

In collaborazione con:



MODELLI DI FINANZIAMENTO E GESTIONE NELLO SVILUPPO DEL WELFARE STUDENTESCO

ANNA MENOZZI

Professoressa Associata di economia e gestione delle imprese presso il DIGSPES - UPO



Media Partner:



Sponsor:



Housing universitario nel territorio di Alessandria

356 posti letto disponibili

2384 studenti fuori sede (50.6%)

643 studenti di cittadinanza non italiana (13.7%)

Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti (IFAS) nelle città universitarie italiane



Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS
Milano	100,0	Verona	24,5	Forlì	20,0	Lecco	17,3	Cuneo	15,7	Sondrio	14,6	Rieti	13,0
Torino	51,5	Salerno	24,3	Messina	19,8	Catanzaro	17,3	Enna	15,7	Pordenone	14,4	Ascoli Piceno	12,8
Roma	47,8	Bergamo	24,3	Macerata	19,4	Novara	17,2	Rovigo	15,6	Asti	14,3	Isernia	11,7
Bologna	44,9	Cagliari	22,7	Vicenza	19,2	Trento	17,2	Benevento	15,4	Vercelli	14,2	Trapani	11,5
Firenze	38,0	Varese	22,3	Treviso	19,2	Savona	17,1	Cremona	15,2	Imperia	14,1	L'Aquila	11,5
Padova	37,6	Genova	22,2	Perugia	19,0	Foggia	17,0	Oristano	15,1	Teramo	14,0	Agrigento	11,4
Pisa	35,1	Prato	22,0	Ravenna	19,0	La Spezia	17,0	Viterbo	15,1	Brindisi	14,0	Ragusa	11,2
Ferrara	30,8	Bari	22,0	Livorno	18,5	Piacenza	17,0	Taranto	15,1	Caserta	13,9	Fermo	10,7
Napoli	30,4	Reggio E.	21,9	Palermo	18,2	Mantova	16,9	Siracusa	15,0	Biella	13,9	Caltanissetta	9,1
Modena	29,1	Pesaro	21,2	Trieste	18,1	Latina	16,5	Matera	14,9	Terni	13,9		
Parma	28,4	Rimini	20,6	Aosta	18,0	Frosinone	16,4	Catania	14,9	Gorizia	13,6		
Siena	27,4	Como	20,6	Monza	18,0	Arezzo	16,3	Barletta	14,8	Campobasso	13,5		
Pavia	26,5	Brescia	20,2	Lodi	17,9	Lecce	16,3	Alessandria	14,8	Reggio C.	13,4		
Bolzano	26,5	Ancona	20,0	Cosenza	17,7	Sassari	16,0	Pescara	14,7	Avellino	13,1		
Venezia	26,5	Lucca	20,0	Udine	17,5	Chieti	15,8	Belluno	14,6	Potenza	13,1		

Fonte: elaborazione CDP (Strategie Settoriali e Impatto) su dati Ministero Università e Ricerca (MUR), Osservatorio del Mercato Immobiliare, Scenari Immobiliari

Scenario in cambiamento: Campus UPO, IRCCS

Il deficit nell'*housing* universitario italiano

1. Assenza di un quadro incentivante

- *Student housing* non riconosciuto come *asset class* specifica a livello di sistema
- Mancanza di agevolazioni fiscali dedicate o processi autorizzativi semplificati

2. Governance con pluralità di attori

- Regioni, Amministrazioni locali, Enti per il diritto allo studio, Atenei, privati

3. Inadeguatezza del mercato privato nel segmento sociale

- PNRR Fondo Student housing (599M euro) per “incentivare la realizzazione, da parte di soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria”

(CDP, 2022)

Modelli di finanza e gestione: 4 esempi (+1)



Firenze, Villa Monna Tessa (2027/2028)

480 posti letto studenti + familiari dei pazienti

Attore	Apporto	Posizione dopo l'apporto
Università di Firenze + AOU Careggi	Immobile a iGeneration	Co-investitori in iGeneration
iGeneration	Capitale e finanziamento (+PUI) alla riqualificazione	Proprietario dell'immobile Soggetto economico dell'investimento
Impresa di costruzione	Riqualificazione immobile	Impresa costruttrice/appaltatrice

Padova, Portello (2026/2027)

349 posti per studenti universitari

Attore	Apporto	Posizione dopo l'apporto
CDP Real Asset SGR tramite FNAS + FEI + altri investitori istituzionali	Capitale a iGeneration	Investitore in iGeneration
Fondazione Cariparo	Capitale a iGeneration	Investitore in iGeneration Partner territoriale
iGeneration	Capitale	Proprietario dell'immobile Soggetto economico dell'investimento
Impresa CEV S.p.A.	Sviluppo dell'area, consegna dell'edificio "chiavi in mano"	Developer
Camplus/Pro Habitare S.r.l.	Gestione	Operatore dello studentato

Enschede, Connect-U (2018)

276 unità

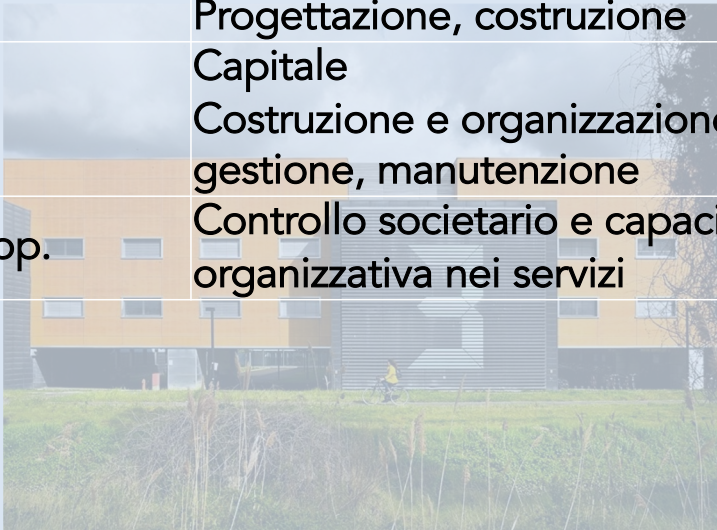
Attore	Apporto	Posizione dopo l'apporto
LIFE	Immobile + progetto di riconversione Garanzia per mancate locazioni	Developer
Xior Student Housing	Capitale Capacità di investimento e gestione	Proprietario-investitore e operatore dello studentato Investitore in XL Fund
XL Fund	Consolidamento e finanziamento degli sviluppi successivi	Veicolo immobiliare proprietario di una parte degli sviluppi
Van Wijnen Eibergen	Riqualificazione dell'immobile	Impresa costruttrice/appaltatrice



Pisa, I Praticelli (2008)

814 posti letto

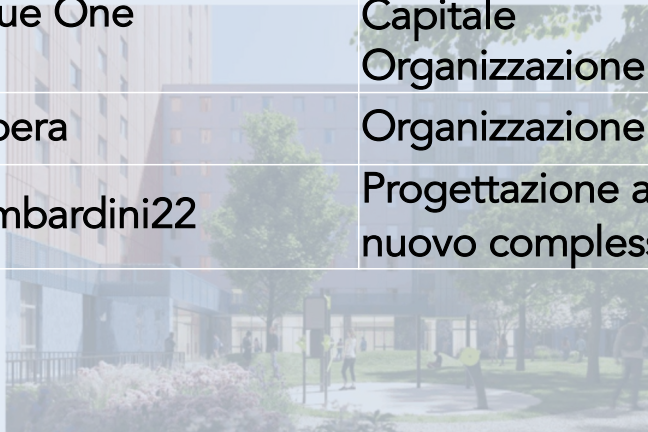
Attore	Apporto	Posizione dopo l'apporto
MIUR	Co-finanziamento iniziale	Finanziatore
DSU Toscana	Co-finanziamento iniziale Terreno Pagamento canone di project financing a SPV	Ente pubblico concedente e acquirente/utilizzatore del servizio residenziale
Consorzio Etruria + COTREP (RTI)	Capitale della SPV Progettazione, costruzione	Promotori, aggiudicatari e soci di I Praticelli S.r.l.
I Praticelli S.r.l.	Capitale Costruzione e organizzazione della gestione, manutenzione	SPV/concessionaria per 30 anni
CAMST Soc. Coop.	Controllo societario e capacità organizzativa nei servizi	Controllante de I Praticelli S.r.l.



+1: Sesto San Giovanni, Tribera (2026/2027)

500 posti letto

Attore	Apporto	Posizione dopo l'apporto
<small>09 - RENDERS DI PROGETTO PROJECT RENDERS Prospettiva del giardino interno - Stato di progetto</small> Value One	Acquisizione dell'immobile ex-Enel Capitale Organizzazione dello sviluppo	Società di progetto Proprietario-investitore e soggetto attuatore dello studentato
Tribera	Organizzazione e gestione	Operatore dello studentato
Lombardini22	Progettazione architettonica e tecnica del nuovo complesso	Progettista



Quale offerta per il welfare studentesco?

- Modelli di sviluppo immobiliare innovativi e sostenibili
 - Offerta adeguata e flessibile per domanda residenziale evoluta
 - Ibridazione delle soluzioni abitative
 - Pluralità di utenti e di orizzonti differenziati
- Governance con pluralità di attori come opportunità
 - Capacità progettuali
 - Blended finance e strumenti di ripartizione del rischio
 - PPP (PNRR, rapporto Letta)