

Residenze Universitarie e il ruolo delle Istituzioni per valorizzare le periferie delle città.

La realtà pisana e il piano di riqualificazione intercomunale tra Pisa e San Giuliano Terme.

Olimpia Niglio (*)

Pisa è una Città Universitaria che con le sue 11 facoltà, 56 dipartimenti, 81 corsi di laurea di primo livello, 79 corsi di laurea di secondo livello, 6 corsi a ciclo unico e ben 16 biblioteche accoglie una popolazione studentesca di circa 49.500 unità (con un ordine annuale sempre in crescita) a cui si aggiungono ben 1900 docenti e 1700 unità di personale tecnico-amministrativo, il tutto stabilendo un rapporto di circa uno studente ogni due abitanti. La maggior parte di queste strutture, sin dalle antiche origini dell'Ateneo (1343 con la Bolla di Papa Clemente VII "*In Supremae Dignitatis*") si sono concentrate nei quartieri settentrionali di quello che oggi definiamo essere il centro storico della città e solo a partire dagli anni '70 del XX secolo gli interventi realizzati dall'Università hanno individuato nuove aree di ampliamento più esterne e ai margini della perimetrazione storica, dove hanno trovato sede i nuovi poli accademici di Agraria, di Economica, di Chimica e Farmacia nonché di Medicina in Cisanello con la dismissione in corso di programmazione del complesso Santa Chiara, adiacente a Piazza dei Miracoli.

Tutto ciò rileva uno stretto e continuo dialogo istituito da tempo tra l'Università, le Istituzioni amministrative statali nonché locali, sia provinciali che comunali e gli organi di tutela. Questo sta anche a sottolineare come una realtà urbana così delineata implica una convivenza che va valutata in tutta la sua complessità, essendo l'esatto contrario del modello anglosassone di "campus universitario" in cui le regole sono determinante da altri fattori che certamente non possiamo ricercare né impiantare su una matrice funzionale che trova le sue origini dettate da molteplici esigenze.

Si rileva che la progettazione del rapporto tra Città ed Università si fonda sulla capacità di saper integrare strutture accademiche e preesistenze, il tutto nel pieno rispetto della compatibilità delle nuove funzioni sia rispetto al singolo manufatto edilizio che in riferimento alla struttura urbana. Infatti al tema istituzionale si associa necessariamente quello della residenza universitaria che va a sommarsi alle alte richieste determinate dalla massiccia presenza di insediamenti militari, dall'aeroporto civile e militare e dall'indotto prodotto dai poli ospedalieri di riconosciuto valore internazionale¹.

Dunque è facile intuire il quadro complessivo del contesto residenziale cittadino che deve necessariamente tener conto delle dinamiche dei vari settori della popolazione che sono attratti verso il capoluogo per svolgere attività che hanno carattere di provvisorietà, accanto a settori di residenti "stabili" che si interfacciano con i cosiddetti residenti "ospiti".

¹ Università di Pisa, *1343-2000 ed oltre. Idee, progetti e realizzazioni per una città-università*, Edizioni Plus, Pisa 2000.

La presenza di questi ultimi ci consente di porre l'attenzione sui cambiamenti in continuo divenire e del ruolo della città di Pisa che appare sempre più un luogo di lavoro e di fruizione di servizi oltre che un ambito urbano in cui risiedere.

La pressione esercitata sul mercato delle abitazioni e delle locazioni da crescenti flussi di popolazione che in città vengono ma non risiedono stabilmente, sono una delle principali cause dell'andamento delle quotazioni immobiliari che, nelle aree centrali, ha raggiunto valori maggiori rispetto alle medie nazionali e tali da comportare un mutamento radicale che induce la popolazione residente, sempre più, ad uscire dalla città per dirigersi verso i centri minori e la campagna, destinando la casa di città alla locazione. E' possibile rilevare che l'andamento demografico dagli anni '60 del XX secolo ad oggi ha comportato un aumento costante della popolazione "residente" e della popolazione "ospite" di tipo pendolare, ospedaliera, turistica, universitaria, militare ed altro. Dall'inizio degli anni '80 i residenti sono andati costantemente in calo mentre è aumentata in modo costante la presenza degli "ospiti" (*fonte: dati CENSIS*) molti dei quali ex studenti che dopo la laurea hanno trovato lavoro e residenza in città. L'aumento della domanda di abitazioni da parte di settori disposti a sopportare costi maggiori perché ridotti nel tempo, ha comportato un andamento dei prezzi in crescente rialzo. Tra il 1995 e il 1996 il mercato delle abitazioni era in una fase critica poiché il tasso d'inflazione in calo non era accompagnato da un equivalente ribasso dei tassi d'interesse. Anche le quotazioni delle locazioni risultavano stabili a causa della difficoltà di vendita. Il rientro nei parametri di Maastricht ed il calo dell'inflazione e dei tassi hanno consentito soltanto a partire dal 2000 un forte aumento della domanda e dei prezzi che in poco più di un anno sono cresciuti anche del 20% (*fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pisa*). I rincari maggiori erano da ricercarsi soprattutto nella tipologia dei cosiddetti "villini": i residenti si spostavano dalla città verso situazioni periferiche o in campagna in abitazioni con giardino e maggiori confort lasciando le case in centro per poterle affittare ad uso ufficio o a non residenti la cui domanda consentiva di tenere i valori delle locazioni alti e tali da parificare i ratei di mutuo. I tragici avvenimenti dell'11 settembre 2001 hanno contribuito a distogliere una gran massa di risparmiatori dagli investimenti finanziari, dirottati verso il rifugio del "mattone". Anche questo ha determinato un'ulteriore impennata delle quotazioni delle abitazioni portandoli all'attualità a valori che ormai sono praticamente il doppio di quelli correlati al periodo precedente all'entrata dell'euro secondo una prassi ormai consolidata che porta ad una parità tra le due valute. (*fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pisa*). Di questa situazione ne hanno pagato le conseguenze soprattutto gli studenti fuori-sede che rappresentano una consistente fetta della cittadinanza "ospite" a Pisa. Nel sistema universitario toscano, l'ateneo pisano infatti ha un tasso di popolazione universitaria extraregionale attestata intorno al 30% del totale degli iscritti. Confrontando questo dato con quello dell'Università di Firenze (popolazione extra regionale pari al 23% del totale) emerge che il sistema universitario pisano ha un tasso di extraregionalità maggiore. Anche la presenza della

Scuola Normale Superiore e della Scuola Superiore Sant'Anna, entrambe ad ordinamento speciale, contribuisce certamente ad attrarre studenti da diverse aree geografiche e dall'estero. (fonte: *elaborazione su dati del CNSVU: Comitato Nazionale per la Valutazione del Sistema Universitario, riferiti al 2003/2004*)².

Da ciò si deduce che oltre alla pianificazione e alla programmazione delle sedi accademiche è sempre più incombente il tema della Residenza Universitaria sia per docenti che per studenti, di cui una buona parte "ospiti".

In riferimento a ciò va considerata, in prima istanza l'offerta residenziale messa a bando ogni anno dall'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa che ad oggi dispone di 1.204 posti letto di cui n. 1.095 in centri residenziali studenteschi interni e nelle immediate vicinanze del centro storico e 109 in appartamenti di proprietà o in locazione. A queste si aggiungono le disponibilità residenziali di esclusiva pertinenza delle due Scuole Superiori per un totale di oltre 300 posti letto.

Ma il problema degli alloggi attualmente viene principalmente assorbito dall'offerta privata e comprendiamo così come il tema della residenza studentesca al pari di quello delle sedi istituzionali accademiche è in stretto rapporto con la città e con i suoi abitanti.

La politica residenziale universitaria è oggi al centro di importanti piani di trasformazione del Comune di Pisa, come quello di recente attuato con il recupero dell'Ex Forest (industria manifatturiera) in via del Giardino per circa 177 unità residenziali, per conto della Scuola Normale e della Scuola Superiore Sant'Anna.

A questo ultimo si associa poi un piano di sviluppo intercomunale molto interessante che vede collaborare insieme il Comune di S. Giuliano Terme e il Comune di Pisa, su committenza dell'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa, per la realizzazione di una nuova sede residenziale universitaria, sull'immediato confine tra i due comuni, su un comparto di 31.500 mq (interamente del Comune di San Giuliano Terme) destinato ad accogliere un edificio per 814 posti letto, di cui 260 camere doppie, 234 camere singole e 30 suites per docenti esterni. Il complesso è denominato Residenza Studentesca Praticelli e viene realizzato mediante un Project Financing, procedura prevista dall'art. 37bis della Legge 109/94 presentato nel giugno 2001.³ La struttura presenta una superficie coperta di 8.970 mq e un volume totale di 86.948 mc.

Il nuovo complesso viene ad inserirsi all'interno di un'area periferica che a partire dagli anni '70 del XX secolo è divenuta zona di espansione residenziale sia per il Comune di San Giuliano Terme che di Pisa a cui poi si sono aggiunte anche funzioni istituzionali (nuova sede degli uffici della Provincia di Pisa, la nuova sede del CNR di Pisa) e strutture per il terziario. La realizzazione del nuovo complesso residenziale "Praticelli" (in corso di

² O. Niglio, M. Solida, *Centro Storico, Istituzioni Accademiche, Residenza*, in ArchitetturePisane, Numero monografico "Residenza Universitaria. Il Collegio Alessandro Faedo nell'Ex Forest" della Scuola Superiore S. Anna e della Scuola Normale Superiore, maggio 2006, ETS Pisa, pp. 22-33.

³ Il progetto è stato presentato dalla scrivente, dal progettista Arch. Salvatore Re, dai rappresentanti dell'Azienda Diritto allo Studio Universitario di Pisa e dai promotori *all'UrbanPromo. Città trasformazioni investimenti*, Venezia 16 novembre 2005. Dopo la presentazione nell'agosto del 2005 del progetto esecutivo all'Azienda Diritto allo Studio sono iniziati i lavori di costruzione dell'intero complesso.

costruzione) e la sua strategica posizione territoriale a confine tra i due comuni, ha come finalità quello di decongestionare il centro storico di Pisa dalla crescente richiesta abitativa studentesca e di destinare gli spazi alla residenza ordinaria, di riqualificare i quartieri residenziali limitrofi con servizi agli utenti “diretti” e soprattutto dare un valore ad un’area “cerniera” che fino ad oggi è stata sempre considerata marginale.

La conformazione tipologica della residenza universitaria prevede un’area edificata verso la città di Pisa e un grande Parco Urbano (11.600 mq) verso la zona residenziale del Comune di San Giuliano Terme che ha come scopo quello di integrare da un punto di vista territoriale e paesaggistico il complesso rispetto al contesto esistente, di realizzare spazi di relazione esterni fruibili dagli studenti e dai residenti, nonché di dar vita ad aree di “connessione e di interesse” tra i residenti del centro storico, della nuova città e i residenti “ospiti”, il tutto al fine di ristabilire l’antico dialogo tra Città, Università, residenti “stabili” e popolazione studentesca.

Il nuovo complesso residenziale da un punto di vista funzionale si caratterizza in sei corpi di fabbrica disposti a “pettine” collegati tra loro da strutture a “ponte” che permettono una completa permeabilità. Molto interessante risulta il blocco servizi in cui sui due primi livelli si attestano le funzioni collettive fruibili non solo dagli studenti ma anche dagli esterni: mensa, sale musica, biblioteca, sale studio, palestra, internet-caffè, auditorium, palestra, sportello bancario e postale. Tale blocco è poi caratterizzato da un’ampia vetrata rivolta verso il Parco Urbano che insieme alle funzioni che accoglie testimonia chiaramente la forte volontà di far interagire la nuova residenza universitaria con il contesto urbano circostante.

Da questa esperienza in atto deduciamo che risolvere i problemi derivanti dalla presenza di una popolazione “ospite” ci consente di assumere coscienza del fatto che Pisa ha un forte potenziale attrattivo che rappresenta una “chances” produttiva enorme, non solo economica ma anche sociale e culturale. Non coordinare gli interventi in materia di politica residenziale tra le varie componenti pubbliche e private, anche se difficile, può consegnare la città ad uno scenario già ipotizzato nel 1978 durante i lavori della *Carta del Restauro di Machu Picchu*⁴, ossia di una periferia metropolitana composta da ex residenti cittadini in grado di spostarsi in automobile, ed un centro storico ad alto tasso di immigrazione da aree geografiche lontane con una popolazione che avrà la capacità finanziaria ma non quella culturale per poter gestire un patrimonio storico così rilevante.

(*) Olimpia Niglio, architetto, docente di Restauro Architettonico presso l’Università di Pisa, Dipartimento di Storia delle Arti, socio INU.

⁴ O. Niglio, *Documenti e Norme per la Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, Università di Pisa, Ed. SEU, 2005, pp. 43-50