

CITTÀ DI TORINO
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: "TORINO CITTÀ UNIVERSITARIA". LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZIALITÀ STUDENTESCA. APPROVAZIONE.

Proposta dell' Assessore al Piano Regolatore Generale e Politiche Urbanistiche Stefano Lo Russo di concerto con l'Assessora alle Politiche Educative Maria Grazia Pellerino.

Con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. n. 2011-03668/002) del 13 luglio 2011 sono state approvate le linee programmatiche da svilupparsi nel corso del mandato politico-amministrativo relativo agli anni 2011-2016. Nel documento di indirizzo, fra le priorità evidenziate per il futuro della Città, spicca il tema di: "Torino Città Universitaria, capitale del sapere e dell'educazione".

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale dell'8 maggio 2012 (mecc. n. 2012-02229/007), avente per oggetto "Torino Città Universitaria. Approvazione progetto e gruppo di lavoro interassessorile", sono state ulteriormente specificate le linee di indirizzo della citata deliberazione del Consiglio Comunale, da attuarsi attraverso una programmazione e progettazione interistituzionale e interassessorile per consentire la trasformazione di "Torino Città Universitaria" in una grande capitale del "lavoro intelligente".

A seguito delle suddette linee programmatiche, con deliberazione della Giunta Comunale del 27 novembre 2012 (mecc. n. 2012-06522/007), è stato approvato l'iter di collaborazione con gli Atenei torinesi attraverso la sottoscrizione di accordi quadro con l'Università ed il Politecnico, che definiscano finalità, oggetti, ambiti di intervento e regolamentino i rapporti di collaborazione all'interno della intera filiera formativa.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 22 dicembre 2012 (mecc. n. 2012-07704/009) venivano approvate le linee guida per la valorizzazione della vocazione di "Torino Città Universitaria" e l'individuazione delle azioni strategiche per l'incremento dell'offerta e della qualità dei servizi destinati agli studenti. Con tale provvedimento le abitazioni per studenti venivano equiparate alle residenze temporanee, al social housing e al co-housing e venivano, inoltre, fissati gli standard minimi quantitativi e funzionali degli

interventi per residenze che accolgono anche studenti universitari, così come meglio specificato nell'allegato A alla suddetta delibera.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. n. 2014-04633/009) veniva approvato il Piano di sviluppo delle residenze universitarie per 5.000 nuovi posti letto, così come indicato nell'allegato documento "Torino Città Universitaria. Opportunità di trasformazione Urbana", con il quale si individuavano aree ed immobili di proprietà pubblica potenzialmente destinabili a residenze e servizi universitari; veniva inoltre dato mandato alla Direzione Territorio e Ambiente – Area Urbanistica, di predisporre apposito avviso per manifestazioni di interesse finalizzate alla realizzazione e gestione di residenze e servizi universitari sulle aree di proprietà pubblica o di altri Enti pubblici.

In data 7 dicembre 2014 veniva quindi pubblicato sul quotidiano La Stampa l'invito a presentare, entro sessanta giorni dalla pubblicazione, manifestazioni di interesse per la realizzazione e la gestione di residenze e servizi universitari. In esito a tale invito pervenivano numerose proposte da parte di soggetti locali ed internazionali, cui facevano seguito alcuni incontri interlocutori con gli stessi. L'interesse dimostrato dagli operatori si focalizza, in particolare, su soluzioni che propongono tipologie differenziate anche in base alle utenze: ad esempio, residenze studentesche cui si affiancano ostelli, residenze temporanee e usi alberghieri durante l'estate.

A seguito di tali incontri e ad una parallela ricerca comparativa sul territorio cittadino sui posti letto disponibili tramite residenze universitarie e appartamenti privati, si è evidenziata una notevole diversificazione dei costi in relazione ai servizi offerti ed alle caratteristiche delle strutture.

L'obiettivo della Città è, pertanto, proporre al pubblico universitario alternative abitative diversificate ma complementari al fine di incrementare l'offerta e la qualità dei servizi destinati agli studenti, contenendo i relativi costi di gestione rendendo così accessibili e concorrenziali, anche sotto il profilo economico, tali residenze, introducendo altresì una maggiore flessibilità rispetto agli standard minimi già previsti con la sopraccitata deliberazione della Giunta Comunale del 22 dicembre 2012.

Si ritiene quindi di inserire nel novero delle strutture residenziali universitarie le "Case dello Studente", che si differenziano dalla residenza universitaria *tout court* per la struttura "a nuclei integrati", in cui vengono locati, oltre a monolocali (singoli o doppi), stanze (singole o doppie) in nuclei che possono ospitare un numero variabile di studenti (ipotizzabile come compreso tra 2 e 6). I servizi comuni in questo caso vengono allocati in parte a livello di

residenza (sala studio, connessione wi-fi, locale lavanderia, portineria), in parte in ogni singolo monolocale o nucleo integrato (locale cucina, dispensa, area pranzo, servizi igienici), considerando quindi la possibilità che gli studenti ospitati in ogni monolocale/nucleo integrato siano autonomi nella gestione dell'intero nucleo. Tale opzione consente allo studente di sperimentare una forma di autonomia abitativa e coabitazione, pur in un ambiente protetto, offrendo quindi un servizio di residenza universitaria in linea con i modelli in via di diffusione in molti Paesi europei.

Fatte salve le compatibilità ordinariamente ammesse dal P.R.G., nelle aree destinate a servizi pubblici, gli usi sopra descritti sono ammessi previo convenzionamento ex art. 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Le tipologie abitative destinate agli studenti sono di seguito sintetizzate:

- 1- Residenze universitarie propriamente dette, realizzate secondo i parametri del Decreto Ministeriale n. 27 del 2011 al fine di poter fruire dei relativi finanziamenti.
- 2- Case dello Studente, ovvero Residenze a "nuclei integrati" (paragonabili a residenze collettive e Social Housing), realizzate con esclusivo riferimento a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. In tal caso i servizi comuni vengono definiti dallo specifico progetto.

I requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 9,0$ mq;
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 14,0$ mq
- monolocale singolo ≥ 28 mq
- monolocale doppio ≥ 39 mq
- Servizi minimi: n. 1 cucina collettiva ogni nucleo integrato, con locali dispensa, area pranzo, servizi igienici, con possibilità di affidarne l'ordinaria gestione agli studenti abitanti ogni singolo nucleo.

Nel caso di cui sopra, rispetto alla deliberazione della Giunta Comunale del 22 dicembre 2012 (mecc. n. 2012-07704/009), che già aveva indicato un possibile contenimento degli spazi di servizio, in riferimento alla flessibilità d'uso, all'accorpamento e alla possibilità di reperire tali servizi nell'intorno urbano, viene di seguito individuata la quantità minima dei servizi che devono essere forniti:

- Servizi culturali, didattici e ricreativi : almeno 1 sala studio polivalente e copertura wi-fi.

- Servizi centralizzati, gestionali e amministrativi: portineria con presidio 24/24h, lavanderia, parcheggio biciclette.

Per le strutture destinate a Residenza Universitaria è consentita la possibilità di integrazione con utilizzi ricettivi quali ostelli e case vacanza, fatte salve le vigenti normative in materia. Tali utilizzi su aree destinate a servizi pubblici verranno espressamente disciplinati in sede di Convenzione ex art. 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Le tariffe agevolate per rispondere al fabbisogno abitativo degli studenti ad un costo accessibile saranno indicate nelle delibere relative alle singole residenze.

E' inoltre possibile immaginare una terza tipologia abitativa, compatibile nelle aree destinate dal PRG a residenza e comunque secondo le ordinarie regole urbanistiche ed edilizie, definibile come Abitazioni per Studenti. In considerazione del fatto che l'ampio ventaglio dei servizi interni alle residenze arricchisce la qualità delle strutture ma incide sui reali costi di gestione e, in conseguenza, sull'onere mensile a carico delle famiglie, determinando una differenza apprezzabile tra i prezzi di una stanza in residenza e quelli di un comune affitto da privati, per garantire la concorrenzialità di residenze destinate agli studenti si ritiene di inserire nel novero di queste anche Abitazioni per studenti che si differenziano dalle precedenti tipologie per la struttura organizzata con singoli appartamenti autonomi.

Si tratta di immobili in cui vengono locate stanze singole o doppie in appartamenti che possono ospitare un numero variabile di studenti (ipotizzabile come compreso tra tre e sei).

Tutti i servizi comuni delle Residenze Universitarie e della Case per studenti in questo caso vengono ricompresi in ogni singolo appartamento affidandone completamente la gestione agli occupanti.

Tale opzione da un lato prevede costi di gestione inferiori alle Residenze universitarie propriamente dette, dal momento che si riferirebbero ai pochi servizi comuni (eventuale locale lavanderia, portineria e pulizia delle parti comuni), dall'altro consente allo studente di accedere a tariffe più basse e di sperimentare un'autentica autonomia abitativa.

Qualora questa tipologia, compatibile nelle aree destinate dal PRG a residenza e comunque secondo le ordinarie regole urbanistiche ed edilizie, venga attuata attraverso il recupero di immobili esistenti, potrà essere oggetto di specifici interventi di promozione ed agevolazione da parte della Città.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

1) preso atto che sono individuabili due diverse tipologie abitative per residenze studentesche, con particolare riguardo alle Case dello Studente, ovvero Residenze universitarie a "nuclei integrati", a parziale modifica della deliberazione della Giunta Comunale del 22 dicembre 2012 (mecc. n. 2012-07704/009), viene individuata la quantità minima dei servizi che devono essere forniti, e precisamente:

- almeno 1 sala studio polivalente e copertura wi-fi;
- portineria con presidio 24/24h, lavanderia, parcheggio biciclette.

La dotazione dei predetti servizi verrà definita dal relativo progetto, fermi restando i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta previsti dal Regolamento Edilizio:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 9,0$ mq;
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 14,0$ mq
- monolocale singolo ≥ 28 mq
- monolocale doppio ≥ 39 mq

- Servizi minimi: n. 1 cucina collettiva ogni nucleo integrato, con locali dispensa, area pranzo, servizi igienici, con possibilità di affidarne l'ordinaria gestione agli studenti abitanti ogni singolo nucleo;

2) di dare atto che per le strutture destinate a Residenza universitaria, è consentita la possibilità di integrazione con utilizzi ricettivi quali ostelli e case vacanza, fatte salve le vigenti normative in materia. Tali utilizzi su aree destinate a servizi pubblici verranno espressamente disciplinate in sede di Convenzione ex art.19 comma 5 delle N.U.E.A di P.R.G;

3) di prendere atto che, oltre alle due tipologie di cui al precedente punto 1), è individuabile una ulteriore tipologia abitativa denominata Abitazioni per Studenti, ovvero strutture residenziali organizzate con singoli appartamenti autonomi;

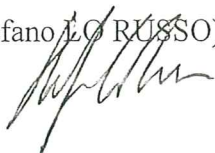
4) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

5) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. n. 1);

6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE E POLITICHE URBANISTICHE

(Stefano LO RUSSO)



L'ASSESSORA ALLE
POLITICHE EDUCATIVE

(Maria Grazia RELLERINO)



IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
TERRITORIO E AMBIENTE

(Paola VIRANO)



IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
CULTURA, EDUCAZIONE E GIOVENTU'

(Aldo GARBARINI)

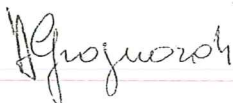


IL DIRIGENTE DI AREA
URBANISTICA
(Rosa GILARDI)

IL DIRIGENTE DI AREA
SERVIZI EDUCATIVI
(Umberto MAGNONI)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica dell'atto.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
STRATEGIE URBANE
(Daniela GROGNARDI)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
ORIENTAMENTO, ADOLESCENTI,
UNIVERSITA' E INCLUSIONE
(Giuseppe PELAZZA)

