

Nota di approfondimento

Standard minimi per la realizzazione degli alloggi e residenze universitarie

Il **decreto 28 novembre 2016** reca “Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari”.

Il testo del decreto, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 33 del 9/2/2017, indica, in Allegato A, gli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie di cui all'art. 1, comma 4 della legge n. 338/2000, nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione.

Tali standard costituiscono i requisiti minimi necessari per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie. I progetti possono comunque discostarsi, rispetto agli standard di superficie, entro il limite del 15%, solamente per gli edifici esistenti e le aree funzionali di servizio (AF2 “Servizi culturali e didattici”, AF3 “Servizi ricreativi” e AF4 “Servizi di supporto, gestionali e amministrativi”) e di accesso e distribuzione¹.

I requisiti da rispettare sono sinteticamente illustrati di seguito.

CRITERI GENERALI RELATIVI AI REQUISITI DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER STUDENTI

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di edilizia residenziale studentesca devono essere rispettati i **criteri generali** (Paragrafo 5, dell'Allegato A al decreto) relativi ai **requisiti di**:

- **compatibilità ambientale,**
- **integrazione con la città e i servizi,**
- **compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione,**
- **integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali,**
- **orientamento ambientale e**
- **manutenzione e gestione**

Compatibilità ambientale

In merito alla compatibilità ambientale, per nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti si deve tener conto dei **principi di salvaguardia ambientale**, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Lo studio di fattibilità deve prevedere una **caratterizzazione del sito** (in funzione del clima, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, ecc.) e dei **fattori ambientali**

¹ L'area di accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste.

(aria, bilancio idrico e ciclo dell'acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi e paesaggio, aspetti storico tipologici) che possono essere influenzati dall'intervento.

Devono inoltre essere adottate soluzioni atte a **limitare i consumi di energia** ricorrendo, quando possibile, a **fonti energetiche rinnovabili**.

Per le nuove costruzioni si devono adottare anche soluzioni atte a **ridurre il consumo di acqua potabile**, ed utilizzare **materiali a basso impatto ambientale**, orientati nell'ottica del riciclo e del riutilizzo.

Integrazione con la città

Nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazione di edifici esistenti da destinare a residenza per studenti, si dovrà prevedere di **integrare l'intervento nel contesto cittadino** e valutare mediante lo studio di fattibilità i fattori relativi al contesto fisico-ambientale, sociale, storico e urbano dell'intervento, nonché dalla valutazione della disponibilità fondiaria o dalla consistenza, funzionalità, **adeguatezza di edifici esistenti utilizzabili**. Si dovrà inoltre tenere in considerazione la possibilità di usufruire dei servizi complementari e della facile raggiungibilità delle sedi universitarie.

Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione

Si dovrà prevedere un'adeguata **ripartizione e morfologia degli spazi** per rispondere alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità, creando per quest'ultima opportunità di incontro e socializzazione sia nell'ambito residenziale che in quello dei servizi.

Integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali

Sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, la residenza per studenti deve prevedere l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali.

Ciò comporta una valutazione delle **disponibilità tecnologiche** e delle **eventuali strategie** di integrazione e adeguati cablaggi di rete.

Orientamento ambientale

Al fine di consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni ogni ambito funzionale e le diverse unità ambientali² devono essere facilmente riconoscibili.

Devono inoltre essere previsti accorgimenti specifici per **facilitare l'orientamento** in base alle capacità fisiche, sensoriali e percettive degli utenti.

Manutenzione e gestione

La residenza per studenti deve rispondere a requisiti di massima **manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali** e componenti, di **controllabilità nel tempo** delle prestazioni e **facilità** degli interventi manutentivi, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento.

Sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi sull'esistente si deve privilegiare un approccio fondato sulla **programmazione della manutenzione**, adottando tecnologie che tengano conto delle possibili dinamiche di obsolescenza e degrado.

Le soluzioni tecniche e i relativi dettagli costruttivi devono essere progettati in relazione alla qualità nel tempo.

CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO FUNZIONALE ED EDILIZIO GENERALE

Ai fini del **dimensionamento funzionale ed edilizio generale** devono poi essere rispettate **specifiche condizioni** che riguardano la superficie netta da adibire alle funzioni residenziali o di servizio in funzione di ciascun posto per alloggio (Paragrafo 6, dell'Allegato A al decreto).

In particolare, la superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere:

² Per **unità ambientale** si intende lo spazio definito in relazione a determinati modelli di comportamento dell'utenza destinata ad accogliere un'attività o un raggruppamento di attività compatibili spazialmente e temporalmente.

- uguale o superiore a $12,5 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ (posto alloggio) per la camera singola (incluso il servizio igienico) o $9,5 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ per la camera doppia (incluso il servizio igienico);
- nel caso di utenti con disabilità fisiche o sensoriali la superficie deve essere incrementata almeno del 10% per posto alloggio. Deve inoltre essere riservato, per tali utenti, un numero di posti alloggio $\geq 5\%$ del numero di posti alloggio totali.

Le condizioni in merito alle funzioni di servizio sono:

- la superficie netta $\geq 5 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ per tutte le tipologie, ridotto $\geq 3 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ solo nel caso di tipologia a nuclei integrati³, e dovrà comprendere i Servizi culturali e didattici (AF2), i Servizi ricreativi (AF3) ed i Servizi di supporto (AF4);
- garantire una superficie minima di $2 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ per i Servizi culturali e didattici (AF2) e per i Servizi ricreativi (AF3). La restante quota di superficie destinata ai servizi può essere utilizzata in funzione delle esigenze e priorità definite da ciascun programma d'intervento;
- devono essere sempre presenti le unità ambientali sala/e studio e aula/e riunioni, dotate di wi-fi.

REQUISITI DELLE UNITÀ AMBIENTALI

Inoltre vengono indicati i **requisiti delle unità ambientali** suddivisi anch'essi in base alle tipologie delle diverse aree funzionali (residenza, servizi culturali e didattici, servizi ricreativi, servizi di supporto, gestionali e amministrativi) e funzioni di accesso e distribuzione (Paragrafo 7, dell'Allegato A al decreto).

Nello specifico, tra i requisiti dimensionali minimi di superficie netta per l'area funzionale residenza viene richiesto:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11 \text{ m}^2$;
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16 \text{ m}^2$. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet) condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio $\geq 3,0 \text{ m}^2$;
- un aumento della superficie della camera di almeno 1 m^2 nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera stessa.

³ La tipologia a nuclei integrati è costituita da un numero variabile di camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare generalmente da 3 a 8 studenti, che fanno riferimento per alcune funzioni (preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) ad ambiti spaziali riservati, dando luogo a nuclei separati d'utenza. Le altre tipologie di alloggi e residenze per studenti più diffuse, a titolo esemplificativo, sono ad albergo, a minialloggi, e misti.