulla piattaforma AirBnB, di eventuali aree dismesse da rigenerare, e i valori di locazione secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al secondo semestre del 2022; dall'altro, è stato somministrato un questionario agli abitanti della zona per valutare la qualità ed il livello di soddisfazione circa i servizi presenti. Il questionario rivolto ai residenti è stato promosso dagli studenti e studentesse del corso di Tecnica Urbanistica con Laboratorio A.A. 2022/2023 presso il Corso di Laurea magistrale a ciclo unico in Ingegneria Edile-Architettura dell'Università di Bologna nel mese di marzo 2023. Sono state raccolte complessivamente 424 risposte, con un minimo di 96 risposte per l'area di via del Lavoro. Le informazioni sul livello di soddisfazione così raccolte sono state poi confrontate con le analoghe risposte ottenute dalle indagini di HousINGBO, per evidenziare eventuali differenze tra le percezioni dei residenti e della popolazione studentesca.

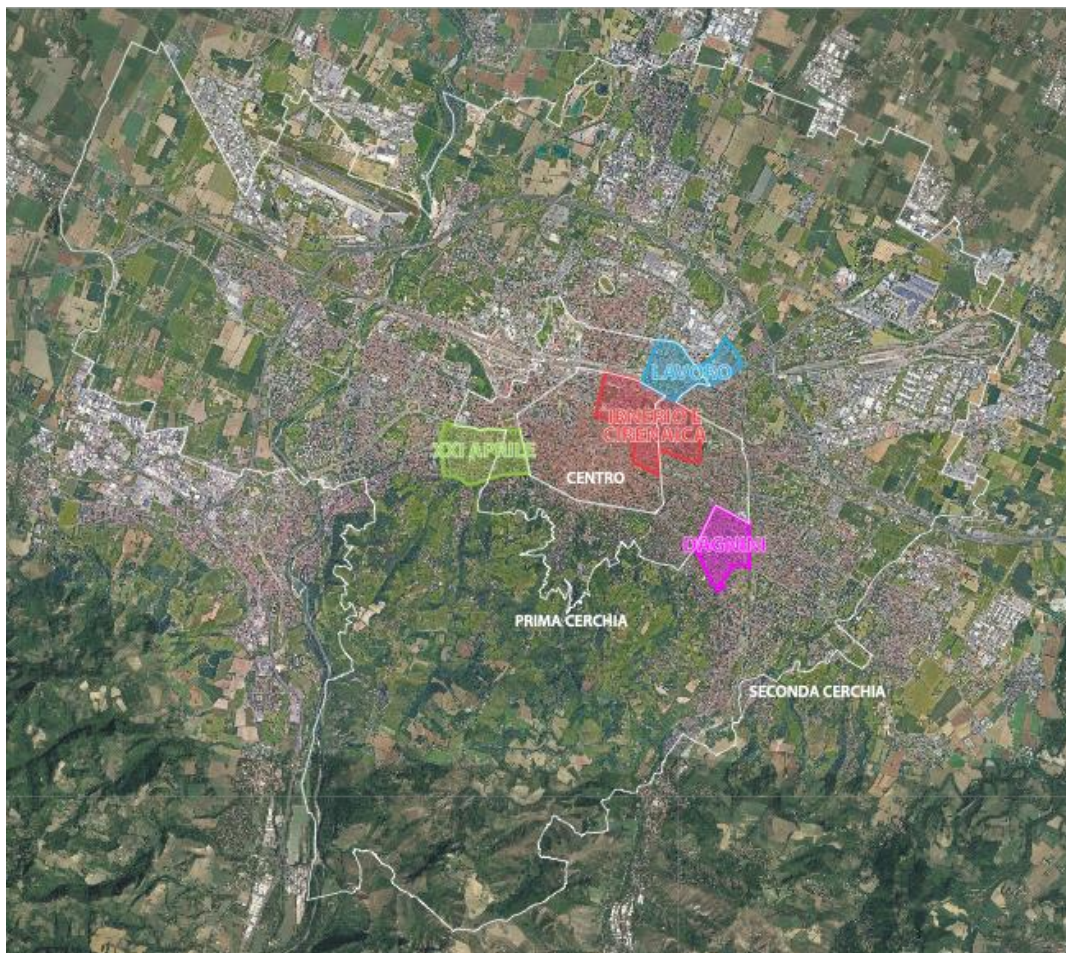


Figura 1 | Localizzazione delle quattro aree oggetto di indagine. Fonte: elaborazione degli autori da Google Maps.

3.1 | Via Imerio e Cirenaica. Quartiere per studenti vs quartiere popolare

L'area si trova a cavallo tra la cittadella universitaria coincidente con il centro storico dentro le mura, e lo storico quartiere operaio della Cirenaica, a ridosso dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna -

Policlinico Sant'Orsola-Malpighi. Come risulta dalle indagini condotte da HousINGBO, ospita il maggior numero di studenti e studentesse e i servizi ad essi rivolti, soprattutto all'interno del centro storico, nonostante il prezzo di affitto mensile al metro quadro sia 13 euro nella porzione che ricade nel centro storico e 11 euro nell'area della Cirenaica. Al suo interno vede la presenza di una notevole concentrazione di servizi rivolti alla popolazione studentesca quali biblioteche e sale studio, così come bar e locali notturni e di diversi studentati (sia residenze ER.GO - Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia-Romagna, che residenze private). È servita da numerose linee del trasporto pubblico e dai servizi di mobilità condivisa. È un'area ad alta frequentazione, sia di giorno che di sera, rappresentando da sempre un contesto di forte conflittualità tra popolazione studentesca e residenti, sebbene due residenti su tre – con esclusione degli studenti – valutino positivamente la presenza della popolazione studentesca.

Nonostante l'area presenti una buona quantità di aree verdi rispetto ad altre aree a cavallo del centro storico, è stata rilevata una scarsa soddisfazione per i servizi a verde da parte sia dei residenti, sia degli studenti. Ciò è dovuto al fatto che il Parco della Montagnola è percepito dai residenti come luogo di spaccio e degrado, mentre le grandi aree verdi di pertinenza dell'Ateneo sono in gran parte non liberamente accessibili fuori dagli orari di apertura delle sedi universitarie.

L'area presenta una forte richiesta di alloggi a fini turistici, testimoniata dagli oltre 350 alloggi messi a disposizione per affitti a breve termine su AirBnB, mentre la dotazione di ERP è al di sotto del 10% nella porzione dell'area che ricade nel centro storico, e tra il 10% e il 20% nella zona Cirenaica.

Non essendo presenti aree o immobili dismessi, l'eventuale incremento delle soluzioni abitative rivolte agli studenti e studentesse dovrà concentrarsi principalmente sulla riconversione di parte del patrimonio privato dato oggi in affitto a fini turistici. Parallelamente, si ritiene necessario migliorare la qualità e fruizione delle aree verdi esistenti sia con progetti *ad hoc*, come il Laboratorio Parco della Montagnola lanciato dal Comune di Bologna nel 2022, sia con la possibilità di accordi per aprire i giardini Universitari anche nei fine settimana.

3.2 | Via Dagnini. Servizi sì, ma per famiglie

L'area, posta nella seconda cerchia urbana, distante un paio di chilometri dal centro storico, presenta caratteristiche diametralmente opposte rispetto alla precedente, essendo principalmente abitata da famiglie. L'unico studentato presente, gestito da un privato, è frutto del recupero di una porzione di edificio commerciale/direzionale dismesso. Esso ospita la quasi totalità degli studenti e studentesse che abitano in quest'area, anche a causa degli alti costi per l'affitto di questa porzione di città, 11 euro/m² al mese, tra i valori più significativi nella seconda cerchia, ad esclusione della collina. I servizi per studenti e studentesse quali biblioteche, aule studio, ma anche bar e locali sono in numero limitato rispetto alle aree più prossime al centro storico, anche se sono presenti molti negozi e servizi di prossimità. Analizzando la mobilità e il verde, emerge come tutta la zona risulti ben servita dal trasporto pubblico e dal verde pubblico attrezzato del Parco Lunetta Gamberini. Le indagini condotte da HousINGBO rilevano una soddisfazione per le aree verdi maggiore rispetto alla media, in linea con l'opinione degli abitanti intervistati nell'ambito del corso. Gli intervistati hanno inoltre espresso una buona soddisfazione per i percorsi, e per la cura e sicurezza. I rispondenti trovano in genere positiva la presenza della popolazione studentesca in quanto abbassa l'età media della zona, mantenendola viva e attiva.

L'area presenta pertanto un elevato potenziale per orientare la domanda di alloggi da parte degli studenti e studentesse verso quest'area ricca di servizi. Tra le opportunità più interessanti per incrementare gli alloggi per la comunità studentesca e i servizi di prossimità vi è l'area dismessa della ex caserma Mazzoni, pari a circa 20.000 m², oggetto di un progetto di Cassa Depositi e Prestiti osteggiato dai residenti che chiedono un intervento non speculativo con alloggi sociali e solo quella quota di edilizia libera da rendere sostenibile l'intervento, come previsto dalla l.r. 24/2017 sul governo del territorio della Regione Emilia-Romagna.

3.3 | Via del Lavoro. Concentrazione di studentati ed ERP

La terza area studio si trova nel quartiere San Donato, a cavallo tra la prima e la seconda cerchia a nord della città, tra il polo fieristico di Bologna (a nord) e la zona universitaria del centro (a sud). La prossimità al centro e ad alcune tra le principali sedi universitarie rende l'area idonea per ospitare un buon numero di studentati e per incrementarne l'offerta. Il prezzo al metro quadro per l'affitto è 9,5 euro al mese, inferiore a quello delle altre aree oggetto di indagine, mentre la percentuale di alloggi ERP è tra le più alte in città, compresa tra il 20% e 37%.

Dagli esiti delle indagini HousINGBO, quest'area presenta tutti valori in linea o al di sotto della media per quanto riguarda la soddisfazione per i servizi di prossimità. Dalla mobilità sostenibile, alla presenza e fruizione del verde, i valori al ribasso sono confermati anche dall'indagine svolta nell'ambito del corso.

Anche cura e sicurezza sono state valutate come generalmente scarse. Al contrario, analogamente all'area Dagnini, il giudizio dei residenti intervistati è positivo rispetto alla presenza di giovani universitari, considerati come una risorsa, portatori di vivacità e dinamicità.

Le possibilità di incrementare l'offerta abitativa per studenti e studentesse sono legate principalmente al centinaio di alloggi messi a disposizione per affitti a breve termine solo su AirBnB, ma anche a politiche di allocazione del patrimonio ERP a studenti e studentesse, espressione di una diversa – rispetto ai nuclei assegnatari o in graduatoria – ma pressante questione abitativa.

3.4 | Via XXI Aprile. Il quartiere giardino

La quarta e ultima area è situata ad ovest del centro storico, appena fuori le mura. Interessa una porzione di città tra la prima e la seconda cerchia, e tra gli studenti e studentesse intervistati che vi abitano, circa la metà frequenta i corsi di Ingegneria, la cui sede principale è localizzata proprio ai margini dell'area, al confine con il centro. Il prezzo al metro quadro per l'affitto mensile è di 12 euro, e sfiora i valori del centro storico.

Dall'indagine condotta nell'ambito del corso, emerge come l'apprezzamento per l'area sia legato in particolare alla presenza e accessibilità delle aree verdi, in linea con le indagini di HousINGBO. La zona ha inoltre una dotazione di supermercati considerata buona, così come l'accessibilità al trasporto pubblico e la cura e sicurezza. L'assenza di studentati determina una limitata presenza di sale studio e biblioteche, mentre bar e locali sono presenti e percepiti in numero adeguato. Così come per le altre aree studio, i residenti che hanno partecipato al sondaggio valutano positivamente la presenza degli studenti e studentesse nell'area.

Si rileva, infine, la presenza di un ex vivaio abbandonato che può costituire un'opportunità interessante per incrementare la presenza di alloggi per studenti e studentesse, e di conseguenza i servizi a loro rivolti, considerati carenti. La dotazione di ERP risulta inferiore al 10%, mentre la presenza di oltre 120 alloggi affittati a breve termine su AirBnB potrebbe costituire una ulteriore possibilità di incremento dell'offerta abitativa per studenti.

I principali esiti dell'analisi sono riportati in Tabella I.

Tabella I | Valutazione qualitativa degli elementi investigati per le quattro aree di indagine. Per ciascun elemento i tre colori indicano: livello elevato (gradazione scura), livello medio (gradazione intermedia), livello basso (gradazione chiara).

Aree studio / Elementi di indagine	Presenza di studenti e studentesse tra gli abitanti	Presenza di studentati pubblici o privati	Presenza di bar e locali	Presenza di supermercati	Presenza di biblioteche e sale studio	Accessibilità legata al trasporto pubblico	Presenza e accessibilità delle aree verdi	Qualità delle aree verdi	Cura e sicurezza	Presenza di aree dismesse	Presenza alloggi ERP	Presenza di alloggi su AirBnB per affitti brevi	Costi dell'affitto libero (Valori OMI)
Imerio e Cirenica	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto
Dagnini	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto
Lavoro	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto
XXI Aprile	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto

4 | Conclusioni

Lo studio mette a confronto le aspettative e i bisogni di due gruppi sociali – residenti stabili e studenti – che condividono lo stesso contesto urbano. L'integrazione di queste informazioni consente una lettura più chiara dei bisogni e dei possibili punti di frizione. Di conseguenza si può valutare l'attitudine delle diverse aree a ospitare interventi di potenziamento della ospitalità rivolta agli studenti e pianificare, di conseguenza, interventi di rigenerazione più coerenti con le aspettative degli abitanti attuali e futuri.

Dalle indagini svolte emerge come le aree in cui la presenza degli studenti è maggiore siano prossime ai principali servizi universitari e al centro storico, ricco di attività ricreative e saturo in termini tessuto urbano, come via Imerio e via del Lavoro. In tali aree, l'obiettivo è di mantenere costante la presenza studentesca e di offrire spazi e servizi di qualità. Pertanto, da un lato risultano fondamentali politiche volte a rendere

economicamente più convenienti affitti a medio e lungo termine rispetto a quelli brevi, per contrastare l'aumento degli alloggi locati a fini turistici; dall'altro, occorre formulare misure per migliorare i servizi e gli spazi, anche attraverso forme diverse di gestione. In aree come Dagnini, nella seconda cerchia della città ma con un buon livello dei servizi di prossimità, l'obiettivo auspicabile è di rendere maggiormente ricca l'area di servizi e di residenze per studenti, sfruttando anche le aree dismesse presenti, per incentivare gli studenti a scegliere aree più periferiche della città in cambio di spazi e servizi a misura, e alleggerire così la pressione sulle aree centrali. In ultimo, l'area di via XXI Aprile può porsi obiettivi molto simili all'area Dagnini: su quest'ultima potrebbe concentrarsi la previsione di creazione di nuovi studentati e servizi connessi, resi possibili anche in questo caso dalle dismissioni in corso.

In conclusione, gli esiti della ricerca forniscono un approccio metodologico che, a partire da un'approfondita conoscenza del territorio, delle sue risorse e dell'attrattività dei suoi servizi, è in grado di indirizzare strategie di rigenerazione diversificate per rispondere alle esigenze e alle aspettative delle comunità insediate.

Tra le direzioni future della ricerca, si evidenzia la necessità, da un lato, di comprendere in maniera più sistematica e approfondita le esigenze degli studenti e la desiderabilità dei servizi in relazione alla distanza dall'abitazione; dall'altro, di sperimentare sul campo i meccanismi mirati all'incremento dell'offerta abitativa per la popolazione studentesca a partire dal patrimonio abitativo sia pubblico, che privato.

Riferimenti bibliografici

- Ascoli U., Bronzini M. (2018), Il welfare, la casa, l'abitare: lo scenario nazionale. Nota introduttiva, in *La Rivista delle Politiche Sociali / Italian Journal of Social Policy*, n. 4/2018, pp. 9-23.
- Bozzetti A., De Luigi N. (2022), L'esperienza universitaria ai tempi del Covid-19. Un'indagine sugli studenti dell'Università di Bologna, *Regional Studies and Local Development*, n. 3, pp. 63-85.
- Bricocoli M., Sabatinelli S. (2015), Una precaria ricerca di autonomia. I giovani come osservatorio per una riflessione sulle politiche dell'abitare sociale. In: Manzo L.K. (a cura di), *Mi generation. Il Piano di Governance delle Politiche Giovanili della Città di Milano (2013-2014)*. Milano: Comune di Milano.
- Comune di Bologna (2021), *Piano Urbanistico Generale. Approfondimenti conoscitivi e. Patrimonio abitativo. scheda 32. Edilizia residenziale pubblica*, pp. e7-e15.
- Università di Bologna (2022), *Bilancio Sociale 2021*. Disponibile al sito: <https://www.unibo.it/it/ateneo/chiamo/bilancio-sociale>

Sitografia

- Agenzia delle Entrate. Osservatorio del Mercato Immobiliare, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>
- Città metropolitana di Bologna, Turisti nel Comune e nella Città metropolitana di Bologna - serie storica dal 2018 al 2023, <http://inumeridibolognametropolitana.it/dati-statistici/turisti-nel-comune-e-nella-citta-metropolitana-di-bologna-serie-storica>
- Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/>
- Laboratorio Parco della Montagnola, disponibile su Fondazione Innovazione Urbana alla sezione Progetti <https://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/progetto/montagnola>

Riconoscimenti

I risultati dell'indagine illustrata nel presente contributo sono stati identificati anche grazie al lavoro delle tutor e degli studenti e studentesse del corso di Tecnica Urbanistica con Laboratorio A.A. 2022/2023 presso il Corso di Laurea magistrale a ciclo unico in Ingegneria Edile-Architettura dell'Università di Bologna. Si ringraziano pertanto le tutor Ing. Giulia Marzani, Ing. Arch. Benedetta Baldassarre, Arch. Simona Bravaglieri e Ing. Benedetta Cavalieri, e gli studenti e studentesse di seguito elencati: Alessia Artale, Aurora Draghetti, Luca Fumo, Anna Ghelfi, Linda Sermasi, Bianca Gironda, Safaa Idrissi Zaki, Luca Mattioli, Veronica Papaveri, Canio Tiri, Nicolò Bianchi, Domenico Facchini, Giulia Garavini, Sara Garofano, Simone Zanetti, Danila Attadia, Nicola Benini, Alessandro Marti, Giorgia Masper, Kiara Perolli, Giuseppe Massafra, Carlotta Pacente, Giorgio Picchi, Andrea Prospero, Gianluca Scardino, Francesca Bucci, Salvatore Piacentile, Elena Piccari, Nicolò Portanova, Petr Zhuganar, Giovanna Gretamarina Panella, Marabel Rossi, Marica Ruggiero, Martina Tulli, Chiara Battagliola, Chiara Fortini, Isabella Giovanetti, Annalisa Mancarella, Simone Ruvio.