

Cities and territories are facing increasingly complex challenges to implement European and national policies related to sustainability issues: from the ecological transition, which aims to achieve climate neutrality, to the digital one, aimed at developing system strategies in the fields of research and technological innovation. On this front, the role of public universities has increased in recent decades: in addition to education and research, universities have progressively begun to take part with greater awareness and intentionality in innovation processes to support local development, and to become hubs open to cities and territories, where knowledge is generated and shared (Antonietti et al. 2022). The attractiveness of universities is confirmed by the ever-increasing number of enrolled students and non-resident students, with evident polarization tendencies in some cities.

The seminar organized by SIEV in November as part of the Urbanpromo event in Florence was dedicated to developing a reflection on the dynamics that are characterizing the real estate markets and economic-territorial systems in university cities, discussing critical issues and opportunities.

The phenomenon of student mobility has very heterogeneous characteristics from a territorial point of view: non-resident students are much more present in the universities of Northern Italy, where foreign students are also concentrated, whereas the universities of the Southern regions record constant drops in enrolments. In some cities, first of all Milan, but also Rome, Bologna, Turin and Padua, the increase in the student population, combined with the increase in temporary rents, is recording an exponential growth in the values of housing rentals, generating poor housing conditions, which risk to compromise the right to study.

Various residential models are currently being tested in the cities most affected by these phenomena, in order to respond to the growing housing demand of students and city users. The PNRR itself, and the recent renegotiation of the financial allocation of Mission 4C1, clearly sets the objective of bridging the gap between the current supply of student beds and the need by the year 2026.

It involves studying and developing specific schemes and methods for the implementation of these investments, in which a fundamental role is played by evaluation models, in order to verify the overall feasibility of the operations and to guarantee a fair distribution of benefits between the public and private actors involved.

More generally, the contributions presented during the seminar highlighted the importance of evaluation methods and tools capable of understanding and modelling the complexity of the phenomena we are facing. In line with these needs, evaluation models appear increasingly capable of adapting to the entire life cycle of the investment and of representing the point of view of the multiplicity of actors involved in the value generation chain, from the initial idea, through the investigation of supply and demand and territorial analyses, to the design phase, through an evaluation of the social impacts and externalities generated, up to the construction and management phase, where a priority role is played by monitoring indicators.

In conclusion, it is clear that our discipline is able to provide important support to the processes that characterize the future of our cities and our country.

Marta Bottero
Alessandra Oppio

Le città e i territori si trovano ad affrontare sfide sempre più complesse per attuare le politiche europee e nazionali legate ai temi della sostenibilità: dalla transizione ecologica, che mira al raggiungimento della neutralità climatica, a quella digitale, finalizzata a sviluppare strategie di sistema nei campi della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Su questo fronte negli ultimi decenni si è rafforzato il ruolo delle università pubbliche: oltre alla formazione e alla ricerca, gli atenei hanno progressivamente iniziato a prendere parte con maggiore consapevolezza e intenzionalità ai processi di innovazione a sostegno dello sviluppo locale, e a divenire hub aperti alla città e ai territori, dove si genera e si mette in comune conoscenza (Antonietti et al. 2022). L'attrattiva degli atenei trova conferma nel numero sempre maggiore di iscritti e di studenti fuori sede, con evidenti tendenze di polarizzazione in alcune città.

Il seminario organizzato dalla SIEV a novembre nell'ambito della manifestazione di Urbanpromo di Firenze è stato proprio dedicato a sviluppare una riflessione sulle dinamiche che stanno caratterizzando i mercati immobiliari e i sistemi economico-territoriali nelle città universitarie, discutendone criticità e opportunità.

Il fenomeno delle mobilità studentesca ha caratteristiche molto eterogenee dal punto di vista territoriale: gli studenti fuori sede sono molto più presenti negli atenei del Nord Italia, dove si concentrano anche gli studenti stranieri, mentre le università delle regioni del Sud registrano costanti cali nelle iscrizioni. In alcune città, prima tra tutte Milano, ma anche Roma, Bologna, Torino e Padova, l'aumento della popolazione studentesca, combinata con l'aumento degli affitti temporanei, fa registrare una crescita esponenziale nei valori dei canoni di locazione delle abitazioni, generando condizioni di disagio abitativo, che rischiano di compromettere il diritto allo studio.

Diversi modelli residenziali sono al momento in fase di sperimentazione nelle città maggiormente coinvolte da questi fenomeni, al fine di rispondere alla crescente domanda abitativa di studenti e city user. Lo stesso PNRR, e la recente rinegoziazione della dotazione finanziaria della Missione 4C1, si pone chiaramente l'obiettivo di colmare il divario tra l'attuale offerta di posti letto per studenti e il fabbisogno entro l'anno 2026.

Si tratta di studiare e mettere a punto schemi e modalità specifiche per l'attuazione di tali investimenti, in cui un ruolo prioritario è giocato dai modelli di valutazione, al fine di verificare la fattibilità complessiva delle operazioni e di garantire un'equa distribuzione dei benefici tra gli attori pubblici e privati coinvolti.

Più in generale, i contributi presentati nell'ambito del seminario hanno messo in evidenza l'importanza di metodi e strumenti di valutazione in grado di comprendere e modellizzare la complessità dei fenomeni ai quali stiamo assistendo. In linea con queste esigenze i modelli di valutazione appaiono sempre più capaci di adattarsi all'intero ciclo di vita dell'investimento e di rappresentare il punto di vista della molteplicità degli attori coinvolti nella catena di generazione di valore, dall'idea iniziale, attraverso analisi di domanda e offerta e analisi territoriali, alla fase progettuale, tramite una valutazione degli impatti sociali e delle esternalità generate, fino alla fase costruttiva e gestionale, dove un ruolo prioritario è svolto dagli indicatori di monitoraggio.

In conclusione, risulta evidente come la nostra disciplina sia in grado di fornire un importante supporto ai processi che riguardano il futuro delle nostre città e del nostro Paese.

Marta Bottero
Alessandra Oppio

