



02

Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

VOLUME 02 A CURA DI MASSIMO BRICCOLI E LAURA SAIJA

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025



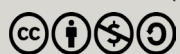
Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN: 978-88-99237-85-1

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 giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

02

***Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi**

VOLUME 02 A CURA DI MASSIMO BRICCOLI E LAURA SAIJA

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025

**ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO, 18-20 GIUGNO 2025**

La Conferenza è organizzata dalla Società Italiana degli Urbanisti e dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani – DASTU – Politecnico di Milano, con CRAFT- Competence Center Anti Fragile Territories del DASTU e con il Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito ABC – Politecnico di Milano. La conferenza è patrocinata dal Comune di Milano.

COMITATO SCIENTIFICO

Angela Barbanente (Presidente SIU - Politecnico di Bari), Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano), Antonella Bruzzese (Politecnico di Milano - Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Grazia Brunetta (Politecnico di Torino), Giuseppe De Luca (Università degli Studi di Firenze), Elena Dorato (Università degli Studi di Ferrara), Romano Fistola (Università degli Studi Federico II Napoli), Enrico Formato (Università degli Studi di Napoli Federico II), Adriana Galderisi (Università degli Studi della Campania), Carla Tedesco (Università Iuav di Venezia), Maurizio Tira (Università degli Studi di Brescia), Michele Zazzi (Università degli Studi di Parma).

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE

Massimo Bricocoli (DASTU), Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Federico Zanfi (Coordinatore YoungerSIU 2025), Andrea Arcidiacono, Bertrando Bonfantini, Alessandro Coppola, Luca Gaeta, Scira Menoni, Eugenio Morello, Carolina Pacchi, Paola Pucci, Paola Savoldi.

COMITATO SCIENTIFICO SIU/MILANO

Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Paolo Bozzuto, Francesca Cognetti, Grazia Concilio, Francesco Curci, Stefano Di Vita, Valeria Fedeli, Antonio Longo, Chiara Merlini, Anna Moro, Laura Montedoro, Laura Pogliani, Paolo Pileri, Davide Ponzini, Maria Chiara Pastore, Cristina Renzoni, Andrea Rigon, DASTU Politecnico di Milano, Stefano Capolongo, ABC Politecnico di Milano.

COMITATO ORGANIZZATIVO

Benedetta Brun, Stella De Luca, Agim Kërçuku, Giulia Oldani, Marco Peverini, Silvia Ronchi, Isabella Traeger (DASTU Politecnico di Milano).

MEDIA PARTNER, URBINARY

Arianna Bellantuono, Erica Cantaluppi, Stella De Luca, Elena Madiari, Anita Martinelli, Giulia Oldani, Lucia Ratti, Isabella Traeger (Politecnico di Milano)
<https://urbinary.polimi.it/>; https://www.instagram.com/urbinary_thepodcast/

COLLABORATORI

Rebecca Agostoni, Alice Alessandri, Irene Antonioli, Beatrice Arizzi, Raffaella Barbato, Carla Baldissera, Andrea Benedini, Teresa Cavinato, Valentina Ciarlini, Francesca Colombo, Sofia Da Col, Alexandre de Souza Lima, Nicolo Gallo, Giulia Galbiati, Paul Koval, Laurence Milliere, Beatrice Mosso, Vittoria Pavesi, Marcel Vazquez Canto.

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Be tools Srl
siu2025@betools.it - www.betools.it

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
segreteria.siu.diap@polimi.it

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher

Il volume presenta i contenuti della Sessione 02:

"Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi"

Chair: Massimo Bricocoli, Laura Saija

Discussant: Barbara Badiani, Giovanni Caudo, Carlo Cellamare, Cristina Mattiucci

Ogni paper può essere citato come parte di:

Bricocoli M., Saija L. (a cura di, 2026), *Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi, Atti della XXVII Conferenza Nazionale SIU "Publicness: le sfide della dimensione pubblica nelle città e nei territori", Milano, 18-20 giugno 2025*, vol. 02, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano.

XXVII CONFERENZA SIU

PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI

MILANO 18-20 GIUGNO 2025

La dimensione pubblica è al centro di profonde trasformazioni che ne articolano il senso e il significato in molti campi del vivere collettivo, inclusi quelli che attengono al ruolo e alla responsabilità dell'urbanistica, alle pratiche di pianificazione, progetto e governo nelle città e nei territori.

Fattori molteplici e divergenti la stanno erodendo: le dinamiche geopolitiche globali, insieme a migrazioni sempre più strutturali di popolazioni e culture, hanno ampliato il concetto di universalità a scale talvolta difficili da comprendere o sostenere da parte dei gruppi sociali più deboli; le politiche neoliberali che hanno caratterizzato negli ultimi anni le agende di molti governi e amministrazioni, insieme a logiche di mercato sempre più pervasive, spingono verso una progressiva privatizzazione di spazi, servizi e funzioni pubbliche, fino alla perdita della capacità di immaginare, progettare e gestire la città nella sua complessità; malintese concezioni di efficienza inducono le pubbliche amministrazioni a ridurre le tradizionali incombenze e responsabilità legate alla gestione di beni e servizi con conseguenze importanti in termini di equità, giustizia e diritto alla città.

In maniera altrettanto significativa, la dimensione pubblica è erosa anche da alcune forme di collettivizzazione emergenti, dall'housing collaborativo alle "gated communities" o a certe tipologie di spazi affidati, che hanno ridefinito i concetti di inclusione e accessibilità in modi complessi e a volte contraddittori, sollevando interrogativi sui reali benefici per tutte e tutti e sulle forme di esclusione che possono generare; come pure è erosa da alcune forme di collaborazione e partnership le quali, laddove è debole l'azione pubblica di controllo e governo, contribuiscono a rendere tale dimensione pubblica sempre più sfumata e complessa nel suo significato e implicazioni operative.

Le sfide, i dilemmi e le urgenze posti da tali fattori sono molteplici e hanno conseguenze su aspetti e ambiti assai differenti: riguardano le forme dell'azione pubblica, i modi in cui si definisce e i suoi obiettivi, gli ambiti a cui si applica e i suoi destinatari, fino alla natura stessa di spazi e servizi. Una pluralità di aspetti e ambiti che la lingua inglese riesce a esprimere con una sola parola, publicness, che qui prendiamo in prestito per l'efficacia della sintesi e perché è applicabile alle molte sfere in cui si declina la dimensione pubblica.

Publicness indica la “condizione dell’essere pubblico”. Non attiene solamente al regime proprietario delle aree, alla loro accessibilità, ai modi d’uso o alla gestione e non si applica neppure solo a spazi e servizi. Identifica un insieme di aspetti eterogenei e distinti che, nel loro complesso, rendono pubblici, appunto, spazi, servizi, beni, scelte, azioni.

L’erosione e la ridefinizione degli spazi e del senso della publicness è tanto più significativa per la nostra comunità scientifica perché la dimensione pubblica è sempre stata il fondamento della cultura urbanistica, delle sue pratiche e dei suoi obiettivi: dal ruolo del soggetto pubblico nella pianificazione quale garante dell’interesse generale, alle sue azioni di contrasto alla rendita e allo sfruttamento privatistico di beni comuni, alla istituzione dello standard o degli oneri di urbanizzazione quali strumenti di equità e di redistribuzione delle risorse.

In un contesto come quello attuale in cui tale dimensione è erosa e reinterpretata, e appare sempre più complessa da costruire e preservare, diventa fondamentale, allora, tornare a riflettere delle molteplici implicazioni della e sulla publicness nelle discipline urbanistiche.

Mettere al centro del dibattito le nozioni di publicness e dimensione pubblica significa ragionare del senso stesso del fare urbanistica. Implica interrogarsi criticamente in maniera non preconcepita sul concetto di pubblico; su chi e come costruisce o mantiene la dimensione pubblica, in equilibrio con le legittime istanze private, con quali responsabilità e con quali strumenti, e su chi sono i destinatari, attuali e futuri, fragili o meno, temporanei o stabili, umani o non umani, di progetti, piani e politiche. Significa riportare al centro della riflessione sull’agire urbanistico la sua dimensione politica, in primo luogo, ma anche quella economica e gestionale, tutte dimensioni ineludibili se l’obiettivo è quello di promuovere equità e sostenibilità ambientale, economica e sociale sul lungo periodo.

Come si ridefinisce oggi la dimensione pubblica di città, territori, spazi, servizi e beni? Quali sono i soggetti che la costruiscono e come? Come promuovere un’azione urbanistica orientata all’interesse pubblico e quali sono le condizioni necessarie per perseguirlo e renderlo sostenibile a lungo termine? Quali dilemmi e difficoltà incontrano urbanisti, progettisti e amministratori?

Quali sono gli strumenti operativi utili a perseguire con l’azione urbanistica, ampiamente intesa, la dimensione pubblica di spazi e servizi, e di scelte e orientamenti? E ancora, fuori dalle retoriche, a chi serve o interessa davvero?

La XXVII Conferenza Nazionale della Società Italiana degli Urbanisti sviluppa questi temi, sollecitando contributi e stimolando il confronto della comunità scientifica nazionale.

ANTONELLA BRUZZESE (RESPONSABILE SCIENTIFICA DELLA XXVII CONFERENZA SIU)

I paper riportati nei presenti Atti sono i contributi discussi nel corso della conferenza nelle 11 sessioni:

- 01.** Publicness come partecipazione, cittadinanza attiva e forme di mobilitazione dal basso
- 02.** Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi
- 03.** Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva
- 04.** Publicness come accessibilità e diritto alla mobilità nella città e nei territori
- 05.** Publicness come inclusione di popolazioni multilocali, temporanee e fragili
- 06.** Publicness come gestione dei rischi e cura di ambiente e territorio
- 07.** Publicness come progetto e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali
- 08.** Regole, norme e progetti per costruire la publicness
- 09.** Publicness e forme contrattuali nei rapporti fra pubblico e privato
- 10.** La publicness nelle strategie e nei progetti di rigenerazione urbana
- 11.** Nuove tecnologie, pratiche digitali, intelligenza artificiale e publicness

02. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

Fenomenologia dell'housing (analisi urbana)

- 13 Il ruolo delle politiche pubbliche nell'accessibilità abitativa: un'analisi sull'*affordability* in Sardegna
CRISTIAN CANNAOS, ALESSANDRA CASU, LAURA MORANDINI, VALENTINA TALU
- 20 Abitare diseguale: piattaforme digitali e geografie dell'espulsione urbana a Napoli
GAETANA DEL GIUDICE
- 29 Gli spazi collettivi dei quartieri moderni come risorsa per la *publicness*. Prove di rigenerazione alla periferia di Roma
MILENA FARINA
- 39 Stima delle abitazioni vuote: una proposta metodologica
FABIO MANFREDINI, VIVIANA GIAVARINI
- 46 Nuove forme di *publicness* nell'autarchia dell'abitare
SUSANNA PISCIELLA

Fenomenologia dell'agency, sguardi critici

- 53 Pianificare la sanità territoriale secondo criteri di prossimità: il caso della Toscana
MARCO BOTTI, MARIA RITA GISOTTI
- 60 Politiche per la transizione ecologica e disuguaglianze abitative. Alcune prime riflessioni sull'Italia dalla prospettiva di una ricerca europea
MASSIMO BRICCOLI, MARCO PEVERINI, LORENZO CARESANA, CONSTANZE WOLFGRING, MARCEL VÁZQUEZ CANTO
- 66 Integrazione e frammentazione delle politiche abitative e delle politiche di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna
MATTIA FIORE, LUCA GULLÌ
- 73 *Publicness* e politiche dell'abitare tra Europa meridionale e Africa centro-occidentale. Un confronto possibile a partire dagli attori coinvolti
DUNIA MITTNER
-

-
- 77 *Quale publicness nella nuova offerta di casa accessibile a Milano*

ALICE RANZINI

Fenomenologia dell'agency, buone pratiche

- 83 *Grammatica della città pubblica. Le narrazioni come strumento di espressione della publicness nel processo di metamorfosi di Corviale*

SARA BRASCHI, FABRIZIA CANNELLA, MARTINA PIETROPAOLI

- 90 *Accesso all'alloggio tra emergenza e percorsi di autonomia. Il caso di Empower Housing a Torino e Settimo Torinese*

SILVIA CAFORA, LAURA COLINI FILIPPO FURRI

- 96 *We-Z processo di rigenerazione urbana: una mappatura degli spazi pubblici di Vigne Nuove*

LORENZO DE STROBEL DE HAUSTADT E SCHWANENFELD, FLAMINIA VANNINI, ELISA PISELLI, FEDERICA FAVA, GIOVANNI CAUDO

- 103 *Il Condominio Sociale come sperimentazione di publicness. Un cohousing intergenerazionale nel patrimonio residenziale della città storica, a Napoli*

LAURA LIETO, CRISTINA MATTIUCCI, RAFFAELE GIOVINE, SVEVA VENTRE

- 107 *Il valore pubblico dell'esperienza dello studentato diffuso a Taranto*

GIOVANNA MANGIALARDI, LEONARDO ANTONIO ARGESE, MARGHERITA PALUMBO, SERGIO PINTO

- 114 *Il ruolo degli Urban Villages nelle città indiane. Il caso di Chandigarh*

ELENA TARSİ, CASSANDRA FONTANA, ANDREA TESTI

Abitare studentesco

- 122 *La privatizzazione dell'abitare studentesco, tra rischi e opportunità. Un'indagine nel quartiere della Bolognina a Bologna*

SILVIA BARTOLUCCI, ALESSANDRO BOZZETTI, ANGELA SANTANGELO

- 129 *Il processo partecipato per la rigenerazione e l'ampliamento di una residenza universitaria a Lecce: riflessioni in itinere*

MARCO CATALDO, CRISTINA DANISI, MARIA RAFFAELLA LAMACCHIA, ALESSANDRA MAROCCIA

- 137 *Modelli abitativi studenteschi in divenire: lo studentato diffuso*

NICOLA MARTINELLI, GAIA CARICOLA, FABRIZIO D'ALESSANDRO, DANIELA SALLUSTRO

02. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

CHAIR

Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano)

Laura Saija (Università degli Studi di Catania)

DISCUSSANT

Barbara Badiani (Università degli studi di Brescia)

Giovanni Caudò (Università degli Studi Roma Tre)

Carlo Cellamare (Sapienza Università di Roma)

Cristina Mattiucci (Università degli Studi di Napoli Federico II)

La casa e i servizi sono oggetto di sfide importanti e di un rinnovato interesse, nella ricerca e nel dibattito pubblico, in corrispondenza di un profondo cambiamento delle condizioni sociodemografiche e di processi di polarizzazione e disarticolazione molto intensi (declino demografico e invecchiamento della popolazione, aumento del gap socioeconomico, spostamenti di popolazione verso i centri maggiormente attrattivi e spopolamento dei territori marginali, etc.). La disponibilità di alloggi e il funzionamento dei servizi variano fortemente nei diversi contesti, pur mantenendo un carattere di estrema problematicità. Nelle città e nei centri urbani più attrattivi, la valorizzazione del patrimonio immobiliare corrisponde a una crescita intensa dei valori immobiliari e, quindi, dei costi abitativi a fronte di una stagnazione dei redditi e dei salari; il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è contenuto e fortemente sottodimensionato rispetto alla domanda. In altri centri urbani e territori più marginali rispetto alle dinamiche di sviluppo, invece, una significativa porzione di patrimonio abitativo è in condizioni di degrado, pur mantenendo talvolta costi che la rendono non abbordabile. Analogamente, la trasformazione dei servizi è segnata da un cambiamento di paradigma con implicazioni differenti nei diversi territori e sfide importanti rispetto al loro ruolo di infrastrutture sociali.

A fronte di un quadro problematico, la sessione è aperta a contributi che discutono, problematizzandole, politiche, progetti, forme di governance e diversi gradienti di agency orientati ad alimentare e/o supportare politiche e pratiche abitative sostenibili nel tempo. Si tratta di questioni che collocano al centro le dimensioni di valore d'uso e di valore di scambio sia del patrimonio abitativo che del settore dei servizi. In particolare, si invitano i contributi ad esprimersi in merito al ruolo della dimensione pubblica (*publicness*), sia in termini di attori che di meccanismi di produzione di valore pubblico.

Abitare studentesco

La privatizzazione dell'abitare studentesco, tra rischi e opportunità. Un'indagine nel quartiere della Bolognina a Bologna

Silvia Bartolucci

Alma Mater Studiorum - Università di Bologna
DA - Dipartimento di Architettura
silvia.bartolucci7@unibo.it

Alessandro Bozzetti

Alma Mater Studiorum - Università di Bologna
DA - Dipartimento di Architettura
alessandro.bozzetti2@unibo.it

Angela Santangelo

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

Abstract

Il fenomeno della privatizzazione della residenzialità studentesca degli ultimi anni sta sempre più ridefinendo il tessuto urbano delle città universitarie, sollevando interrogativi sul suo impatto e sul beneficio pubblico derivante da interventi privati rivolti agli studenti. L'espansione di queste strutture, sebbene rappresenti una risposta alla crescente domanda abitativa, incide sulle dinamiche economiche e sociali dei quartieri coinvolti. Il caso della Bolognina, a Bologna, costituisce un esempio interessante da indagare per comprendere le esternalità positive e negative di questi sviluppi e valutare in che misura possano contribuire alla *publicness* urbana. Attraverso la combinazione di analisi spaziali e osservazioni partecipate sul campo, la ricerca esplora il ruolo delle residenze studentesche come elementi di mediazione tra il sistema universitario e il contesto cittadino, interrogandosi sulla loro capacità di generare valore pubblico per la comunità locale. L'indagine considera sia le interazioni sociali che i rischi di segregazione, con l'obiettivo di comprendere se tali strutture possano diventare risorse per il territorio, offrendo spazi e servizi accessibili anche alla popolazione residente e più in generale ai *city users*. Il contributo si inserisce nel dibattito sulla *publicness* delle politiche abitative e sulla governance dell'abitare studentesco in relazione alle politiche urbanistiche, indispensabili per bilanciare interessi privati e diritto alla città, ponendo una questione cruciale: gli studentati privati sono infrastrutture sociali capaci di rafforzare i legami urbani o piuttosto generatori di esclusioni?

Parole chiave: social housing, urban regeneration, studentification

1 | Introduzione

Negli ultimi anni il fenomeno della privatizzazione della residenzialità studentesca ha assunto un ruolo sempre più rilevante nelle città universitarie, ridefinendone il tessuto urbano e sollevando interrogativi sugli effetti prodotti a livello sociale ed economico. La diffusione di residenze studentesche private, note come *Purpose-Built Student Accommodation* (PBSA), costituisce una risposta alla crescente domanda abitativa, ma, al contempo, incide sugli equilibri dei quartieri interessati. Gli studentati privati, infatti, sono spesso caratterizzati da un modello *all-inclusive* con spazi e servizi esclusivi a disposizione di chi vi risiede, in cui gli studenti tendono a vivere isolati dal resto della città, rischiando di rafforzare la segregazione socioeconomica e riducendo le occasioni di interazione tra studenti e comunità locali (Fiore, 2024).

La crescita della popolazione universitaria, descritta in letteratura come *studentification* (Smith, 2005), è responsabile della trasformazione delle dinamiche urbane e della relazione tra studenti e residenti e di nuove forme di pressione sugli spazi della città. L'accessibilità agli alloggi e ai servizi urbani è un elemento chiave per garantire agli studenti non solo il diritto allo studio, ma anche quello alla città. Oltre alla qualità dell'offerta accademica, infatti, gli studenti considerano fondamentali fattori come la disponibilità di infrastrutture, la mobilità e l'accesso agli spazi pubblici e culturali (Dotti et al., 2012). Approfondendo la progettazione degli spazi dedicati all'aggregazione, ai luoghi di incontro e alle attività ricreative tipiche della popolazione studentesca, emergono problemi di conflittualità legati alla condivisione degli stessi spazi urbani

con i residenti (Martinelli, 2015). Popolazione residente e popolazione studentesca vivono la relazione con la città in modo radicalmente diverso, talvolta conflittuale; se i cittadini considerano la città un elemento di stabilità, la comunità studentesca la vive come un ambiente temporaneo e transitorio. Inoltre, affrontare la domanda di spazi in città da parte degli studenti presenta diverse sfide, tra cui la necessità di riconoscere l'eterogeneità della composizione dei gruppi studenteschi e di valutare gli impatti che tali interventi potrebbero avere sugli equilibri della stessa (Martinelli, 2015). Per cercare di conciliare questi due mondi, alcuni studi hanno evidenziato come le residenze universitarie non debbano più essere viste solo come luoghi di soggiorno temporaneo, ma come infrastrutture sociali capaci di facilitare l'interazione tra comunità studentesca e cittadinanza. Spazi di co-working, biblioteche, impianti sportivi e aree ricreative accessibili alla comunità locale potrebbero rappresentare un'opportunità per favorire l'interazione e ridurre la percezione di separazione tra studenti e abitanti, promuovendo invece una maggiore inclusione sociale (Mangialardi et al., 2024). Tuttavia, la realizzazione di tali obiettivi richiede modelli di gestione aperti e inclusivi, capaci di bilanciare gli interessi degli investitori privati con i bisogni della comunità locale (Hubbard, 2008).

In Italia, Bologna rappresenta un caso emblematico. La città, al cui interno l'Università è diffusa su tutto il territorio urbano ma con una concentrazione più marcata nelle aree centrali che ospitano le sedi storiche, si confronta con un crescente fabbisogno abitativo, legato, in parte, ai circa 68.000 studenti iscritti nell'A.A. 2023/2024 all'Alma Mater, di cui circa 40.000 fuori sede. Negli ultimi anni le immatricolazioni hanno continuato a crescere, in particolare grazie all'arrivo di studenti internazionali, mentre risultano in calo quelle provenienti dal Sud Italia, frenate dal caro-vita e dalla difficoltà di accesso al mercato abitativo locale. Questo dato mette in luce come la questione della casa e dell'accessibilità economica incida direttamente sulla composizione della popolazione studentesca che vive la città. A fronte di una domanda in aumento, l'offerta pubblica rimane limitata: le 28 residenze ER.GO garantiscono poco meno di 2.000 posti letto, cui se ne aggiungeranno circa 740 entro il 2026. A queste si affiancano le strutture private, che già oggi offrono circa 2.200 posti, destinati a raddoppiare nello stesso arco temporale (Bozzetti et al., 2024).

Particolare attenzione è rivolta al quartiere della Bolognina, a Nord del centro storico, che negli ultimi anni si è affermato come polo centrale dello sviluppo dei PBSA. Storicamente quartiere operaio, la Bolognina è stata negli ultimi decenni teatro di processi di rigenerazione e di crescente attrattività per investitori immobiliari. La vicinanza alla stazione, i collegamenti rapidi con il centro e la presenza di nuove funzioni urbane, come la sede del Comune, hanno contribuito a rafforzarne la centralità.

Dal 2020, il quartiere ha visto l'apertura di studentati privati quali Beyoo Laude Living, The Social Hub, Joivy, cui si aggiungono altre strutture come Combo e varie soluzioni in edifici riconvertiti. A questi si aggiungono, come rappresentato in *Figura 1*, altre proposte residenziali nelle immediate vicinanze, tra cui quella offerta da Camplus. Con i progetti già approvati, entro il 2026 la Bolognina ospiterà circa 1.600 posti letto privati, confermandosi l'area di concentrazione del settore a Bologna.

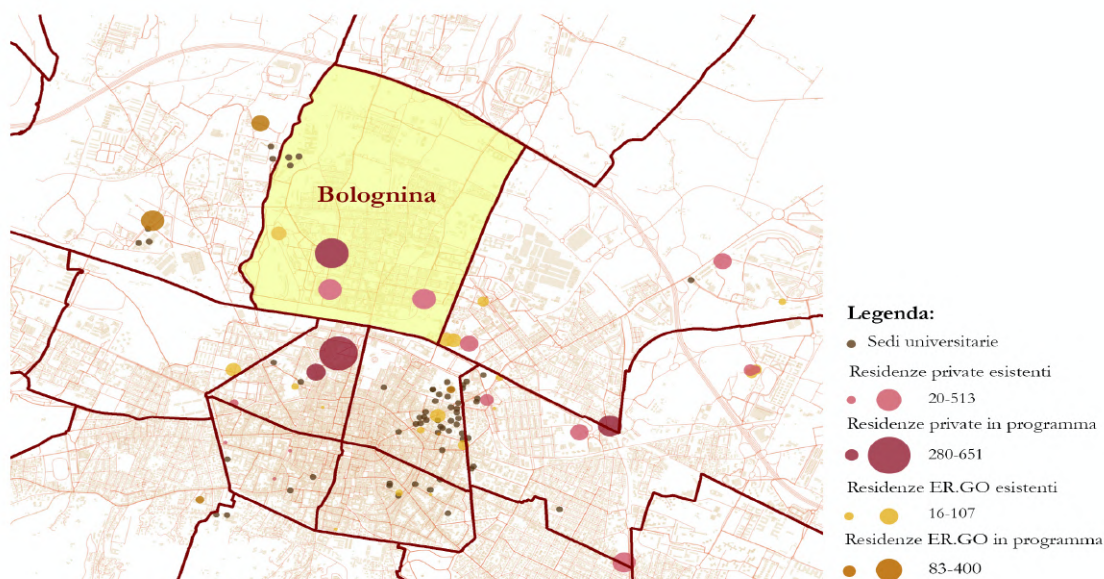


Figura 1 | Mappatura delle residenze universitarie gestite da privati e dall'ente per il diritto allo studio ER.GO, esistenti e in programma e delle sedi universitarie.

Fonte: Elaborazione degli autori

Questi interventi si inseriscono in un contesto caratterizzato da forti elementi di fragilità demografica e socioeconomica, ma anche da una significativa presenza di edilizia residenziale pubblica. Al tempo stesso, il quartiere è da tempo luogo di insediamento per comunità migranti provenienti da diversi paesi extra-UE, che contribuiscono a definirne il carattere multiculturale. La recente diffusione di Airbnb e l'arrivo di popolazioni temporanee legate al turismo, agli eventi fieristici o alla stessa università hanno ulteriormente trasformato la zona, con forti ripercussioni soprattutto dal punto di vista del mercato immobiliare, accelerando i processi di gentrificazione già in atto.

In questo scenario, l'analisi della Bolognina permette di osservare con particolare chiarezza le tensioni e le potenzialità connesse alla crescita del settore PBSA, e di riflettere sulle condizioni necessarie affinché tali strutture possano contribuire non solo a soddisfare la domanda studentesca, ma anche a produrre benefici per l'intera città.

2 | Obiettivi e metodologia della ricerca

Il lavoro svolto si concentra sull'analisi del ruolo delle residenze studentesche come elementi di mediazione tra il sistema universitario e il contesto cittadino, con particolare riferimento al quartiere Bolognina di Bologna. L'obiettivo è duplice: da un lato comprendere le abitudini e le pratiche spaziali della popolazione studentesca in relazione al quartiere, dall'altro analizzare le esternalità, sia positive che negative, generate dalla presenza dei PBSA, valutandone la capacità di produrre valore pubblico e di integrarsi con il tessuto sociale ed economico locale.

La ricerca ha adottato una metodologia mista, combinando approcci quantitativi e qualitativi. Le attività di carattere quantitativo sono state sviluppate nell'ambito del progetto PRIN PNRR 2022 LINUS - *Living the university city: student housing as drivers of changes* e hanno previsto la somministrazione di un questionario online rivolto all'intera popolazione studentesca dell'Università di Bologna. I dati utilizzati in questo contributo si riferiscono ad un sottoinsieme di rispondenti, rielaborati attraverso il software QGIS al fine di produrre mappe di concentrazione delle principali geografie urbane studentesche. L'attenzione si è concentrata sugli studenti che vivono o frequentano la Bolognina: 404 residenti nel quartiere (di cui 25 in residenze private) e 7.637 che, pur abitando in altre parti della città, dichiarano di attraversare o utilizzare servizi nella zona. Le elaborazioni hanno permesso di evidenziare i luoghi maggiormente frequentati in relazione ad attività di studio, sport, svago o culturali, mobilità e acquisto di beni di prima necessità.

Parallelamente, è stata condotta un'indagine etnografica orientata a cogliere in modo qualitativo gli effetti della *studentification* nel quartiere della Bolognina. L'indagine si è basata prevalentemente sull'osservazione partecipante coperta, condotta in luoghi significativi del quartiere scelti in quanto attraversati dalla popolazione studentesca o strettamente connessi alla presenza dei PBSA. Le osservazioni, della durata variabile tra trenta minuti e un'ora e mezza, sono state integrate da interviste individuali e di gruppo, sia programmate che emerse spontaneamente durante il lavoro sul campo. Nel complesso sono state raccolte 48 testimonianze provenienti da studenti, residenti, ex abitanti, commercianti e lavoratori del quartiere.

3 | Risultati

Le analisi condotte hanno evidenziato come la Bolognina mantenga una forte dimensione di quartiere di prossimità, vissuto quotidianamente soprattutto da chi vi abita e vi lavora, mentre per studenti e giovani provenienti da altre zone della città rappresenta uno spazio frequentato in maniera più selettiva solo per specifici eventi. Gli studenti che risiedono nel quartiere tendono infatti a rimanervi per le attività quotidiane legate alla spesa, allo sport e ai servizi essenziali, mentre si spostano in centro per motivi di studio e per la vita sociale come evidenziato dalla *Figura 2* e dalla *Figura 3*.

Le interviste condotte nel quartiere della Bolognina confermano come il centro venga percepito come il luogo privilegiato per la socialità universitaria e culturale, sia per la presenza di sedi didattiche e aule studio attrezzate, sia per il fatto che i gruppi amicali si concentrano prevalentemente in quell'area. Nonostante questa tendenza comune, alcune studentesse hanno dichiarato che, pur essendo la sede dei propri corsi collocata in centro, scelgono di restare nel quartiere per studiare e trascorrere il tempo libero perché hanno sviluppato legami significativi con la comunità. I residenti storici e i lavoratori, al contrario, trascorrono la maggior parte del tempo in Bolognina, trovando nel quartiere quanto necessario alla vita quotidiana e spostandosi altrove solo per esigenze specifiche.

Dalle interviste la Bolognina appare, quindi, ben fornita dal punto di vista dei servizi di base: supermercati, negozi di prossimità e mercati permettono di fare la spesa a prezzi relativamente accessibili, mentre le numerose attività etniche, come macellerie halal, negozi asiatici e parrucchieri specializzati, offrono non solo beni, ma anche luoghi di scambio culturale e identitario. Questi spazi assumono una rilevanza che va oltre

la funzione commerciale, rafforzando la dimensione multiculturale del quartiere e favorendo forme di interazione tra residenti di diversa provenienza e studenti. Questo aspetto confermerebbe ancora una volta quanto già elaborato nelle mappe.

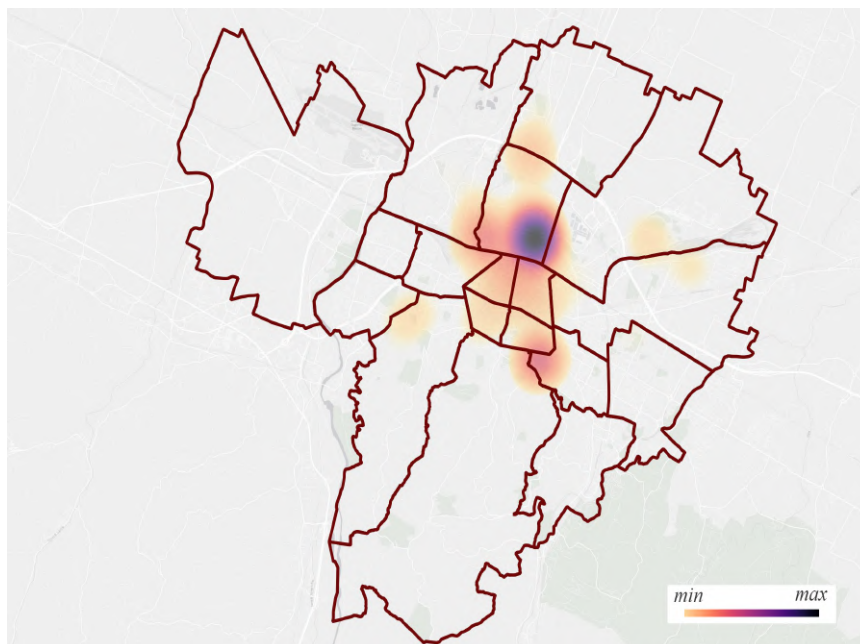


Figura 2 | Concentrazione dei luoghi scelti per svolgere attività sportiva degli studenti rispondenti che hanno dichiarato di vivere in Bolognina (404 di cui 25 in studentato privato)
Fonte: Elaborazione degli autori

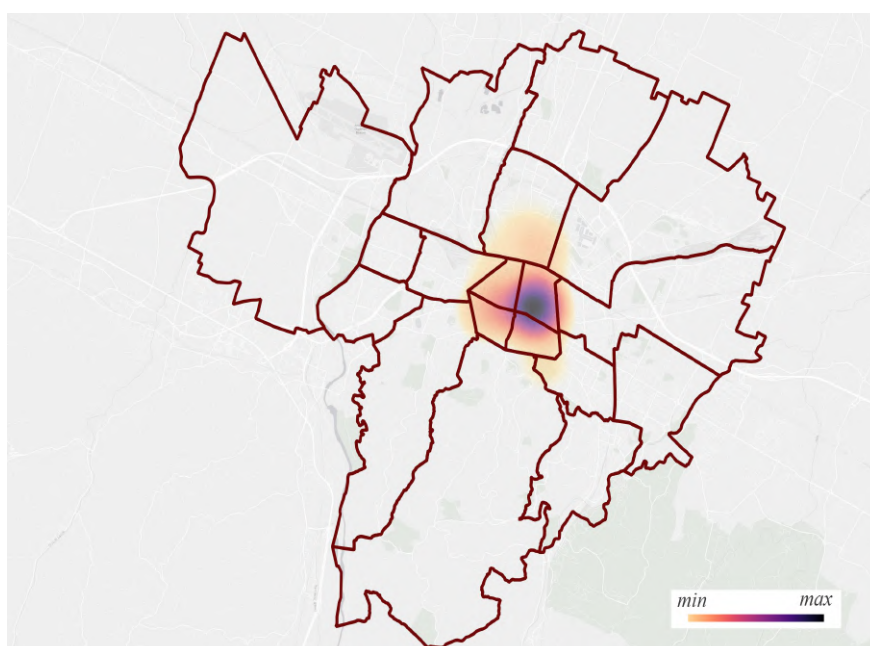


Figura 3 | Concentrazione dei luoghi scelti per svolgere attività di svago degli studenti rispondenti che hanno dichiarato di vivere in Bolognina (404 di cui 25 in studentato privato)
Fonte: Elaborazione degli autori

La socialità nei bar e nei locali, invece, si conferma più debole: se i gestori dichiarano di avere una clientela prevalentemente di quartiere, molte persone intervistate affermano di non frequentarli, e nel caso degli studenti la Bolognina non viene percepita come un luogo attrattivo per lo svago serale. Essa è piuttosto attraversata o vissuta in occasioni sporadiche, spesso per la vicinanza dell'abitazione, ma raramente identificata come polo di riferimento per l'intrattenimento. Diversa è la situazione degli spazi verdi e sportivi,

molto apprezzati e utilizzati: dai parchi di quartiere alle palestre popolari, fino ai laghetti per chi pratica attività fisica, la Bolognina offre una rete diffusa e accessibile che appare sfruttata tanto da studenti quanto da altri residenti.

Chi non vive in Bolognina, invece, vi accede principalmente per eventi culturali, attività sportive o momenti di socialità. Alcuni luoghi, come il DLF, il Fondo Comini e Piazza Lucio Dalla, assumono un ruolo di catalizzatori, attirando al tempo stesso abitanti, studenti e cittadini provenienti da altre zone, sensazione che conferma i risultati quantitativi rappresentati nelle mappe della *Figura 4* e della *Figura 5*. In questi spazi convivono attività diverse, che spaziano dai mercati e dalle assemblee di quartiere agli eventi musicali e sportivi, generando forme di socialità mista che vanno oltre i confini strettamente locali.

Tuttavia, la reputazione del quartiere, spesso percepito come marginale e poco sicuro a causa della presenza di persone in condizioni di fragilità sociale, e dalla presenza di spazi poco utilizzati che possono favorire situazioni di degrado, continua a limitarne l'attrattività, soprattutto agli occhi di chi vi si avvicina per la prima volta. Il centro storico resta quindi il principale punto di riferimento per la popolazione studentesca, non solo per motivi accademici, ma anche per l'elevata concentrazione di luoghi di studio, svago e vita serale.

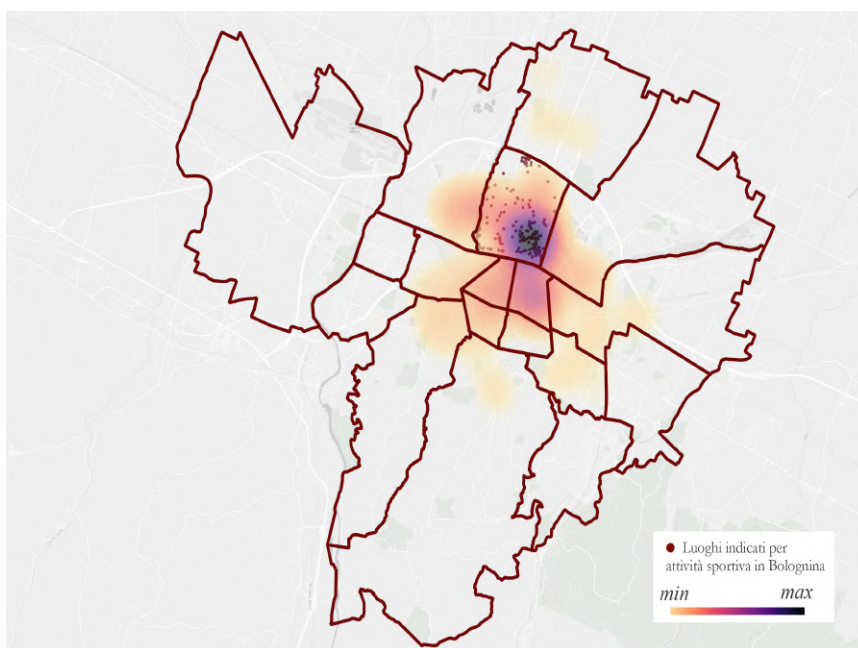


Figura 4 | Concentrazione della localizzazione delle abitazioni degli studenti che non vivono in Bolognina ma la frequentano per svolgere attività sportiva
Fonte: Elaborazione degli autori

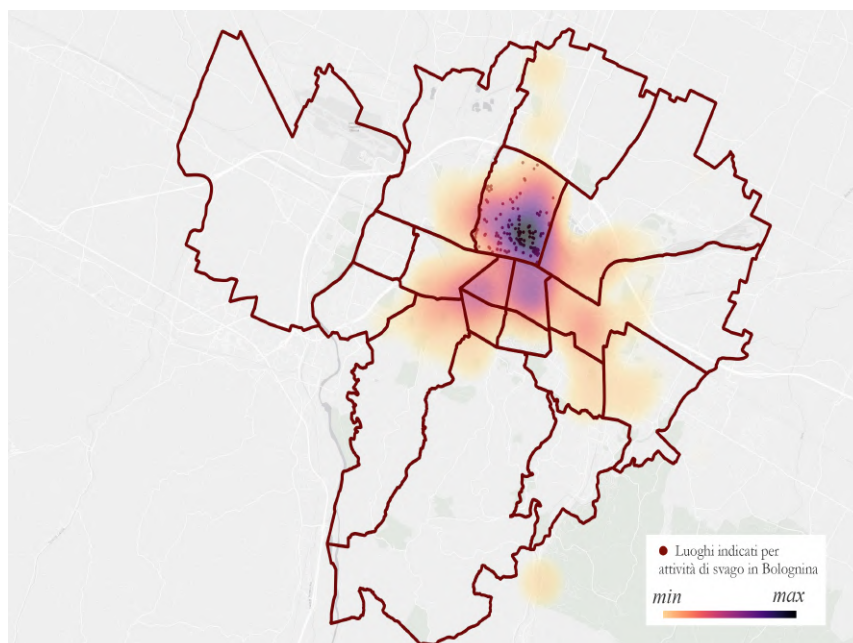


Figura 5 | Concentrazione della localizzazione delle abitazioni degli studenti che non vivono in Bolognina ma la frequentano per svolgere attività di svago
Fonte: Elaborazione degli autori

Infine, un aspetto particolarmente significativo emerso dalle interviste riguarda la percezione e il ruolo degli studentati, pubblici e privati, presenti in Bolognina. Pur essendo nota la presenza di studentati e studenti nel quartiere, pochi abitanti sanno localizzarli con precisione o ne conoscono la natura e le attività svolte. Ancora meno sono coloro che li frequentano o che conoscono persone che vi risiedono. Le strutture private, tra cui a titolo esemplificativo The Social Hub, pur dichiarandosi aperte al quartiere in quanto organizzano eventi di vario tipo come workshop, lezioni di cucina, mercatini temporanei di varia natura, vengono percepite come spazi esclusivi e autoreferenziali, difficilmente accessibili per ragioni economiche e sociali. Esse appaiono quindi come “isole” separate dal contesto urbano, frequentate da un pubblico selezionato e poco integrate nella vita del quartiere. Gli studentati pubblici, invece, mostrano un rapporto più articolato con la città: chi vi abita frequenta una varietà maggiore di luoghi, dai parchi alle biblioteche, e sviluppa pratiche meno consumistiche e più legate all'essenza del quartiere. Tuttavia, la collocazione periferica, la percezione di insicurezza delle aree circostanti e la pressione connessa al mantenimento dei requisiti per la borsa di studio per studenti e studentesse con risorse economiche limitate che li vivono, riducono le possibilità di radicamento e di sviluppo di un'interazione stabile con il quartiere.

4 | Conclusioni

L'indagine condotta evidenzia come la presenza studentesca, pur rappresentando un elemento ormai strutturale del quartiere, non abbia finora modificato in maniera significativa le caratteristiche sociali e spaziali della Bolognina, che continua a configurarsi come un contesto a prevalente dimensione locale, fondato su pratiche quotidiane di prossimità. L'impatto più evidente si registra sul mercato immobiliare, con l'aumento dei valori di locazione legato sia all'insediamento di residenze private per studenti, sia alla crescente diffusione degli affitti brevi. Gli studenti che abitano stabilmente in Bolognina tendono a utilizzarla come base logistica e domestica, spostandosi altrove per le attività di studio e di socialità, mentre coloro che non vi risiedono vi accedono in modo selettivo, in occasione di eventi, attività sportive o culturali. Gli studentati pubblici e privati si configurano come spazi chiusi e poco permeabili al tessuto sociale circostante. I primi presentano potenzialità di apertura, infatti chi vi abita tende ad essere più connesso al quartiere e agli altri residenti, frequentando una gamma più ampia di luoghi, che include non solo la ristorazione, ma anche spazi culturali e aree verdi. I secondi si presentano, invece, come mondi autosufficienti e separati, con un impatto limitato sulla vita quotidiana del quartiere. Entrambi rappresentano, quindi, una dotazione preziosa per una città universitaria come Bologna, ma, allo stato attuale, incapace di generare esternalità positive per il quartiere della Bolognina che, da solo, ospita il più alto numero di posti letto in studentato della città.

Con riferimento alle metodologie utilizzate, è opportuno precisare che la popolazione intervistata non coincide con quella dei rispondenti al questionario; pertanto, una sovrapposizione diretta dei risultati non sarebbe corretta. Piuttosto, le due indagini devono essere lette in parallelo, ponendo attenzione all'emergere di eventuali tendenze comuni tra diverse popolazioni che vivono la stessa zona. L'integrazione tra i due approcci ha consentito di restituire un quadro complesso e articolato del rapporto tra residenze studentesche e città, mettendo in luce sia le pratiche spaziali della popolazione universitaria, sia le percezioni e i vissuti delle comunità locali.

I risultati emersi confermano la necessità di indagini empiriche capaci di restituire la complessità del fenomeno arricchendo il quadro conoscitivo con evidenze concrete. Comprendere gli effetti della residenzialità studentesca in un quartiere come la Bolognina è un compito complesso, ma è al tempo stesso indispensabile per poter definire strategie e politiche pubbliche che bilancino gli interessi degli attori coinvolti, favoriscano l'integrazione sociale e valorizzino il ruolo degli studentati come infrastrutture in grado di contribuire alla *publicness* urbana.

Attribuzioni

Sebbene l'articolo sia frutto di un lavoro congiunto degli autori, §§ 1, 2, 4 sono da attribuire a tutti gli autori, mentre § 3 è da attribuire a Silvia Bartolucci e Alessandro Bozzetti.

Riferimenti bibliografici

- Bozzetti, A., Bartolucci, S., & Marzani, G. (2024). Residenze universitarie e rischi di studentification: quale impatto sul contesto urbano? *Autonomie Locali e Servizi Sociali*, 2, 309–330.
- Dotti, N. F., Fratesi, U., Lenzi, C., & Percoco, M. (2013). Local Labour Markets and the Interregional Mobility of Italian University Students. in *Spatial Economic Analysis*, no. 8(4), pp. 443-468.
- Fiore, M. (2024). “Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studentati privati a Bologna.” in *Sociologia Urbana e Rurale*, no. 46(134), pp. 121-143.
- Hubbard, P. (2008), “Regulating the Social Impacts of Studentification: A Loughborough Case Study”, in *Environment and Planning A*, no. 40, vol. 2, pp. 323-341.
- Mangialardi G., Martinelli N., Triggiano A. (2024). “Le residenze universitarie nei processi di rigenerazione urbana.” in Servizi, dotazioni territoriali, welfare e cambiamenti sociodemografici, Roma-Milano, Planum Publisher, 2024, 08, pp. 112 - 117 (atti di: XXV Conferenza Nazionale SIU, Giustizia Spaziale e Progetto di Territorio, Cagliari, 15-16 giugno 2023).
- Martinelli N., (2015). “Diritto allo studio e diritto di cittadinanza nel rapporto università-città.” in *Territorio*, no. 73, pp. 94-99.
- Smith, D.P (2005), «Studentification»: the gentrification factory?, in R. Atkin son, G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: TheNewUrban Colonialism*, London, Routledge, pp. 72-89.

Riconoscimenti

Questo studio si inserisce all'interno dell'accordo attuativo tra l'Università di Bologna, Dipartimento di Architettura in collaborazione con il Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali e il Comune di Bologna per la realizzazione di attività di ricerca finalizzata ad indagare i fattori di condizionamento del sistema abitativo di Bologna, con particolare riferimento all'impatto della popolazione studentesca (Repertorio 9148 del 25/06/2024). Inoltre, l'attività di ricerca è stata sviluppata nell'ambito del Progetto di Rilevante Interesse Nazionale (PRIN PNRR 2022) *LINUS – Living the University City*, finanziato dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) su fondi *Next Generation EU*. Gli autori ringraziano infine Sara D'Andrea per il prezioso supporto nella conduzione delle attività etnografiche e le interviste nel quartiere Bolognina.

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-85-1
Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

