

**Alloggi e
residenze per
studenti
universitari**
Il quadro della
normativa
urbanistico-edilizia

Settembre 2021

Riferimento normativi a livello statale

- ✚ Legge 338/2000 – Finanziamenti per realizzare alloggi e residenze per studenti universitari
- ✚ D.lgs. 68/2012 – Principi in materia di diritto allo studio
- ✚ DM 27/2011 e DM 936/2016 – Standard minimi dimensionali e qualitativi e parametri tecnici ed economici

La Legge 338/2000 e i DM sugli standard minimi per gli interventi

La **Legge 338/2000 stanziava fondi** a favore di Regioni, organismi regionali, università statali, università non statali legalmente riconosciute, collegi universitari, consorzi universitari, cooperative di studenti, società pubbliche, società pubblico-private, privati in concessione di costruzione e gestione o di servizi per realizzare residenze universitarie.

I fondi previsti sono utilizzati per erogare contributi in misura non superiore al 75% del costo totale previsto dal progetto esecutivo dell'intervento di ristrutturazione, nuova costruzione e acquisto di aree e immobili da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari.

In attuazione della Legge 338/2000, il **DM 27/2011 prima e il DM 936/2016 poi** definiscono **gli standard minimi qualitativi degli interventi e le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici** per la loro realizzazione, anche in deroga alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale.

Le disposizioni del DM prevalgono su quelle dei regolamenti edilizi.

Le disposizioni del DM sono prescrittive ai fini dell'ammissione al co-finanziamento statale previsto dalla Legge 338/2000.

Il D.lgs. 68/2012 – Definizione di struttura residenziale universitaria e diverse tipologie

Il **D.lgs. 68/2012** prevede le norme fondamentali in tema di diritto allo studio universitario, includendo il servizio abitativo fra gli strumenti e i servizi per il conseguimento del successo formativo. Definisce inoltre le **tipologie di strutture residenziali destinate agli studenti** universitari.

È **struttura residenziale universitaria** = una struttura ricettiva che dispone di adeguate dotazioni di spazi e servizi ed è in grado di garantire agli studenti le condizioni di permanenza nella sede universitaria per consentire loro la frequenza dei corsi, favorendone l'integrazione sociale e culturale nello specifico contesto.

Tali strutture si differenziano in base alle funzioni ospitate, ai servizi erogati e alle modalità organizzative e gestionali. In ogni caso devono prevedere spazi per funzioni residenziali, culturali e di socializzazione stabiliti con apposito Decreto Ministeriale che però non risulta essere stato approvato.

Le strutture residenziali universitarie si distinguono in:

- a) **Collegi universitari** = strutture ricettive, dotate di spazi polifunzionali, idonee allo svolgimento di funzioni residenziali, con servizi alberghieri connessi, funzioni formative, culturali e ricreative.
- b) **Residenze universitarie = strutture ricettive, dotate di spazi polifunzionali, idonee allo svolgimento di funzioni residenziali, anche con servizi alberghieri**, strutturate in maniera tale che siano ottemperate entrambe le esigenze di individualità e di socialità. A tali funzioni possono essere aggiunte funzioni di carattere formativo e ricreativo, ritenute più idonee per la specificità di ciascuna struttura.

Si specifica che: **“Nel caso di strutture residenziali universitarie private, il rapporto che intercorre tra il gestore e l'utilizzatore è disciplinato da un contratto di ospitalità di carattere alberghiero redatto in forma scritta e secondo le modalità definite dal decreto di cui al comma 7. La disposizione non si applica alle strutture afferenti a università non statali legalmente riconosciute.”** (art. 13)

Indicazioni normative

Dall'analisi della normativa statale sopra richiamata sembrano emergere le seguenti indicazioni differenziate in base alla presenza o meno del co-finanziamento statale.

✓ **Strutture residenziali universitarie che beneficiano dei finanziamenti della Legge 338/2000**

Le nuove strutture devono rispettare gli standard e i parametri del DM 936/2016 che prevalgono su quelli della normativa urbanistico-edilizia locale.

✓ **Strutture residenziali universitarie realizzate con risorse esclusivamente private**

Stando a quanto previsto dalla Legge 338/2000 e dal DM 936/2016, la realizzazione delle residenze per studenti a carattere privato non è tenuta al rispetto degli standard e dei parametri dello stesso DM 936/2016 e pertanto deve avvenire secondo le prescrizioni contenute nella normativa urbanistico-edilizia regionale e locale.

Occorre però tenere presente che **alcune Regioni e Comuni hanno fatto propri gli standard del DM 936/2016, rendendoli prescrittivi anche per gli interventi privati** e pertanto va verificata in via preliminare la presenza di normative specifiche per le residenze universitarie in ambito regionale/comunale.

In assenza di normative specifiche sul tema a livello regionale/comunale, occorre successivamente **verificare nell'ambito della normativa urbanistica della Regione o del Comune di riferimento, come vengono classificate sotto il profilo funzionale le residenze universitarie**. Infatti, in assenza di una indicazione omogenea a livello nazionale, ogni Regione e anche ogni Comune hanno autonomamente deciso la categoria funzionale alla quale associare questa tipologia edilizia.

Nella maggior parte dei casi, gli studentati risultano inclusi nella categoria “residenziale”, spesso sotto la denominazione di “residenze collettive”, e ciò avviene, tra l'altro, a: Roma, Ferrara, Torino, Teramo, Reggio

Emilia, Bologna, Perugia, Napoli, Arezzo e Siena, nonché in Liguria dove all'art. 13, LR 16/2008 si parla di "residenze specialistiche di alloggi protetti per studenti".

A Firenze gli studentati sono qualificati "attività di ospitalità temporanea diversa dalle strutture ricettive (nel rispetto della Legge 338/2000 e del DM 27/2011)" e sono compresi nella destinazione "Direzionale", comprensiva delle attività private di servizio, così come in Friuli Venezia Giulia dove l'art. 5 della LR 19/2009 li include nella categoria direzionale, sottocategoria "Istruzione", con la dicitura "convitti e collegi di natura privata".

A Milano sono considerati servizi alla persona e disciplinati dal piano dei servizi con relativo obbligo di convenzionamento per i privati e agevolazioni anche in relazione al contributo di costruzione.

Una volta verificata la classificazione funzionale a livello regionale/locale, la progettazione e realizzazione delle strutture residenziali universitarie dovrà seguire le prescrizioni e gli standard previsti a livello regionale/locale per la categoria d'uso nella quale tali strutture sono incluse (es. se ricomprese nel residenziale, andrà rispettata l'eventuale superficie minima degli alloggi prevista dal Regolamento edilizio).