

Istruzione

L'ACCOGLIENZA PER I FUORISEDE

L'intervento. L'esborso per la costruzione di ogni unità varia da 38mila a 44mila euro

L'investitore. Il rendimento medio sul capitale può arrivare al 6-6,5%

Alloggi low cost per gli studenti

Piano operativo di Assolombarda presentato a Regione e Comune di Milano

PAGINA A CURA DI
Cristiana Gamba

Nasce il modello "ambrosiano" di housing universitario. Di fronte alla carenza ormai cronica di residenze per gli studenti Assolombarda propone la costruzione di un modello di fattibilità economica, gestionale e progettuale per operazioni di sviluppo in questo settore dell'edilizia. Il progetto prende forma sotto una favorevole congiuntura, che ha visto l'assessore alla Casa del Comune di Milano, Giovanni Verga, proporre l'esportazione a livello nazionale del paradigma all'interno del "Piano casa", che il Governo dovrà mettere a punto. La proposta è stata immediatamente accolta da Alberto Meomartini, consigliere incaricato per la Scuola, formazione e università di Assolombarda e di Confindustria, che ha dichiarato «che verrà approfondita nei prossimi giorni».

Da una parte ci sono i numeri del ministero dell'Istruzione e dell'università che attestano che il numero di studenti iscritti agli atenei milanesi provenienti da fuori regione superano le 32mila unità a fronte di meno di 6mila posti letto disponibili. Dall'altra, l'opera dei tecnici

dell'associazione milanese degli industriali, che per un paio d'anni, con la collaborazione di Pirelli Re per la fattibilità progettuale e della Fondazione Housing sociale per la fattibilità economica, hanno lavorato alla costruzione del nuovo modello per l'accoglienza degli studenti. Essenziale, poi, al lancio del progetto, la collaborazione attiva degli atenei milanesi e degli enti pubblici, Regione e Comune di Milano e di alcuni operatori, come Icade Italia, che ha già mostrato apprezzamento nei confronti dell'iniziativa.

«Il lavoro ha fatto emergere un primo elemento da non sottovalutare - ha dichiarato Gian Francesco Imperiali, vice presidente Assolombarda -. Le università si trovano ad occuparsi di un ambito che implica competenze gestionali, economiche e progettuali complesse e molto specifiche; d'altra parte il mercato italiano di questo comparto immobiliare fa fatica a farsi strada per i molti freni, tra cui quelli fiscali, urbanistici e normativi».

L'obiettivo dell'analisi è stato quello di ricondurre a una stima del canone mensile per posto letto applicabile a uno studente universitario, che secondo i tecnici

potrebbe arrivare a superare di poco i 400 euro (427 euro mensili). Una cifra che, sempre secondo i tecnici, per una stanza in città si aggira oggi sui 700 euro. Ovviamente per potere offrire un prezzo tanto "calmierato" le residenze dovranno rispettare alcune regole. Tra queste il fatto che le dimensioni della residenza dovranno essere pari a 300 posti letto, la possibilità di usufruire dell'area di intervento a titolo gratuito, la detraibilità dell'Iva assolta con riferimento all'investimento iniziale.

Fondamentale per la riuscita del progetto che il costo di produzione coincida con il costo di costruzione: non devono essere quindi contemplati valori aggiuntivi oltre a quelli relativi al valore di un appalto a prezzo fisso "chiavi in mano", di progettazione ed esecuzione lavori. La cifra di un posto letto dovrà essere compresa tra i 44mila e 38mila euro. Nel canone di locazione è incluso il costo di gestione (siveda tabella sopra, ndr.), che prevede tra l'altro la pulizia delle parti comuni e delle camere, il cambio delle lenzuola e la guardia-nia 24 ore su 24, ed è pari a 200 euro per posto letto all'anno. Per

quanto riguarda il costo degli arredi, il valore sarà pari alla quota di ammortamento degli arredi di una stanza calcolata su un arco di tempo di 15 anni, dove l'investimento iniziale è stato stimato pari a 4mila euro a posto letto.

Infine, il rendimento immobiliare da canone è stato stimato per potere essere compreso tra un minimo del 5% e un massimo del 7%. In questo rendimento sono compresi tutti i costi immobiliari tra cui l'Ici, le assicurazioni, il costo delle manutenzioni e il rendimento netto da canone atteso dal proprietario dell'immobile.

«Nel corso degli ultimi due anni - ha concluso Imperiali - si è assistito a una convergenza degli interessi di sviluppo e competitività della città con quelli degli atenei. In questa direzione è importante che le azioni dei soggetti istituzionali creino le condizioni e promuovano la formazione di un mercato immobiliare per le residenze universitarie, che abbia la possibilità di muoversi e strutturarsi il più possibile in funzione della domanda di alloggio e il meno possibile in funzione del contributo pubblico».

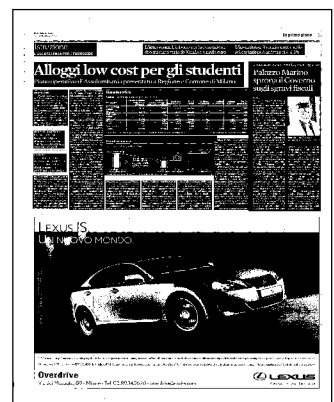
cristiana.gamba@ilssole24ore.com

IL COSTO

Il canone mensile può essere contenuto a 427 euro, quasi la metà rispetto alla cifra necessaria per affittare un monolocale

MODELLO FINANZIARIO

Gli studi prevedono la disponibilità gratuita all'area e la costruzione di edifici da 300 posti letto con moduli standard



Domanda e offerta

Studenti iscritti e posti letto disponibili a Milano

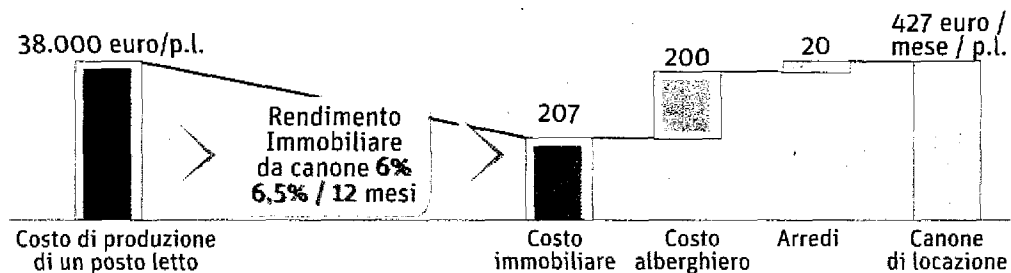
Università	Iscritti residenti nella stessa provincia	Iscritti fuori provincia residenti nella stessa regione	Iscritti da fuori regione	Totale iscritti	Residenze universitarie	Collegi universitari	Aziende regionali	Totale posti letto
Università di Milano	24.576	13.461	6.612	44.649	-	-	949	949
Bicocca	13.368	6.684	2.336	22.388	210	-	-	210
Politecnico di Milano	11.990	9.236	6.508	27.734	406	-	542	948
Cattolica	10.781	5.232	3.310	19.323	533	-	1.316	1.849
Bocconi	2.530	1.574	7.385	11.489	357	-	1.010	1.367
IULM	1.730	1.068	1.735	4.533	144	-	120	264
San Raffaele	645	351	487	1.483	120	-	-	120
Totale	65.620	37.606	28.373	131.599	1.770	*537	3.937	5.707

Nota: * lo scorporo dei dati per ateneo per quanto riguarda i collegi universitari non è disponibile

Fonte: Icade su elaborazione dati Miur 2006

Il conto economico

Componenti del canone di locazione



Fonte: elaborazione del Sole 24-Ore Lombardia su dati Assolombarda

L'assessore Verga: «Via Ici, Iva e registro»

Palazzo Marino sprona il Governo sugli sgravi fiscali

MILANO

Il Comune di Milano ci sta. Condivide e sottoscrive il modello di housing universitario proposto da Assolombarda. Anche perché rientra a pieno titolo nelle logiche messe in atto, ormai da quattro anni a questa parte, dal piano di edilizia territoriale che, dall'assessore di competenza, Giovanni Verga, ha preso il nome di "Piano Verga".

«Siamo partiti quattro anni fa teorizzando un punto - spiega Verga - e cioè che l'edilizia universitaria si realizza su aree destinate ai servizi. Il costo quindi deve essere uguale a zero: da qui la decisione di mettere a disposizione aree ed edifici comunali».

Agli intenti sono seguiti i fatti. Nel novembre 2007 è stato siglato un protocollo d'intesa per la concessione in uso al Politecnico e all'università di Milano Bicocca di alcuni complessi scolastici inutilizzati per incrementare l'offerta di alloggi per gli studenti universitari fuori sede.

Il provvedimento ha permesso alle due università di partecipare al bando del Miur per ottenere finanziamenti da destinare all'attuazione di interventi di edilizia residenziale universitaria per oltre 1.100 posti letto.

Un altro punto della strategia dell'assessore Verga riguarda la detassazione delle operazioni immobiliari. «Al Governo non chiediamo finanziamenti, questo deve es-



In prima linea. L'assessore comunale alla Casa, Giovanni Verga

sere chiaro - continua -, chiediamo solo di eliminare i balzelli relativi a queste operazioni, dall'Ici all'Iva fino alla tassa di registro. Se ci riusciremo potremmo davvero parlare di rivoluzione». Relativamente al contenimento dei costi, l'assessore tira la volata anche ai costruttori, «che comunque devono imparare a tagliare ulteriormente». E aggiunge: «In questo senso il modello di housing universitario presentato dal progetto può offrire delle opportunità, prefigurando dei moduli comuni».

Sulla scelta d'impresa conclude: «Bisogna offrire ulteriori certezze gestionali. Chi si butta in questa avventura sceglie un'operazione in cui i rischi sono limitati, ma la remuneratività è garantita dalle rette degli studenti».