

Allegato 5

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI E QUALITATIVI DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE

Gli standard minimi dimensionali e qualitativi relativi agli alloggi e residenze per studenti universitari costituiscono i requisiti minimi necessari.

Gli alloggi e le residenze universitarie devono garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio. Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina. A questo scopo le presenti norme forniscono i criteri qualitativi di funzionalità urbanistica ed edilizia e definiscono gli indici di dimensionamento delle residenze per studenti.

Per una corretta interpretazione e applicazione del presente allegato si definiscono:

“Residenza per Studenti”, l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari (AF1) e relativi servizi (AF2, AF3, AF4), a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate.

“Unità Ambientale”, lo spazio definito in relazione a determinati modelli di comportamento dell'utenza destinata ad accogliere un'attività o un raggruppamento di attività compatibili spazialmente e temporalmente.

“Intervento”, azione mediante vendita o locazione o altra forma di godimento di immobili, finalizzata all'adeguamento ad incrementare la dotazione di ricettività residenziale studentesca.

Il modello organizzativo secondo cui strutturare le Residenze per Studenti universitarie può essere liberamente definito, senza precludere l'adozione di altre tipologie, a titolo esemplificativo di seguito vengono indicate alcune delle più diffuse:

1. **ad albergo.** L'organizzazione spaziale è generalmente impostata su corridoi sui quali si affacciano le camere singole (preferenziale) o doppie. Questo tipo è realizzabile preferibilmente con bagno di pertinenza. Al fine di ridurre i costi della struttura sono ammesse soluzioni nelle quali un bagno di pertinenza sia condivisibile da due stanze. I servizi residenziali collettivi sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti;
2. **a minialloggi.** Prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato preferibilmente ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;
3. **a nuclei integrati.** È costituita da un numero variabile di camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare generalmente da 3 a 8 studenti, che fanno riferimento per alcune funzioni (preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) ad ambiti spaziali riservati, dando luogo a nuclei separati d'utenza;
4. **misti.** Soluzione nella quale sono compresenti due o più tipologie di alloggi.

La residenza deve inoltre essere in grado di ospitare differenti tipi di utenti (studenti, borsisti, studenti sposati, ecc.), al fine di garantire ed incentivare i processi di socializzazione e integrazione, oltre a garantire, nel caso di rischi per la salute, il distanziamento sociale.

1. REQUISITI MINIMI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI

1.1. Le Residenze per Studenti devono tener conto dei principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Inoltre, deve essere garantita la conformità di ogni intervento al principio "*Do No Significant Harm*" (DNSH), ovvero agli obiettivi ambientali della Valutazione DNSH ai sensi del regolamento sulla Tassonomia (Regolamento UE n. 2020/852), assicurando che le attività previste dall'intervento non arrechino un danno significativo a nessuno dei sei pertinenti obiettivi ambientali, per tutto il ciclo di vita dell'intervento, in particolare:

- i. alla mitigazione dei cambiamenti climatici, in quanto le attività non conducono a significative emissioni di gas a effetto serra;
- ii. all'adattamento ai cambiamenti climatici, in quanto le attività non conducono a un peggioramento degli effetti negativi del clima attuale e del clima futuro previsto su sé stessa o sulle persone, sulla natura o sugli attivi;

- iii. all'uso sostenibile e alla protezione delle acque e delle risorse marine, in quanto le attività non nuocciano:
 - a) al buono stato o al buon potenziale ecologico di corpi idrici, comprese le acque di superficie e sotterranee; o
 - b) al buono stato ecologico delle acque marine;
- iv. all'economia circolare, compresi la prevenzione e il riciclaggio dei rifiuti, in quanto:
 - a) le attività non conducono a inefficienze significative nell'uso dei materiali o nell'uso diretto o indiretto di risorse naturali quali le fonti energetiche non rinnovabili, le materie prime, le risorse idriche e il suolo, in una o più fasi del ciclo di vita dei prodotti, anche in termini di durabilità, riparabilità, possibilità di miglioramento, riutilizzabilità o riciclabilità dei prodotti;
 - b) le attività non comportano un aumento significativo della produzione, dell'incenerimento o dello smaltimento dei rifiuti, ad eccezione dell'incenerimento di rifiuti pericolosi non riciclabili; o
 - c) lo smaltimento a lungo termine dei rifiuti non potrebbe causare un danno significativo e a lungo termine all'ambiente;
- v. alla prevenzione e alla riduzione dell'inquinamento, in quanto le attività non comportano un aumento significativo delle emissioni di sostanze inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo rispetto alla situazione esistente prima del suo avvio; o
- vi. alla protezione e al ripristino della biodiversità e degli ecosistemi, in quanto le attività:
 - a) non nuocciano in misura significativa alla buona condizione e alla resilienza degli ecosistemi; o
 - b) non nuocciano allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, comprese quelli di interesse per l'Unione.

Nel valutare l'intervento in base ai criteri di cui sopra, si tiene conto dell'impatto ambientale durante il loro intero ciclo di vita.

L'intervento deve inoltre essere conforme alla pertinente normativa ambientale dell'UE e nazionale, e non prevedere le seguenti attività cosiddette «brown» in conformità alla Comunicazione della Commissione UE 2021/C 58/01 *“Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio DNSH”*:

- i. attività connesse ai combustibili fossili, compreso l'uso a valle;
- ii. attività nell'ambito del sistema di scambio di quote di emissione dell'UE (ETS) che generano emissioni di gas a effetto serra previste non inferiori ai pertinenti parametri di riferimento;
- iii. attività connesse alle discariche di rifiuti agli inceneritori e agli impianti di trattamento meccanico biologico;
- iv. attività nel cui ambito lo smaltimento a lungo termine dei rifiuti potrebbe causare un danno all'ambiente.

1.2. Gli edifici oggetto di vendita, locazione o altra forma di godimento destinati a Residenza per Studenti, devono essere, per quanto possibile, integrati nel contesto cittadino al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi. Il servizio abitativo deve essere dislocato in modo da poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale e alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti. La dislocazione delle Residenze per Studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca. A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino.

1.3. La Residenza per Studenti, ovvero l'Intervento, deve rispondere alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, e spazi a carattere collettivo e semi-collettivo. Per quanto riguarda la funzione residenziale devono essere garantiti sia ambiti individuali di studio e riposo che ambiti collettivi di socializzazione per il gruppo ristretto dei coabitanti. Lo spazio di connettivo può essere utilizzato per creare quelle opportunità di incontro e socializzazione sia nell'ambito residenziale che in quello dei servizi.

1.4. La Residenza per Studenti deve consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni; a tal fine ogni ambito funzionale e le diverse unità ambientali devono essere facilmente riconoscibili, negli spazi di distribuzione devono essere previsti accorgimenti specifici per facilitare l'orientamento, tenuto conto delle esigenze di tutti gli utenti, in rapporto alle capacità fisiche, sensoriali e percettive. Le soluzioni da adottare sono da valutare in rapporto alla organizzazione degli spazi prevista nel

progetto.

In particolare:

- devono essere chiaramente distinguibili i punti di accesso alle parti residenziali e alle parti di servizio e devono essere entrambe facilmente raggiungibili senza interferenze;
- negli edifici multipiano, dall'atrio di ingresso si devono poter raggiungere con immediatezza scale e ascensori e comunque il connettivo verticale deve essere efficacemente segnalato fin dall'ingresso.

1.5. La Residenza per Studenti deve rispondere, per quanto possibile, a requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento.

1.6. Ai fini del dimensionamento funzionale ed edilizio generale per le funzioni di residenza per studenti universitari (AF1) devono essere rispettate le condizioni specificate nei punti che seguono. In ogni caso, concorrono al rispetto degli standard minimi dimensionali esclusivamente gli spazi coperti e chiusi.

1.7. Funzioni residenziali (AF1)

1.7.1. La superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 10 m²/p.a. (posto letto) per la camera singola (incluso il servizio igienico) o 7,6 m²/p.a. per la camera doppia (incluso il servizio igienico).

1.7.2. Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti letto \geq 5% del numero di posti letto totali. In tal caso la superficie a posto letto deve essere incrementata almeno del 10%.

1.8. Requisiti delle unità ambientali

I requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti:

- **camera singola (posto letto, posto studio) \geq 8,8 m²; camera doppia (due posti letto, posto studio) \geq 12,8 m². Non sono ammesse camere con più di due posti letto.**
- **servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti letto, \geq 2,4 m².**
- **nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno 0,8 m².**

2. ELEMENTI QUALITATIVI OGGETTO DI ULTERIORI VALUTAZIONI DI MERITO

Nel rispetto dei principi di salvaguardia ambientale precedentemente richiamati sono accolte favorevolmente soluzioni atte a limitare i consumi di energia, regolando il funzionamento dei sistemi energetici utilizzati, ricorrendo quando possibile a fonti energetiche rinnovabili, intervenendo sulla regolazione e il miglioramento del microclima locale. Non sono consentiti gli acquisti e le installazioni di caldaie a gas naturale.

Possono essere altresì adottate soluzioni atte a ridurre il consumo di acqua potabile, con l'adozione di soluzioni e sistemi impiantistici integrati che favoriscano anche il risparmio energetico, unitamente all'incentivo per il riutilizzo delle risorse idriche, opportunamente depurate per la riduzione del carico inquinante nell'ambiente.

In ogni caso, devono essere privilegiati e sostenuti l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, orientati possibilmente nell'ottica del riciclo e del riutilizzo così come indicati nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui l'articolo 34 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 23 del D.lgs. 19 aprile 2017, n. 56 e s.m.i.

La Residenza per Studenti potrà prevedere l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali ai fini della distribuzione interna della connettività dati agli utenti (internet) e a consentire una gestione moderna ed efficiente dei servizi della residenza. A tal fine, L'edificio deve consentire integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali secondo concetti quali: rete, comunità, uso individuale e diffuso delle risorse tecnologiche, la gestione energetica e dei servizi secondo i principi dello smart building. L'applicazione delle nuove tecnologie deve essere condotta coinvolgendo il contesto di intervento. Ciò comporta una valutazione delle disponibilità

tecnologiche e delle eventuali strategie di integrazione e decentramento. Negli ambienti comuni utilizzati dalla collettività studentesca interna ed esterna devono essere adottati adeguati accorgimenti per garantire la corretta gestione e protezione delle attrezzature.

2.1. Nelle residenze per studenti dovrebbe essere, per quanto possibile, garantita la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, in modo tale da soddisfare entrambe le esigenze di individualità e di socialità.

2.2. Il raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle principali funzioni svolte si definiscono "Aree Funzionali".

2.3. L'eventuale disponibilità e la relativa estensione delle Aree Funzionali, indicate nel seguito, costituiscono elemento di valutazione di merito.

2.4. Servizi complementari:

- AF2, Servizi culturali e didattici, comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF3, Servizi ricreativi, comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF4, Servizi di supporto, gestionali e amministrativi, comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;
- Accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste;
- Parcheggio integrato dei mezzi in uso agli utenti e servizi tecnologici, comprende spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere, tra i quali punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica.

2.5. Area Funzionale Servizi culturali e didattici (AF2)

L'AF2 si può articolare nelle seguenti unità ambientali:

- sala/e studio;
- aula/e riunioni.

La sala studio deve consentire, per quanto possibile, lo svolgimento dell'attività secondo le modalità previste dalla tipologia di studi e con l'attrezzatura adeguata.

L'aula riunioni deve consentire, per quanto possibile, sia le riunioni tra gli studenti ai fini di studio e culturali che le lezioni o seminari a carattere didattico. L'arredo deve essere flessibile in modo tale da rendere possibile i diversi tipi di utilizzo.

L'AF2 può, inoltre, comprendere anche una o più delle seguenti unità ambientali:

- biblioteca (deposito e consultazione), inclusi i vani di servizio connessi;
- sala conferenze, inclusi i vani di servizio connessi;
- auditorium, inclusi i vani di servizio connessi.

2.6. Area Funzionale Servizi ricreativi (AF3)

L'AF3 può essere articolata nelle seguenti unità ambientali:

- emeroteca;

- sala/e video e musica;
- sala/e giochi;
- palestra-fitness, impianto sportivo o piscine coperti, inclusi eventuali locali accessori (spogliatoi, depositi, servizi igienici, ecc.).

L'emeroteca è un locale o uno spazio dedicato, adeguatamente attrezzato, nel quale è possibile consultare quotidiani, settimanali e riviste italiane e/o straniere.

La sala video e musica dovrebbe consentire di assistere a eventi in forma collettiva anche mediante sistemi che consentano la connessione da remoto garantendo una buona resa video e audio.

La sala giochi dovrebbe consentire lo svolgimento di attività ludiche secondo le varie tipologie di gioco previste e con l'attrezzatura adeguata. Nella sala giochi si deve prevedere anche la possibilità di effettuare feste tra gli studenti.

La palestra-fitness, compresi eventuali locali accessori connessi alla sua funzionalità (depositi, spogliatoi, servizi igienici, etc.), dovrebbe consentire lo svolgimento di attività per l'esercizio fisico con attrezzi e senza di tipo individuale o collettivo e deve essere attrezzata in funzione del tipo di attività fisica prevista, garantendo una fruibilità degli spazi e attrezzature adeguate anche alle persone con disabilità fisiche o sensoriali. Possono essere previsti spogliatoi e servizi igienici in numero commisurato all'utenza esterna prevista a discrezione dell'operatore e in accordo con le norme sanitarie locali.

2.7. Area Funzionale Servizi di supporto, gestionali e amministrativi (AF4)

L'AF4 si può articolare nella seguente unità ambientale:

- lavanderia/stireria.

La lavanderia-stireria dovrebbe consentire, per quanto possibile, il lavaggio degli indumenti personali degli studenti residenti con macchine lavatrici, in numero proporzionato al numero di ospiti, e la successiva asciugatura e stiratura. Tale unità ambientale può essere omessa nel caso in cui la relativa attrezzatura sia già presente nelle unità ambientali afferenti all'AF1.

L'AF4 può inoltre essere articolata nelle seguenti unità ambientali:

- parcheggio coperto e/o chiuso per biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisica o sensoriale;
- guardaroba;
- depositi per biancheria e prodotti di pulizia;
- depositi acquisti online;
- magazzini;
- spazi funzionali all'organizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti: per la dislocazione, la raccolta e lo smistamento dei contenitori materiali da avviare al riciclo; per la predisposizione di attività di recupero e riuso (libri, attrezzature, oggettistica e altro);
- ufficio e spazi analoghi destinati alla conduzione gestionale;
- spogliatoi per il personale;
- mensa/self-service e locali accessori (spogliatoi, depositi, etc.);
- spazi di preparazione e consumazione pasti;
- caffetteria-bar;
- minimarket;
- infermeria;
- alloggio per il custode.

Il parcheggio biciclette chiuso e/o coperto deve consentire il ricovero delle biciclette degli studenti residenti.

Il guardaroba deve consentire il deposito di bagagli o effetti personali degli studenti durante i prolungati

periodi di assenza.

I depositi per biancheria e prodotti di pulizia devono consentire la custodia e il ricambio della biancheria per il numero dei posti letto previsti.

I magazzini devono consentire il deposito di materiale e attrezzatura per la manutenzione della residenza e dei servizi e l'effettuazione di piccole operazioni di manutenzione sulle attrezzature della struttura.

I depositi per acquisti online devono consentire lo stoccaggio e la distribuzione di merce.

2.8. Funzioni di Accesso e distribuzione

L'insieme delle funzioni di Accesso e distribuzione si articola nei seguenti spazi: ingresso, percorsi, servizi igienici generali.

L'ingresso deve consentire, per quanto possibile, non solo l'accesso alla struttura, ma anche lo svolgimento di attività di incontro, scambio e socializzazione tra gli studenti. Nella zona ingresso può essere collocata la zona di ricevimento presidiata dal portiere e può essere allocato lo spazio per la lettura dei quotidiani (emeroteca). Lo spazio di ingresso deve, inoltre, prevedere zone per l'affissione di informazioni per e dagli studenti. Ove l'ingresso assuma caratteristica di spazio di relazione la relativa superficie può considerarsi parte dell'area AF3.

I percorsi consentono la funzione di collegamento tra unità ambientali e possono consentire anche lo svolgimento di attività accessorie o complementari alle funzioni residenziali e di servizio, come spazi per l'attesa e la sosta, per il relax e per lo scambio e la socializzazione degli studenti residenti e non, e come tali devono garantire adeguate condizioni di illuminazione e aerazione preferibilmente naturali. Ove i percorsi presentino allargamenti o aree riservate per le suddette funzioni di scambio, le relative superfici possono eventualmente considerarsi accessorie alle aree funzionali entro le quali sono collocate.

In prossimità degli spazi a carattere collettivo (AF2, AF3 e AF4) devono essere previsti, per quanto possibile, servizi igienici generali fruibili sia dagli ospiti interni sia da quelli esterni. In ogni piano interessato da spazi a carattere collettivo un servizio igienico deve essere accessibile alle persone con disabilità fisica e/o sensoriale.

2.9. Funzioni di parcheggio auto e servizi tecnologici

L'insieme delle funzioni di parcheggio integrato e servizi tecnologici si articola nei seguenti spazi: spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali; vani tecnici e servizi tecnologici in funzione di complessità e tipologia degli impianti.

Può, inoltre, prevedersi un'adeguata dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi.