

SCENARIO POSSIBILE 03

oggetto: unità abitativa

dimensionamento minimo

dispersione nella città

alloggio a gestione economica

identificazione dell' OGGETTO

norberg schulz:

"l'abitare assume tre significati:

*incontrare altri esseri umani per scambiare prodotti, idee e sentimenti
(abitare collettivo);*

accettare un certo numero di valori comuni (abitare pubblico)

*e infine essere se stessi, ossia scegliere un piccolo mondo personale
(abitare privato)"*

Dimorare temporaneo.

Il risiedere nei suoi differenti aspetti e conformazioni.

Lo spazio dell'abitare in relazione alle condizioni di permanenza in un sito, in un contesto.

Abitare sedentario, abitare nomadico.

Volontà di operare lungo la linea di confine tra queste due realtà. Un risiedere temporaneo all'interno di dispositivi specifici.

“molti degli abitanti di Milano sono temporanei. Non cercano una casa per metterci le radici ma un alloggio per un periodo a termine ; è una temporaneità dovuta ai diversi cicli di vita: studente, lavoratore, anziano, malato, ma anche alla fragilizzazione della famiglia, alla mobilità e flessibilità nel lavoro ai ritmi crescenti e accelerati della globalizzazione e alla presenza a Milano di popolazioni non utenti che ruotano attorno alle sue eccellenze nei campi della moda, editoria, design, ricerca sanitaria”. [Boeri_cronache dell'abitare].

Oggetto del risiedere diviene quindi un involucro minimo, in cui gli spazi del privato divengono essenziali, un ambiente confortevole per un benessere qualitativo del risiedere che si è però spogliato di tutti quegli ambienti superflui, quelle protesi che l'abitare borghese aveva inserito alla dimora.

Ritorno alla genesi. Una stanza, un ambiente amniotico in cui la sensorialità delle azioni determinano gli spazi, definiscono confini e limiti in uno spazio continuo.

Risiedere temporaneo per periodi prestabiliti.

Volontà di generare involucri dell'abitare capaci di ospitare la molteplicità di individui che si susseguiranno al loro interno. Residenze fisse per un abitare in movimento.

Creare una rete di alloggi sul territorio che ospitino i soggetti tra i 20-27 anni, un riparo confortevole che si adatti alle esigenze specifiche dei singoli utenti che periodicamente occuperanno quei suoli minimi.

Osservazione e confronto delle diverse morfologie del risiedere temporaneo.

Spazi codificati dalle normative, ambienti convenzionali del risiedere per periodi di tempo brevi, limitati, intermedi.

Caratteri e distinzioni.

Mappatura delle possibilità esistenti

alberghi



Sono alberghi le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio ed eventualmente vitto e altri servizi accessori, in camere, suite, junior suite e unità abitative. Le suite sono camere composte da almeno due vani distinti, di cui uno allestito a salotto ed uno a camera da letto con almeno un bagno. Le junior suite sono camere composte da un unico vano avente una parte allestita a salotto e un bagno privato. Le unità abitative sono costituite da uno o più locali allestiti a camera da letto, soggiorno, sono dotate di servizio autonomo di cucina e bagno privato, sono consentite nel limite massimo del quaranta per cento della ricettività autorizzata in termini di camere, suite o junior suite.

Requisito minimo: almeno 7 stanze.

Nelle camere, nelle suite, nelle junior suite e nelle unità abitative è consentito aggiungere, in via temporanea e solo su richiesta del cliente, un ulteriore posto letto in deroga ai limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione in materia, con obbligo di ripristino del numero dei posti letto autorizzato al momento della partenza del cliente

DIMORA STORICA:

Attività svolta in stabili di pregio storico o monumentale

MOTEL:

Fornisce servizio di autorimessa, con box o parcheggio in numero uguale al numero delle camere; fornisce servizio di prima assistenza ai turisti motorizzati e rifornimento carburante.

VILLAGGIO ALBERGO:

Aree attrezzate per lo svago del cliente all'interno della struttura.

ALBERGO CENTRO BENESSERE: se dispone di attrezzature adeguate al relax del cliente_ sauna bagno turco centro estetico_ con requisiti minimi non inferiori alla classificazione a tre stelle.

MEUBLE': alloggio in camere con il solo servizio di prima colazione



Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive, che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti ed attrezzate per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da enti o associazioni riconosciute

Servizio 1 stella:

Camera a più posti letto, eventualmente disposti anche con il sistema a castello, di superficie non inferiore a mq. 4 per ogni posto letto; nel caso di biletta a castello, la superficie utile per posto letto può essere ridotta del 10% purché la cubatura minima per persona non risulti inferiore a mc. 10,80 o, nelle località situate a quote superiori a 750 mt. di altitudine, a mc. 9,60;

2 wc ogni 20 posti letto o frazione, 2 docce ogni 24 posti letto o frazione (in settori separati per uomini e donne), un lavabo ogni 10 posti letto o frazione, dotato di asciugamani elettrico, specchio e spina per rasoio; locali comuni di soggiorno, di norma distinti dalla sala da pranzo di ampiezza complessiva minima di mq. 25 per i primi 10 posti letto, aumentata di mq. 0,50 per ogni posto letto in più; camera da letto separata per la guida, ove possibile.

Servizio 2 stelle:

Gli ostelli per la gioventù per poter essere classificati a due stelle devono possedere, oltre ai requisiti comuni di cui al precedente art. 10, i seguenti requisiti igienico-sanitari minimi:

camere con un massimo di 6 posti letto, tutti a terra, con una superficie utile non inferiore a mq. 5 per ogni posto letto;

2 wc ogni 12 posti letto o frazione, 2 bagni o docce ogni 20 posti letto o frazione (in settori separati per uomini e donne), un lavabo ogni 6 posti letto o frazione, con specchio e spina per rasoio;

uno o più locali comuni di soggiorno, distinti dalla sala da pranzo di ampiezza complessiva minima di mq. 1 per ogni posto letto, e comunque con un minimo di mq. 24;

camera da letto separata per la guida.

pensioni



Sono pensioni le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e vitto e altri servizi accessori in camere.

Sono foresterie per turisti le strutture ricettive normalmente adibite a collegi, convitti, istituti religiosi, pensionati e, in genere, tutte le altre strutture pubbliche o private, gestite senza finalità di lucro che, anche in deroga alle disposizioni di cui alla presente legge, previa comunicazione al comune e per periodi non superiori a sessanta giorni all'anno, offrono ospitalità a persone singole e a gruppi organizzati da enti e associazioni che operano nel campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive.

Sono esercizi di affittacamere le strutture che assicurano i servizi minimi composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa l'eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone alloggiate

Bed and Breakfast. Pernottamento e prima colazione. Alloggio in camere di abitazioni private messe a disposizione dei turisti



case religiose di ospitalità

Sono case religiose di ospitalità le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti, caratterizzate dalle finalità religiose dell'ente gestore che offre, a pagamento, ospitalità a chiunque lo richieda nel rispetto del carattere religioso dell'ospitalità stessa e con accettazione delle conseguenti regole di comportamento e limitazioni di servizio.

campeggi



Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.



appartamenti

Sono unità abitative ammobiliate a uso turistico le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero; con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiore a 7 gg.

Le case e gli appartamenti per vacanze devono essere arredati in modo decoroso, anche se sobrio.

Le camere da letto devono essere dotate di letto con rete, materasso e cuscino, sedia o sgabello, scomparto armadio, comodino e lampada, per persona.

La cucina (o l'angolo cottura) deve essere completa di fornello con due fuochi a piastra e relativa alimentazione, frigorifero, lavello con scolapiatti, stoviglie e posateria. La zona pranzo-soggiorno deve essere arredata con mobile-credenza, tavolo e sedie in numero sufficiente per gli ospiti.

Il bagno deve essere completo di tazza wc con cassetta di cacciata d'acqua, lavandino, bidet, doccia o vasca.

Nelle case ed appartamenti per vacanze devono essere assicurate le seguenti prestazioni minimali:

- 1) fornitura costante di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento (l'obbligo non sussiste per gli esercizi con licenza stagionale estiva) ed eventualmente gas;
- 2) manutenzione ordinaria, ai fini della piena efficienza, delle unità abitative e degli arredi.

..



centri soggiorno studio

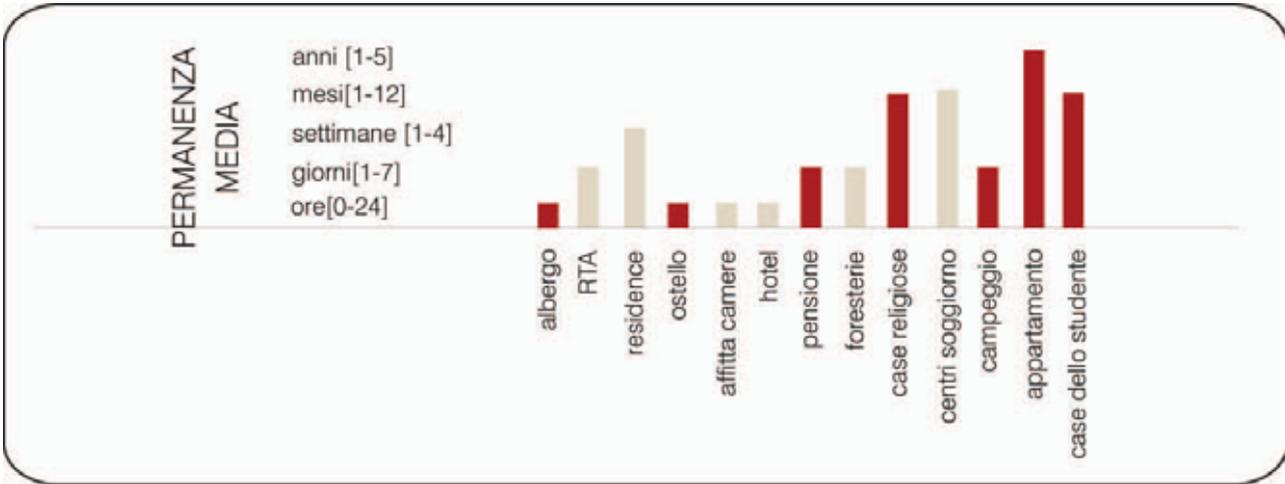
Sono centri soggiorno studi le strutture ricettive, gestite da enti pubblici, associazioni, organizzazioni sindacali, soggetti privati operanti nel settore della formazione dedicati ad ospitalità finalizzata all'educazione e formazione in strutture dotate di adeguata attrezzatura per l'attività didattica e convegnistica specializzata, con camere per il soggiorno degli ospiti dotate dei requisiti previsti per le strutture alberghiere classificate a due stelle.

struttura/servizi offerti

	camera	posti letto	prima colazione	bagno privato	elettricità/riscaldamento	servizio in camera	servizi collettivi	cucina privata	cucina collettiva	servizio internet	stireria	spazio bimbi	sala riunioni	sala per fumatori	palestra	luogo di culto	spazio verde
Albergo	X	X	X	X	X	X	X			X	X						
RTA (residenza turistico alberghiera)	X		X	X			X		X								
Residence	X		X	X			X		X								X
Ostello		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
Affitta camere	X			X	X				X	X							
Hotel	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X		X
Pensione	X			X	X	X			X	X							
Foresterie	X	X	X	X	X					X							X
Case religiose per l'ospitalità	X			X										X	X		
Centri soggiorno studio	X			X													
Campeggio	X					X	X	X	X	X	X	X				X	X
Appartamento	X		X	X			X		X								
Case dello Studente	X		X	X	X	X	X	X	X				X	X	X		

Gr.10 tipologie di strutture ricettive e loro servizi

permanenza nelle strutture



identikit dell'oggetto

Osservazione delle strutture esistenti.

Comprensione dell'inadeguatezza dei sistemi di permanenza temporanea, inadeguati alle esigenze di uno studente universitario.

Riflessione sulla natura di nuove condizioni spaziali che sembrano richiedere nuove definizioni traendo significato dalle relazioni che si stabiliscono tra le parti fisiche e non fisiche della dimensione urbana, fra relazioni locali e situazioni globali_ l'intento è quello di lavorare con la città, come essa si presenta con interventi puntuali in zone di natura instabile.

Immaginare nuovi scenari significa provocare delle interferenze, intese come variazioni, visive e negli usi, capaci di stimolare le diverse esigenze spaziali.

"presenze" architettoniche sorte per territori metropolitani instabili e mutevoli, andranno a costruire una differente identità del luogo, una nuova qualità di spazio, un inatteso concetto di estetica.

Soddisfare una reale emergenza di spazio organizzato per venire incontro a quelle persone che rispondono a uno stile di vita nomadico, che vivono per un periodo breve, medio e determinato in una grande città offrendogli sia uno spazio privato che sociale. Studenti stranieri, giovani designer al salone del mobile, turisti: tutti hanno bisogno di un posto per dormire. Ma non solo.

Anche per socializzare, per scambiare idee, opinioni, per comunicare.

In un'epoca di progetti che non mutano le condizioni del risiedere la cellula abitativa ha spesso evocato condizioni di abitabilità alienanti e di possibile degrado, è anche vero che la sua uniformità standardizzata ben si presta a una reinterpretazione moderna dell'alloggio temporaneo e di una condizione nomadica intesa come sogno di una maggiore libertà insediativa.

Colonizzare quindi uno spazio abbandonato. Installare una "casa madre" e legarvi tante cellule.

E' lo standard comune per tutte le richieste di spazio organizzato. Esperienza comune e privacy. Spazi pubblici e privati, di interscambio e di passaggio, di sosta, spazi aperti e spazi chiusi.

Generare un nuovo habitat quale sovrapposizione di sottosistemi autonomi e indipendenti ciascuno dotato di una propria dimensione artificiale ed evocativa.

Capsule nelle quali la distensione dell'organismo sia l'esigenza primaria

L'ambiente dovrà considerare materiali tattili, dovrà esprimere matericità specifiche

L'ambiente dovrà contemplare la luce, conoscenza di una illuminazione coerente con l'intorno intimo

L'ambiente dovrà generare un rilassamento_ distensione corporea attraverso dispositivi sonori.

Generare un Ambiente amniotico nel quale l'individuo partecipi dei sensi, faccia esperienza.

Generare ambienti specifici per il soddisfacimento di una esigenza.

Specificità quale elemento connotativo, in una società in cui l'individuo sembra esser circondato da ogni bene, la riscoperta di valori essenziali, di sensazioni primarie quale elemento di rigenerazione.

Ambienti del riposo

Ambienti della tecnologia

Ambienti dell'alimentazione

Ambienti della comunicazione

Definizione di aree, di categorie entro cui sviluppare temi specifici che definiranno la matericità di ogni ambiente o conglomerato di ambienti

Riposo: lettura_ rilassamento_ distensione dell'organismo_ ascolto di una sinfonia, melodia..

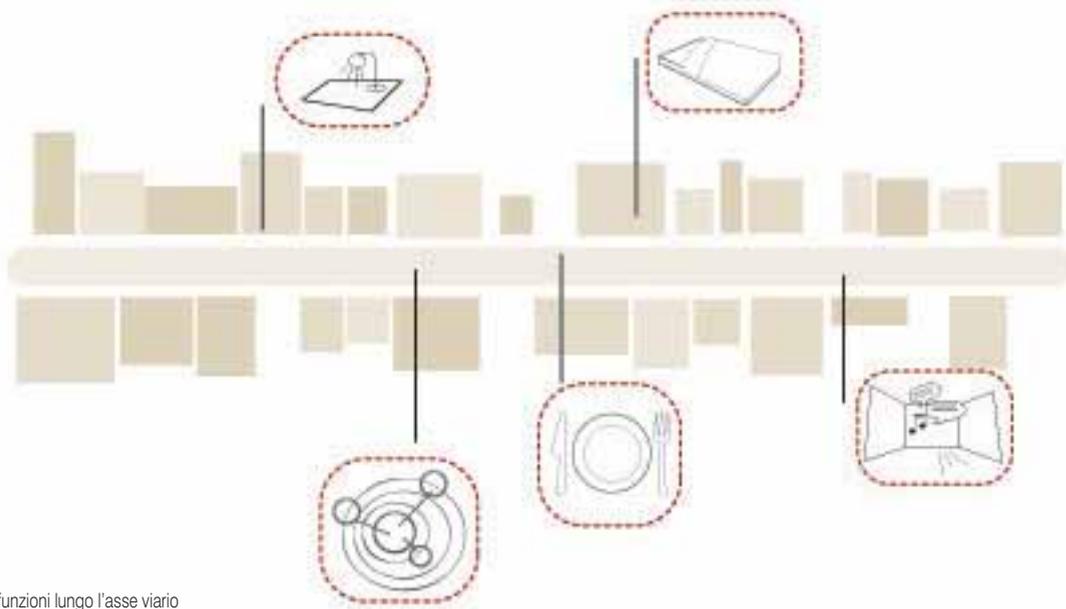
Tecnologia: connessione internet_ ricarica apparecchiature elettroniche_ stampa..

Alimentazione: cucine autosufficienti_ preparazione consumazione pasti..

Comunicazione: socialità_ conversazione_ gioco e cura_ mercato/mostra di beni e opere..

dispersione dell'oggetto/dispersione dell'abitare





Gr.13 Dispersioni funzioni lungo l'asse viario

La residenza assume una nuova dimensione urbana. Oggetto di un abitare temporaneo diviene elemento disperso nel tessuto edificato. Estensione rizomatica degli elementi. Ad una nuova condizione del dimorare nomadico corrispondono nuovi ambienti del risiedere.

Dimensione urbana del risiedere, l'asse urbano quale elemento di connessione tra i differenti nuclei autonomi del risiedere. Asse delle relazioni urbane, l'elemento viario diviene ambito della nuova dimensione domestica dispersa.

Scomposizione del modello insediativo in due componenti principali:

privacy

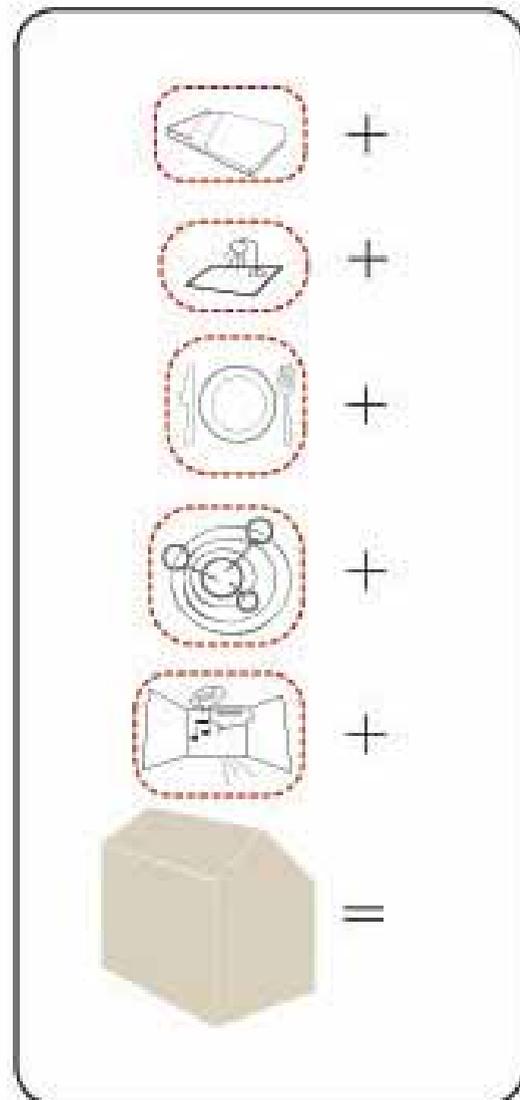
Un ambiente in cui l'individuo tutela la sua privacy, assolve le attività intime del riposo e della cura del corpo, spazio dei sentimenti e delle emozioni

collettività

Ambiente della collettività. Condivisione degli ambienti altri della residenza tradizionale.

La preparazione degli alimenti, lo studio, lo svago, le comunicazioni telematiche divengono luoghi di condivisione e socializzazione dispersi nella città e fruiti dalla molteplicità degli individui.

18 mq alloggio minimo
2.5 mq spazio preparazione alimenti
1.5 mq spazio studio/lavoro
0.75mq connessione internet
2.5 mq musica/svago
=
27 mq residenza dell'individuo



dotazioni

servizi e attrezzature

accesso

gestione

costi e assegnazione

studentati
case dello studente

Pensionato Bocconi
via Bocconi 12
Residenza IULM
via Santander 5
Casa dello studente v.le
Romagna 62
Residenza Santa Sofia
via Santa Sofia 9/1

Camere singole

Bagni e docce al piano
1 Doccia ogni 7 camere
Permanenza continuativa
20% sono studenti Erasmus

Telefono e connessione a internet in camera
(convenzione con Cartia, Albacom)

Distributori automatici e telefoni pubblici all'ingresso

Portiere 24 ore su 24 (no badge, no telecamere)

Accesso ai residenti 24 ore su 24

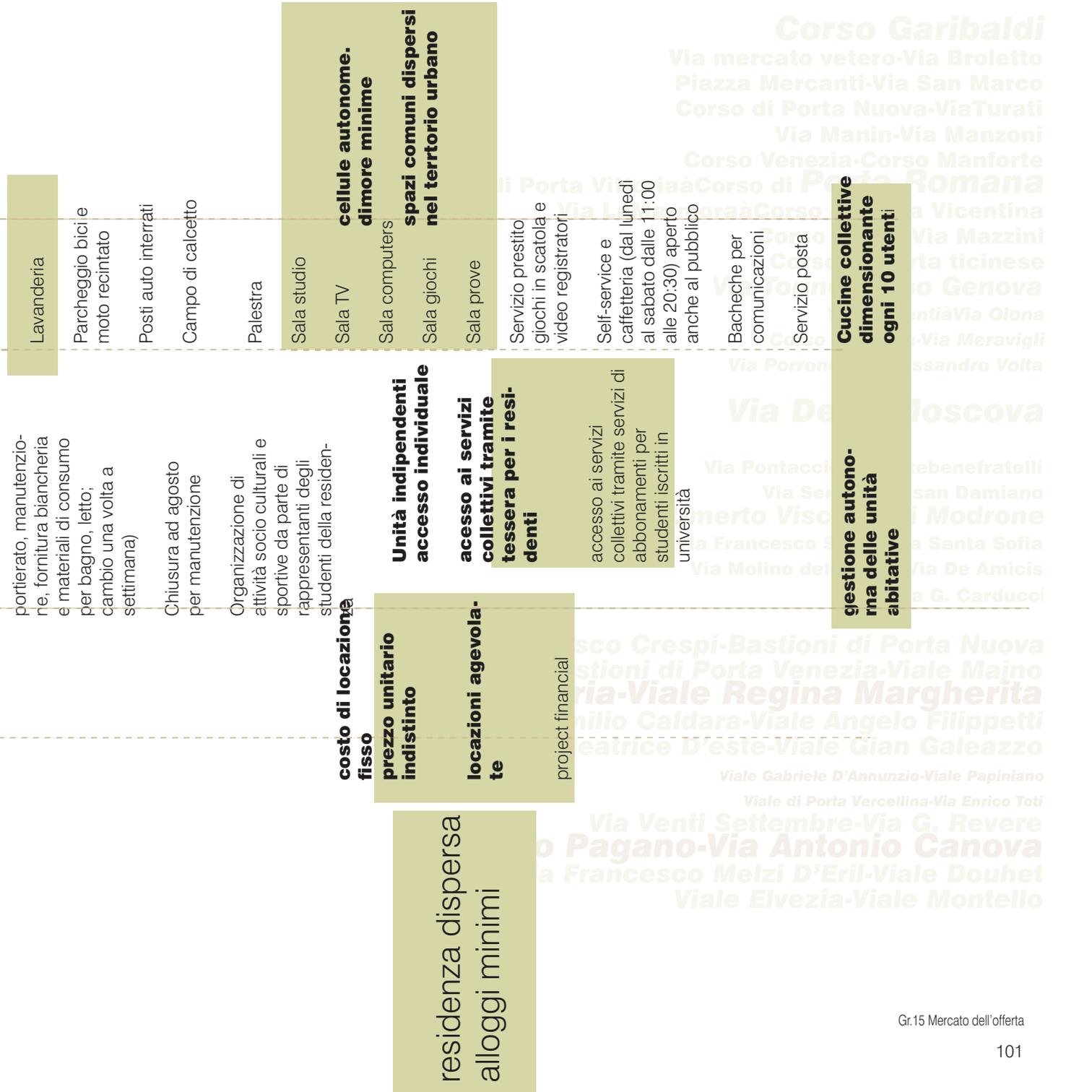
Dalle 7:00 alle 23:00 è consentito l'accesso a persone esterne in visita a residenti

È necessario comunicare eventuali assenze prolungate

Global services "Tin Service" (pulizie spazi comuni e camere,

Assegnazione con rinnovo annuale (alloggio opzionato per tutta la durata del corso di studio, ma con ri-conferma annuale)

Tariffa differenziata secondo criteri ISU (reddito/merito e tipo alloggio)



portierato, manutenzione, forniture, biancheria e materiali di consumo per bagno, letto; cambio una volta a settimana)

Chiusura ad agosto per manutenzione

Organizzazione di attività socio culturali e sportive da parte di rappresentanti degli studenti della residenza

costo di locazione fisso

prezzo unitario indistinto

locazioni agevolate

project financial

**Unità indipendenti
accesso individuale**

accesso ai servizi collettivi tramite tessera per i residenti

accesso ai servizi collettivi tramite servizi di abbonamenti per studenti iscritti in università

Lavanderia

Parcheggio biciclette recintato

Posti auto interrati

Campo di calcetto

Palestra

Sala studio

Sala TV

Sala computers

Sala giochi

Sala prove

Servizio prestito giochi in scatola e video registratori

Self-service e caffetteria (dal lunedì al sabato dalle 11:00 alle 20:30) aperto anche al pubblico

Bacheche per comunicazioni

Servizio posta

Cucine collettive dimensionante ogni 10 utenti

residenza dispersa alloggi minimi

gestione autonoma delle unità abitative

mercato delle offerte e proposte

analisi delle proposte di convenzione della regione e del comune

Analisi delle proposte progettuali per la realizzazione di nuovi insediamenti universitari autosufficienti ai margini della città

La Regione Lombardia ha sancito il valore di servizio alla città della residenza universitaria, assimilandola a tutti gli effetti agli Istituti Universitari. Ha così reso possibile realizzare edifici destinati ad alloggi e residenze per studenti universitari sulle aree, pubbliche e private, attualmente destinate a servizi dal Piano Regolatore Generale (Aree per spazi pubblici e attività collettive a livello comunale – Sc – art.37 delle NTA del Prgc; Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale – SI – art 39 delle NTA del PRGC), nonché sulle aree ricomprese in Programmi Integrati di Intervento.

La regione pone l'attenzione del tema della residenza universitaria in quello più ampio dell'emergenza abitativa in merito alle esigenze di carattere temporaneo,

La scena del mercato delle offerte appare frantumata e insufficiente; un vuoto e una distanza tra domanda e offerta che, negli ultimi anni, ha raggiunto proporzioni tanto più insostenibili se lette in relazione alla condizione del mercato della locazione.

La mancanza di prescrizioni e parametri per gli interventi da realizzarsi su aree con destinazione a servizi e la volontà di promuovere un'offerta abitativa che sia rilevante anche in termini di qualità e innovazione, hanno portato alla definizione delle presenti linee guida di indirizzo per gli interventi proposti da soggetti privati.

Le stesse linee guida, proposte dalla regione si propongono di dar spazio a forme di sperimentazione di modelli anche innovativi aprendo la strada ad una ricerca, quella sulla tipologia residenziale universitaria, che in Italia ha una storia ancora sporadica e frammentaria.

L'Amministrazione, con Deliberazione di Giunta Comunale 14.09.2004, n. 2016 ha, da parte sua, approvato i criteri per la valutazione delle proposte di intervento di edilizia residenziale universitaria in aree di proprietà privata e l'iter procedurale per la valutazione e approvazione delle proposte di intervento.

Redatte in relazione ai contenuti delle leggi 14.11.2002, n. 338 e 23.12.2002, n.388 e ai rispettivi allegati (Gazzetta ufficiale n.117 del 21.5.2002 – suppl. Ordinario n. 107) che dettano norme in merito agli standard minimi dimensionali e qualitativi e alle linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, nonché alle procedure e modalità per la presentazione dei progetti ai fini dell'erogazione dei finanziamenti relativi: in previsione della partecipazione a eventuali bandi di finanziamento, la progettazione dovrà tenere conto di tutti i vincoli, parametri e requisiti richiesti nel bando e nelle leggi citate.

linee guida per i nuovi interventi_proposte della regione

Le relazioni con la città e il contesto di riferimento

Accessibilità e servizi

Le aree proposte per i nuovi interventi di edilizia residenziale universitaria devono essere facilmente raggiungibili dalle sedi universitarie e in localizzazioni in cui sia facile l'accesso ai servizi di cui può necessitare la popolazione studentesca. Deve pertanto essere verificata la presenza di mezzi di trasporto pubblico efficaci per un buon collegamento con il tessuto urbano e con il centro città e la presenza nell'area di intervento di servizi primari, compreso il commercio di vicinato e/o supermercati o centri commerciali, raggiungibili facilmente a piedi o in bicicletta.

Integrazione con il contesto

La volontà è quella di realizzare un brano di città a tutti gli effetti, inserito nel contesto urbano di riferimento e con questo in grado di avere scambi significativi.

Dell'edificio quindi deve essere evidente dall'esterno la sua funzione, quasi fosse un vero e proprio nuovo "land-mark", un punto di riferimento per gli abitanti.

Nel caso in cui si tratti di una ristrutturazione di un edificio pre-esistente, devono comunque essere evidenti i segni di un cambiamento della funzione e del ruolo che l'edificio dovrà avere.

Il programma funzionale e di locazione degli alloggi:

tipi di alloggi, tipi di servizi, relazioni ricerca di nuove opportunità spaziali per servizi alla residenza e al quartiere, hanno lo scopo di favorire l'integrazione e lo scambio sociale e culturale tra soggetti di diversa provenienza e tra gli studenti stessi e gli abitanti del quartiere in cui si inserisce l'intervento.

L'offerta di servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e alle funzioni culturali e ricreative deve, d'altra parte, costituire un reale appoggio alla didattica sia dal punto di vista della qualità del servizio offerto, sia dal punto di vista della qualità spaziale e ambientale del servizio stesso. Tali servizi dovranno essere accessibili anche agli studenti universitari non residenti nelle strutture. Il rapporto quantitativo e qualitativo tra residenza e servizi di supporto alla residenza stessa potrà privilegiare un modello più comunitario o un modello più privatistico ma comunque essere improntato alla maggiore offerta possibile di situazioni spaziali e tipologiche differenti e garantire il giusto equilibrio tra spazi individuali e spazi collettivi e semicollettivi destinati alle diverse attività di socializzazione, studio, ricerca, ricreazione.

La residenza è occasione per creare dei nuovi spazi pubblici, che si privatizzano gradualmente, man mano che ci si addentra nelle abitazioni, generando diversi livelli di socialità e di interfaccia, superando la rigida Distinzione tra interno ed esterno. Questo perché è fondamentale garantire spazi "privati", "domestici" nei quali gli abitanti della residenza possano sentirsi a casa, spazi con una marcata propensione all'apertura verso l'esterno, e spazi "filtro", nei quali le due funzioni si mescolano e garantiscono l'integrazione tra la residenza e il contesto locale. La caratterizzazione di questi tre ambienti distinti sono determinate dal tipo di funzioni previste nei vari spazi, e dal tipo di localizzazione all'interno dell'edificio (per esempio per piani).

L'offerta tipologica

Le nuove residenze universitarie dovranno tenere in primo piano il carattere abitativo della loro struttura: gli studenti "fuori sede" hanno infatti bisogno di una soluzione (abitativa) che non sia solo una 'sistemazione', ma un alloggio nel quale poter ritrovare e ricreare i caratteri dell'abitare domestico.

Studenti, ricercatori, borsisti, stagisti, personale, professori residenti devono essere visti non solo come "utenti", ma come abitanti, soggetti attivi nella struttura e nel contesto in cui è inserita.

Si riportano le principali tipologie di alloggi e residenze per studenti a cui far riferimento.

Tipologia a camere singole o doppie disposte lungo un corridoio e dotate di bagno di pertinenza (minimo un bagno per due stanze). I servizi residenziali collettivi (cucine collettive, consumazione pasti, spazi di soggiorno...) sono concentrati in zone separate e definite e in genere nella misura minima di almeno una zona cottura-pranzo ogni 20 studenti.

Tipologia a minialloggi per uno o due utenti, autonomi in quanto dotati di zona cottura, servizio igienico ed eventuale soggiorno; richiedono servizi comuni minimi (portineria, lavanderia).

Tipologia ad appartamento, ovvero a nuclei di più camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare da due a otto studenti, organizzate intorno a zone di servizio comuni (cucina, pranzo, soggiorno...).

Questa soluzione permette di mediare tra esigenze di privacy e socialità facilitando la realizzazione di situazioni spaziali articolate e non uniformi.

Superfici utili minime

Tipologia a camere:

Superficie minima camera da letto singola (posto letto-posto studio) minimo 12 mq

Superficie minima camera da letto doppia (posto letto-posto studio) minimo 18 mq

Tipologia a mini alloggio:

Superficie minima da adibire a posto alloggio 28 mq/pl

Superficie minima da adibire a due posti alloggio 38 mq/pl

Tipologia ad appartamenti:

Superficie minima da adibire a tre posti alloggio 55 mq/pl

Superficie minima da adibire a quattro posti alloggio 77 mq/pl... 89mq/pl, 99 mq/pl, 115 mq/pl, 125 mq/pl per ogni posto letto in più fino a un massimo di otto utenti

- Non sono ammesse stanze con più di due letti.

- Deve essere previsto minimo 1 servizio igienico ogni 3 posti letto minimo 4 mq

- Il 5% della dotazione complessiva di posti letto dovrà essere progettata per portatori di handicap, con

Un incremento della superficie a posto alloggio pari al 10%

Canoni di locazione differenziati

I canoni di locazione sono determinati assumendo, quale costo parametrico di riferimento, i valori indicati al par. 13.5 dell'Allegato A alla DGR n. VII/20911 del 16.02.2005 (Bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e postuniversitari), in cui sono stabiliti

i corrispettivi massimi per le diverse tipologie di posti alloggio.

In generale, il canone di locazione deve essere commisurato e remunerare il costo di realizzazione dell'intervento e di acquisto degli arredi, nonché i costi relativi al riscaldamento, alle utenze e ai servizi indicati dalla D.G.R. sopra richiamata. Sono ammessi servizi aggiuntivi, purché coerenti con la funzione.

Ai fini del soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione studentesca, deve essere garantita la possibilità di accedere a un servizio pasti convenzionato, sia che esso avvenga in sede o fuori sede.

I servizi: carattere comunitario e di servizio della residenza universitaria

Deve essere garantito il carattere comunitario degli interventi e quindi la presenza di spazi comuni di servizio.

E' possibile declinare tre tipologie principali di servizi a seconda che essi siano servizi di prima necessità legati alla residenza e, quindi, all'abitare, e servizi integrativi attinenti alle attività di studio, ricreazione, socializzazione.

I servizi integrativi, dovendo essere fruiti anche dagli studenti universitari non residenti nelle strutture, devono essere collocati in modo da essere facilmente accessibili e quantificati in base ad una stima quantitativa degli utenti esterni. In generale, è auspicata la valorizzazione e lo sviluppo di possibilità di usi molteplici degli spazi di servizio della residenza universitaria.

I servizi devono essere previsti in una misura minima compresa tra i 5 e gli 8mq/studente a seconda dei singoli programmi residenziali e in funzione del carattere più o meno comunitario a cui si ispira l'intervento.

Servizi di supporto alla residenza

Possono comprendere: lavanderia, stileria e parcheggio biciclette (indicativamente 1posto ogni 1,75 studenti previsti in parte al chiuso e in parte anche all'aperto ma coperti). Tra i servizi di supporto può essere realizzata la mensa/self service, il minimarket e un bar-caffetteria.

Servizi integrativi alla residenza

Devono essere aperti all'utenza esterna (di cui è necessario fare una stima quantitativa) .Si possono distinguere in:

Servizi culturali e didattici: es. sale studio e riunioni, biblioteca. Requisiti: presenza di attrezzature informatiche e connessione alla rete internet.

Servizi ricreativi: es. sale video-tv, musica, spazio internet, sale giochi, palestra con spogliatoio e servizi igienici commisurati all'utenza esterna prevista.

A completamento di tali servizi può essere prevista la realizzazione di un bar caffetteria.

Le sale destinate alle attività sono pensate per un utilizzo massimo di circa 20 persone.

I servizi integrativi devono poter essere usufruiti e condivisi anche da studenti non residenti. Nel rispetto della dotazione minima, per garantire la quantificazione dei servizi integrativi in riferimento all'utenza esterna, si può applicare al numero di studenti residenti un coefficiente di incremento pari a 1,3

Prestazioni di natura tecnologico-impiantistica e funzionale

Le soluzioni adottate devono essere improntate ai seguenti principi:

Sostenibilità ambientale

Limitare i consumi di energia (regolazione dei sistemi energetici utilizzati, regolazione del microclima degli ambienti, ricorso ove possibile all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili)

Adottare soluzioni atte a ridurre il consumo di acqua potabile (adozione di sistemi impiantistici integrati che favoriscano il risparmio energetico, riutilizzo delle risorse idriche depurate, riciclo acque piovane)

Utilizzare materiali a basso impatto ambientale nell'ottica del riciclo e riutilizzo

Manutenzione

La residenza deve rispondere a requisiti di controllabilità delle prestazioni negli anni, di facilità degli interventi manutentivi, di curabilità e sostituibilità dei materiali e componenti

Integrazione di tecnologie informatiche e multimediali

Sia gli spazi individuali (camere-posto studio) che gli spazi collettivi e gli uffici devono essere predisposti e realizzati per l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali. Gli spazi comuni dovranno essere dotati di accorgimenti per garantire la corretta gestione e protezione delle apparecchiature.

La gestione della residenza universitaria

E' fortemente auspicata la ricerca di forme gestionali che siano in grado di massimizzare la qualità sociale della residenza universitaria, sviluppare soluzioni innovative e integrative di gestione e contenere i costi di esercizio al fine di calmierare le tariffe di affitto e dei servizi base, Il modello "global service" e modelli di gestione complessa. La gestione della grande maggioranza delle residenze universitarie che fanno capo agli Istituti per il Diritto allo Studio viene attualmente affidata a società di global service che si occupano di funzioni varie (portierato, manutenzione ordinaria della struttura, pulizie). Queste aziende (o cooperative) forniscono un servizio completo di gestione e manutenzione di patrimoni immobiliari e possono far affidamento sull'esperienza acquisita nella gestione di altre stabili.

Piano Finanziario

Il piano finanziario è lo strumento attraverso il quale l'amministrazione valuta come gli impegni convenzionali si collocano entro il quadro dell'investimento iniziale e di costi gestionali attesi per il progetto. Per tale ragione il piano finanziario deve illustrare, oltre ai principali dati relativi al conto economico e allo stato patrimoniale, anche le ipotesi utilizzate e come esse si raccordano con gli aspetti tecnici e gestionali del progetto.

[fonte di riferimento:

Comune di Milano Settore Piani e programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica

Edilizia Residenziale Universitaria

Linee guida per gli interventi su aree private

aprile 2005]