

Residenze per studenti: il punto sulla disciplina urbanistica

29 Novembre 2019

Il quadro delle norme urbanistiche che disciplinano la realizzazione di immobili adibiti a “studentati” – denominati anche residenze per studenti, residenze universitarie, alloggi per studenti – è molto variegato, essendo composto prevalentemente da normative regionali e comunali. Importante al fine di definire compiutamente il loro regime giuridico risulta anche la giurisprudenza in materia.

In via preliminare si evidenzia che gli studentati sono oggetto della legge statale, la 338/2000 che prevede la concessione di fondi a determinati soggetti per lo più di natura pubblica (Università, collegi universitari, consorzi universitari, ecc.) per *“il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari, nonché di interventi di nuova costruzione e acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità”*.

In attuazione di tale legge sono stati poi emanati alcuni Decreti del Ministro dell’università (in particolare il DM 27/2011) che hanno fissato standard minimi qualitativi per gli alloggi e le residenze universitarie, nonché linee guida sui parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione, anche in deroga alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale, a condizione che permanga la destinazione degli alloggi e delle residenze alle finalità di cui alla citata legge.

L’analisi della normativa regionale (leggi sull’attività edilizia) e comunale (Norme tecniche di attuazione di PRG e regolamenti edilizi) ha evidenziato che, nella maggior parte dei casi, gli studentati, indipendentemente dalla presenza o meno di finanziamenti pubblici, risultano inclusi nella categoria edilizia “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 in base all’art. 13, LR 16/2008 (in quest’ultimo caso 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.

A livello giurisprudenziale, invece, le sentenze sono prevalentemente orientate a classificare gli studentati nella categoria della ricettività extralberghiera (TAR Lazio, sez. 2 ter, 23 gennaio 2017, n. 1234; Consiglio di Stato, sez. IV, 7 settembre 2016, n. 3824; TAR Toscana, Firenze, sez. III, 26 giugno 2014, n. 1101).

Pertanto, nella realizzazione/trasformazione di immobili esistenti in residenze per studenti è necessario, a prescindere dalla normativa statale, fare riferimento ad eventuali norme “locali”, mentre per la gestione occorrerà valutare o meno la presenza di servizi o altri elementi che la differenziano dalla semplice locazione (nel qual caso si applicherebbe la legge 431/1998).