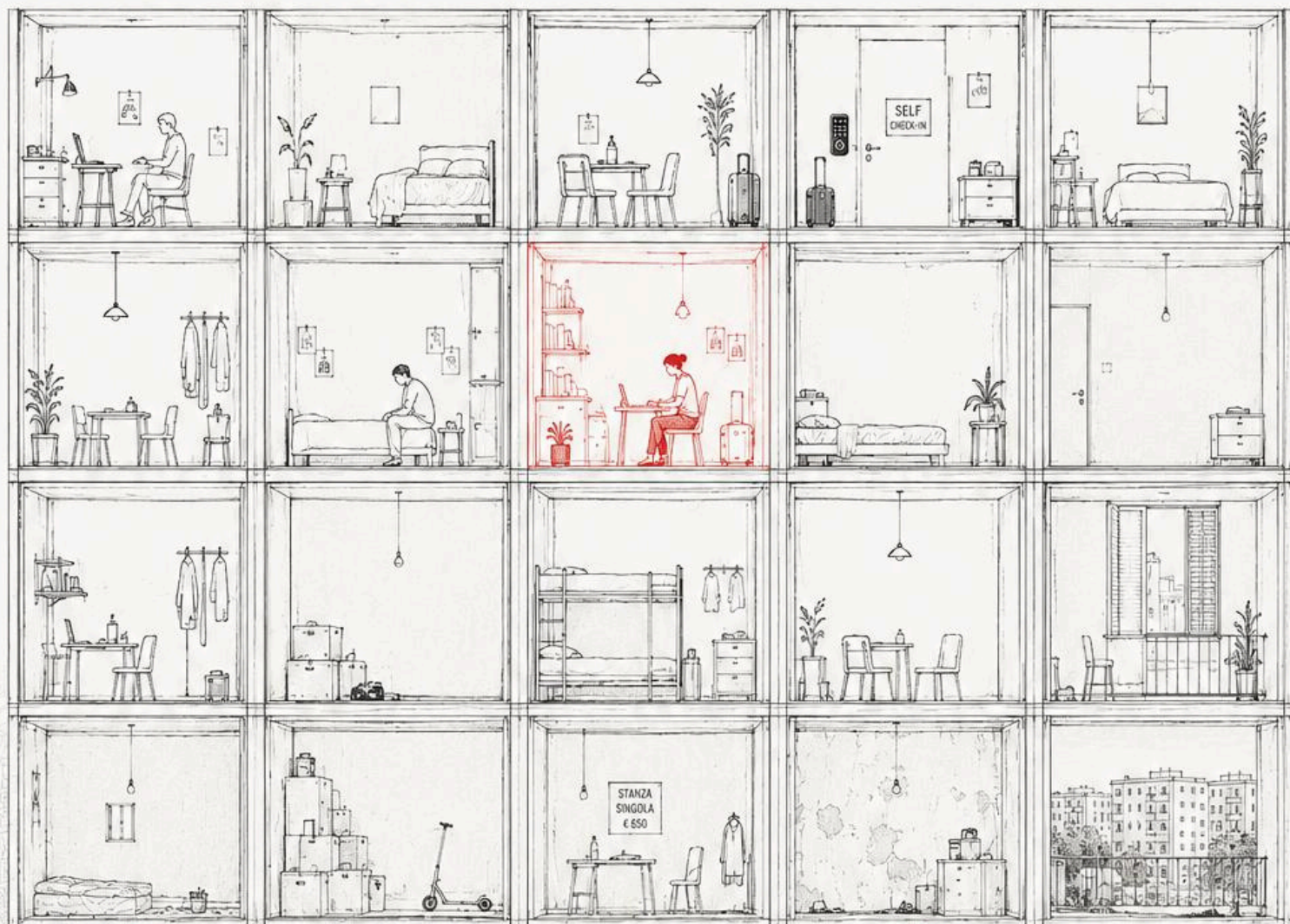


FUORI SEDE

**STUDENTATI,
FONDI IMMOBILIARI
E IL DIRITTO DI ABITARE
A ROMA**

Un'indagine di Nonna Roma, a cura di Sarah Gainsforth



SAN LORENZO

TIBURTINA

ESQUILINO

PIGNETO

OSTIENSE

TOR BELLA
MONACA

Nonna Roma
BANCO DEL MUTUO SOCCORSO



FUORI SEDE

**STUDENTATI,
FONDI IMMOBILIARI
E IL DIRITTO DI ABITARE
A ROMA**

Un'indagine di Nonna Roma, a cura di Sarah Gainsforth





Questa indagine è dedicata
a chi non si è arreso a un mondo
di solitudine e paura,
a chi ha costruito relazioni e comunità,
a chi lotta ogni giorno
contro le ingiustizie,
con rabbia e con amore.

E al nostro compagno Claudio Graziano,
sempre al nostro fianco in questa strada
che continueremo a percorrere anche
per lui.





Nota sul linguaggio

Questo rapporto utilizza prevalentemente il maschile sovraesteso per ragioni di uniformità e scorrevolezza del testo. Non si tratta di una scelta politica né culturale, e tantomeno dell'adesione a una visione neutra o universalista del linguaggio che cancelli le differenze, le soggettività e le disuguaglianze che attraversano la società.

Sappiamo che il linguaggio non è mai neutro: riflette rapporti di potere, rappresentazioni sociali e conflitti culturali. Per questo riconosciamo l'importanza del linguaggio inclusivo e la necessità di costruire pratiche comunicative capaci di nominare tutte le persone.

La scelta redazionale adottata in questo testo nasce esclusivamente dall'esigenza di mantenere omogeneità stilistica in un lavoro collettivo e tecnico, e non modifica la posizione politica che attraversa il rapporto: il diritto all'abitare, allo studio e alla città riguarda tutte le persone, senza distinzioni di genere, provenienza o condizione sociale.

INDICE

PREFAZIONE	6
INTRODUZIONE	7
Parte I - La città della rendita	8
Gli ex Mercati Generali: Roma città per ricchi?.....	8
La finanziarizzazione della città passa per la rigenerazione urbana.....	9
Il contesto normativo: deregolamentare!.....	10
Parte II - Studentati privati con fondi pubblici	13
Pnrr e student housing.....	13
Il V bando L 338/2000: i privati sono entrati.....	16
Parte III - L'espansione degli studentati privati a Roma	19
PBSA.....	19
Il ruolo dei fondi immobiliari.....	20
L'offerta per studenti universitari a Roma.....	22
Il Pnrr per lo student housing a Roma.....	30
Parte IV - Quali politiche per la casa a Roma?	35
Due proposte per gli studenti e per Roma.....	43

Prefazione

Questo rapporto racconta una città che rischia di perdere se stessa. Una città in cui il diritto ad abitare, studiare, crescere e restare viene progressivamente sostituito dalla logica della rendita, della speculazione e del profitto. Roma, oggi, è attraversata da una trasformazione profonda: la casa non è più considerata un diritto fondamentale, ma una merce su cui costruire valore finanziario. E quando la casa diventa merce, le persone diventano marginali. Per questo il lavoro che avete tra le mani è importante. Perché nomina con chiarezza ciò che troppo spesso viene nascosto dietro parole rassicuranti come “rigenerazione”, “sviluppo”, “innovazione”. Dietro i nuovi studentati privati che stanno sorgendo a Roma non c'è una reale risposta alla domanda abitativa degli studenti, ma un vero e proprio modello di trasformazione urbana fondato sulla messa a rendita della città. Gli studentati diventano così il paradigma di un processo più ampio: interi quartieri vengono ridefiniti in funzione della capacità di produrre profitto, gli spazi abitativi si trasformano in asset finanziari e vivere in città diventa progressivamente possibile solo per chi può sostenere costi sempre più alti. Affitti fuori controllo, precarietà abitativa, sovraffollamento ed espulsione progressiva dai quartieri più accessibili mostrano gli effetti di una città pensata sempre più come mercato e sempre meno come spazio da abitare. È un processo che riguarda tutte e tutti: studenti fuorisede, famiglie sfrattate, anziani costretti a lasciare i propri quartieri, i lavoratori che non riescono più a sostenere un affitto, chi vive sotto la minaccia costante dell'aumento dei canoni.

Gli studentati privati, quindi, non rappresentano un fenomeno isolato, ma uno degli strumenti attraverso cui Roma viene progressivamente riconfigurata secondo logiche speculative e di valorizzazione immobiliare. E la questione che pongono non riguarda soltanto la casa, ma l'idea stessa di città: una comunità costruita attorno ai bisogni di chi la vive oppure uno spazio organizzato in funzione degli interessi economici e finanziari.

Da anni come Nonna Roma denunciavamo che l'emergenza abitativa non è una fatalità. È il risultato di precise scelte politiche: la dismissione del patrimonio pubblico, gli investimenti insufficienti nell'edilizia residenziale pubblica, la deregolamentazione urbanistica, l'utilizzo delle risorse pubbliche per sostenere operatori privati invece di rafforzare i servizi collettivi. Questo rapporto mostra con rigore come lo student housing sia diventato uno dei laboratori principali della finanziarizzazione della città. Difendere il diritto all'abitare significa allora difendere la democrazia urbana. Significa rivendicare che Roma appartenga a chi la vive ogni giorno, non ai fondi immobiliari. Significa immaginare una città in cui il patrimonio pubblico torni a essere uno strumento di giustizia sociale e non di valorizzazione finanziaria. Serve una scelta politica netta: investire nella casa pubblica, regolare il mercato degli affitti, fermare la speculazione, garantire alloggi accessibili per tutti e tutte. Perché abitare non può essere un lusso. È un diritto. E quando i diritti vengono trasformati in privilegi, non si può restare in silenzio.

Le attiviste e gli attivisti di Nonna Roma

Introduzione

Il rapporto *Fuori sede. Studentati, fondi immobiliari e il diritto di abitare a Roma* analizza la trasformazione del mercato degli alloggi per studenti universitari a Roma nel contesto della crescente finanziarizzazione del mercato immobiliare urbano. A fronte di circa 213.000 iscritti agli atenei romani e un fabbisogno stimato di 80.000 posti letto per studenti fuorisede, l'offerta pubblica garantita da Lazio DiSCo ammonta a soli 2.593 posti, mentre quella degli atenei è sostanzialmente irrilevante. Questo deficit strutturale è oggi sfruttato come opportunità di mercato da gestori di alloggi privati e fondi immobiliari nazionali e internazionali — da Fabrica SGR a Hines, da CDP Immobiliare a Barings — che stanno realizzando 25 nuovi studentati privati a Roma, con canoni che arrivano fino a 1.050 euro al mese.

Le risorse pubbliche del Pnrr, 60 milioni di euro per interventi confermati a Roma, sono state destinate a strutture private, alcune già operative, a canoni quasi di mercato. Si tratta di posti pagati due volte: lo Stato contribuisce alla realizzazione degli alloggi, mentre Lazio DiSCo copre attraverso i fondi regionali per il diritto allo studio i canoni convenzionati. Il tutto in assenza di un sistema di monitoraggio e coordinamento tra Ministero, enti regionali e operatori privati.

Lo *student housing* è oggi il laboratorio per la finanziarizzazione dell'edilizia sociale, grazie a quadro di deregolamentazione urbanistica: a livello nazionale, tra il 2020 e il 2024 hanno tre provvedimenti hanno introdotto 'semplificazioni' estreme in deroga alle norme comunali, un precedente pericoloso — che Assoimmobiliare chiede di estendere a ogni settore dell'edilizia. Ma anche a livello locale romano la leva dell'urbanistica è usata per l'attrazione di

capitali e l'assicurazione di redditività degli investimenti immobiliari privati, che usano la città come un prodotto finanziario. La modifica delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore, l'assenza di regolamentazioni degli affitti brevi e di medio periodo che consente la crescita delle piattaforme digitali che li intermediano, la vendita dell'edilizia residenziale pubblica nelle aree centrali, e la bassissima previsione di quote ERS obbligatorie nelle trasformazioni urbane, perlopiù in zone periferiche, sta rendendo Roma una città per ricchi. Nelle zone di espansione di *student housing* privato, nelle aree universitarie, si registra una crescita vertiginosa dei canoni di locazione, con punte del 20% a Ostiense in un solo anno, tra il 2024 e il 2025. Il ruolo sempre più centrale dei fondi immobiliari è evidente nella nuova offerta di *student housing* a canoni di quasi-mercato. Con il pretesto di garantire il diritto allo studio e all'abitare, Roma è diventata la nuova frontiera della speculazione immobiliare e finanziaria. Le politiche messe in campo a oggi stanno assecondando questo processo, in assenza di politiche abitative adeguate a contrastare gli effetti dell'aumento dei canoni di locazione innescati dall'arrivo di attori finanziari.

Parte I - La città della rendita

1. Gli ex Mercati Generali: Roma città per ricchi?

Da un quarto di secolo l'area degli ex Mercati Generali a Roma, un'area interamente pubblica di 85mila metri quadri, quasi nove ettari di terreno, attende un progetto che la restituisca ai cittadini. Poche città europee vantano spazi pubblici così grandi, in una posizione così centrale, da reinventare come parco, edilizia sociale, o spazi culturali. Invece il Comune di Roma ha accettato la proposta del concessionario dell'area, Sviluppo Centro Ostiense S.r.l. (SOC), inadempiente dal 2006, per la costruzione di un mega-studentato di lusso finanziato dal fondo immobiliare statunitense Hines. Il progetto prevede un albergo definito come 'studentato' con 1.602 camere e canoni fino a 1.050 euro al mese. 544 posti in camere doppie saranno affittati a 500 euro al mese "escluso iva ed eventuali servizi ad hoc", canone descritto come 'calmierato'. Sono previsti inoltre mediateca, biblioteca, sala conferenze, palestra, centro anziani, spazi per start-up e area gastronomica. Il progetto garantirà ricavi per oltre 32 milioni di euro l'anno, di cui 26 milioni dallo studentato, a fronte di un canone per l'area pubblica di 165mila euro l'anno. Secondo il Comune, la proposta "pone particolare attenzione al rispetto degli obiettivi di inclusione giovanile, sostenibilità e qualità urbana" ^[1]. Sul totale degli edifici previsti, poco più del 10% sarà destinato a servizi pubblici, in parte già esistenti prima della cantierizzazione. Solo circa il 6% sarà fruibile gratuitamente. I servizi privati saranno "accessibili al pubblico ma

forniranno spazi comuni e *amenities* pensate per la parte di studentato": da sempre i servizi aumentano la remunerazione degli investimenti immobiliari; è meno chiaro il contrario: in che modo gli investimenti privati beneficino la città?

La rendita immobiliare – il plusvalore generato dalla trasformazione urbana, dato dalla differenza tra il valore di un suolo prima e dopo una decisione pubblica che ne modifica la destinazione o l'edificabilità – è sempre stata al centro del conflitto politico sull'uso del territorio e sul diritto alla città. Il valore del suolo è un valore collettivamente generato: dagli investimenti pubblici e dal nostro abitare città depositarie di un immenso patrimonio naturalistico, storico, culturale collettivo, di tutti. Oggi di questo valore si appropriano pochissimi soggetti sempre più ricchi, attraverso l'attività edilizia, la 'rigenerazione urbana' e la speculazione immobiliare e finanziaria. È un processo che avviene entro una precisa cornice normativa, esito di precise scelte politiche.

A Roma il caso degli ex Mercati è il più eclatante, ma non è isolato: la Capitale sta infatti emergendo come la nuova frontiera dell'estrazione di rendita e della speculazione immobiliare in Italia, che usa gli studentati privati come testa di ponte per la finanziarizzazione della casa. A Roma si contano 25 nuovi studentati privati in fase di progettazione, costruzione e apertura. A Ostiense (il quartiere romano dove più si concentrano i nuovi progetti residenziali di lusso), in via Pigafetta, è in costruzione un nuovo edificio di circa 13.000 mq con destinazione residenziale e turistica per circa 314 camere per studenti e 117 unità abitative. In via Ostiense 169 è iniziata la costruzione di un nuovo studentato Camplus da 110 posti, i cui scavi hanno fatto riemergere una vasta porzione di una necropoli romana. Nell'area si contano, come detto, numerosi nuovi

[1] Delibera di Assemblea Capitolina 218/2025

[2] Il deposito AMA è stato ceduto al Fondo Ambiente di DeA Capital Real Estate SGR, per cui la Banca d'Italia ha recentemente rilevato un'esposizione al rischio di riciclaggio, chiedendo misure correttive urgenti e un cambio ai vertici societari.

complessi residenziali di lusso: da Domus Ostiense a Fo.Ro Living in Piazza dei Navigatori, all'area di Viale del Caravaggio, fino all'area della Montagnola dove il deposito AMA [2]

sarebbe sostituito con oltre 24mila mq di case, in un quartiere dove già oggi manca l'acqua. Tutta la città è interessata da simili progetti: nuovi studentati stanno aprendo all'ex cinema Impero, a Trastevere, in viale Marconi, a San Pietro, a Casal Bertone. A San Lorenzo, nell'area della ex Dogana, ha aperto The Social Hub, con camere singole a 1.482 euro al mese. La vicenda del Social Hub – che ha cambiato nome da The Student Hotel nell'ottobre 2022 – è emblematica dell'evoluzione dell'offerta privata per studenti verso una nuova offerta abitativa di medio periodo, rivolta a un target misto accomunato da un'alta capacità di spesa. È questa nuova offerta ibrida, per fasce di popolazione mobile, temporanea e benestante, che sta crescendo a Roma. E insieme all'offerta crescono i canoni di locazione, rendendo i quartieri dove questi progetti 'atterrano' sempre meno accessibili a chi voglia venire a studiare a Roma o semplicemente cercare una casa in affitto. I motivi di questa crescita come vedremo sono essenzialmente due: la trasformazione sempre più accentuata in senso finanziario del mercato immobiliare e la deregolamentazione normativa che facilita l'approdo dei capitali finanziari nello spazio urbano.

2. La finanziarizzazione della città passa per la rigenerazione urbana

Se fino a qualche anno fa i progetti immobiliari erano finanziati con il capitale proprio di società immobiliari e con prestiti bancari, oggi la fonte di

finanziamento sono i risparmi individuali e collettivi che confluiscono nelle società di gestione del risparmio (SGR), a loro volta alimentate dai fondi pensione professionali e dalle casse di previdenza. In Italia le SGR sono circa 500, ma quelle che raccolgono risparmi significativi sono appena una decina, con un portafoglio complessivo di circa 140-145 miliardi di euro. Le principali sono: Fabrica SGR (famiglia Caltagirone), Investire SGR (famiglia Nattino), Dea Capital (famiglia Agostini-Drago), Generali Real Estate, Coima (Manfredi Catella, con partecipazione di fondi del Golfo), Polis SGR, Hines e CBRE Group (queste ultime due a controllo estero, con BlackRock, Vanguard e State Street tra i soci). Una quota significativa della liquidità proviene dalle casse di previdenza professionali italiane, che investono in immobiliare tra il 30% e il 40% delle risorse destinate al mercato nazionale.

Le SGR creano fondi ad hoc per singoli progetti urbanistici. Per esempio, Coima ha creato il fondo Coima Esg City Impact – circa un miliardo di euro raccolto da Cassa Forense, ENPAM, Inarcassa, Intesa Sanpaolo e altri – che ha finanziato il Villaggio Olimpico a Milano (uno studentato privato da 1.700 posti letto), la rigenerazione dello Scalo di Porta Romana e di Milano Sesto, ed è arrivato a Roma per le ex caserme Guido Reni. Coima Opportunity Fund III, partecipato da un fondo sovrano asiatico, punta alla "riqualificazione green" di uffici e immobili residenziali nei centri di Milano e Roma. Sempre di più, i fondi immobiliari puntano sugli studentati privati come 'sottostanti' per generare rendimenti finanziari, spesso in immobili conferiti loro dalle stesse casse previdenziali, tra cui l'INPS.

Rispetto al sistema tradizionale, i fondi immobiliari hanno una liquidità tale da condizionare le scelte delle amministrazioni locali. Il loro ruolo non si limita a investire in un progetto, ma

interessa anche la fase in cui si concepisce il futuro di un'area, perché il progetto deve essere altamente remunerativo. L'uso dello spazio urbano come generatore di rendimenti finanziari trasforma il *progetto urbano* in un *prodotto finanziario*, con rendimenti comparabili a quelli di altri strumenti sui mercati internazionali (tra il 6 e l'8%). Questo impone che le operazioni di 'rigenerazione' avvengano solo dove il valore al metro quadrato è già alto o dove ci sono condizioni per farlo aumentare.

Ne deriva una tendenza alla 'dubaizzazione' delle città, riservate progressivamente a fasce di popolazione ricca e temporanea.

Questa logica produce tre effetti principali: la pressione a minimizzare gli oneri di urbanizzazione, riducendo le risorse per i servizi collettivi e il verde; il sacrificio sistematico dell'edilizia residenziale pubblica o convenzionata; la semplificazione degli iter burocratici, con pressioni sui consigli comunali affinché approvino varianti urbanistiche mascherate da 'rigenerazione urbana'.

La rigenerazione urbana è però un paradigma innanzitutto economico, pro-ciclico, che agisce su contesti già in crescita e con elevati valori di mercato. Come non ha mai soddisfatto il fabbisogno abitativo, il mercato privato da solo non ha interesse a rigenerare quartieri poco appetibili. Per questo la rigenerazione privata segue gli investimenti pubblici, usati intenzionalmente dalle amministrazioni per attrarre i capitali privati.

Un ruolo di rilievo nella privatizzazione della città è svolto da Cassa Depositi e Prestiti (CDP), a cui i comuni conferiscono il proprio patrimonio pubblico da 'valorizzare'. Il caso del 'Cubo nero' di Firenze, dove Hines ha realizzato case di lusso nell'ex teatro comunale con una sopraelevazione non autorizzabile, è paradigmatico del ruolo di facilitatore di CDP nella trasformazione di patrimonio pubblico in operazioni di lusso [3].

3. Il contesto normativo: deregolamentare!

La pianificazione urbanistica – lo strumento attraverso cui ogni Comune garantisce ai cittadini la dotazione minima di servizi proporzionata all'uso del suolo – è descritta come un ostacolo burocratico da 'semplificare': sostituire il piano attuativo con il permesso di costruire convenzionato, consentire deroghe agli standard, estendere i casi in cui la trasformazione può avvenire senza verifica dell'interesse pubblico. I dispositivi che storicamente operavano come redistribuzione del valore prodotto dalle trasformazioni urbane – quote di ERS obbligatorie, standard urbanistici, oneri di urbanizzazione, controllo pubblico sulle destinazioni d'uso – sono stati progressivamente resi discrezionali, negoziabili o svuotati della loro cogenza. Dal 2020 a oggi una serie di interventi legislativi nazionali e regionali ha ridotto i vincoli procedurali e sostanziali, ampliato la libertà operativa degli investitori e circoscritto i poteri delle amministrazioni locali. Il risultato è un sistema in cui la rendita generata dalle trasformazioni urbane viene catturata in misura crescente dai privati e redistribuita verso la collettività in modo sempre più discrezionale, opaco e decrescente [4].

Si tenta di aggirare l'urbanistica attraverso l'edilizia: invece di aggiornare la legge fondamentale dell'urbanistica (n. 1150/1942), si mette mano al Testo unico dell'edilizia con modifiche che finiscono per occuparsi impropriamente *anche di urbanistica*, rovesciando però l'ordine gerarchico delle norme. È questa la prospettiva – quella dell'edilizia, ovvero della rendita – che oggi sembra rappresentare l'unico orizzonte di

[3] Questo paragrafo riprende l'intervento di Alessandro Volpi, docente di Storia contemporanea e sociale presso il Dipartimento di Scienze politiche dell'Università di Pisa, alla Seconda Conferenza Urbanistica Civica organizzata dal Comitato Civico degli ex Mercati Generali a Roma.

[4] Il D.L. 'semplificazioni' 76/2020 ha incluso nella 'ristrutturazione edilizia' interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, ammettendo anche incrementi di volume. Il 'Salva Casa' (D.L. 69/2024) ha semplificato il mutamento di destinazione d'uso. La Legge 182/2025 ha esteso il silenzio-assenso sul permesso di costruire anche agli immobili vincolati. Sono in discussione un DDL delega per la revisione del Codice dei Beni culturali e un DDL sulla rigenerazione urbana.

sviluppo in Italia, usata come strumento di consenso politico e volano di crescita per un'economia che stenta anche per il peso crescente delle rendite immobiliari. Abbiamo già visto i danni del modello Milano, dove la pianificazione attuativa è stata affidata alla negoziazione pubblico-privata: i costi sociali sono stati quantificati in 1,5 miliardi di euro di mancati introiti per standard e oneri urbanistici, con il risultato di meno

parchi, scuole, biblioteche, spazi pubblici. Significa una città per ricchi: una città dove tutto è a pagamento, dove i servizi privatizzati sono 'inclusi' in un'offerta abitativa di lusso a prezzi altissimi che ridisegna le città come arcipelaghi di *gated communities* e 'compound tropicali' (come se ne vedono oggi anche a Roma) che sorgono in città desertificate di abitanti e attività ordinarie, più polarizzate tra lusso e povertà. Il 'modello Milano' è finito sotto inchiesta e la proposta di legge 'Salva-Milano', che avrebbe eletto quel modello a norma nazionale, è stata fermata grazie all'appello di cittadini ed esperti. Ma rischia di rientrare dalla finestra e di diventare norma nazionale con riforma del Testo unico dell'edilizia. L'unico argine che ha tenuto alla deregolamentazione è rappresentato non dalla politica ma dalla magistratura [5]. La procura di Milano ha aperto un'indagine su decine di permessi di costruire rilasciati senza che nessuna forza politica avesse alzato la voce – al contrario, la risposta politica arrivata da Milano è stata difendere *non* i diritti dei cittadini che il Comune dovrebbe rappresentare, ma la prassi urbanistica che li sta impoverendo, tanto che in una delle inchieste milanesi i cittadini si sono costituiti parte civile al posto del Comune.

Nel Lazio, la nuova legge sulla rigenerazione urbana (L 12/2025) ha esplicitamente abbandonato ogni pretesa di scopo sociale, prevedendo

incrementi di volume del 60% "indipendentemente dal recupero degli edifici esistenti, da realizzare su aree trasformate o su aree libere" [6]. La quota di ERS, che il Piano Casa del 2009 imponeva al 30%, è diventata "eventuale": scompare l'obbligo di prevedere almeno il 20% di edilizia sociale.

Il dato più rilevante è l'assenza, nel quadro normativo romano e laziale, di qualsiasi meccanismo sistematico di redistribuzione delle plusvalenze verso l'accessibilità abitativa. Le città europee che hanno affrontato con maggiore efficacia il problema – Vienna, Amsterdam, Parigi, Barcellona – lo hanno fatto attraverso strumenti che impongono per legge quote fisse di housing sociale su qualunque intervento residenziale sopra una certa dimensione. A Roma la soglia per l'obbligo di ERS sarà di 8.000 mq di SUL, una dimensione che esclude la grande maggioranza degli interventi ordinari.

In una fase in cui la domanda di affitto è in crescita anche a causa dei costi di accesso alla proprietà, in un contesto di scarsità dell'offerta il progressivo passaggio dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sta ridefinendo la funzione dell'abitare sociale, con conseguenze critiche proprio nel momento in cui la povertà abitativa è in crescita. Mentre l'ERP è destinata alle fasce più vulnerabili della popolazione ed è (sempre meno) finanziata e gestita direttamente dalle amministrazioni pubbliche, l'ERS ha introdotto una definizione più ampia e sfumata di 'alloggio sociale', aperta anche a operatori privati e non profit che beneficino di incentivi pubblici — cessione di aree edificabili, agevolazioni fiscali, riduzione degli oneri di costruzione — in cambio di canoni 'moderati', ma comunque di quasi-mercato. I destinatari non sono più così 'poveri', ma una cosiddetta 'fascia grigia' di reddito medio-basso: un'area di

[5] La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 51/2025, ha annullato il meccanismo che esautorava i Consigli comunali dalla valutazione dell'interesse pubblico nell'applicazione della legge regionale del Lazio sulla "rigenerazione urbana" (L.R. 7/2017). La Cassazione penale, con le sentenze del 2022-2024, ha fermato la corsa del "modello Milano" verso la cristallizzazione in legge, dichiarando penalmente rilevanti qualificazioni urbanistiche che le amministrazioni locali avevano avallato per anni.

[6] la L.R. 12/2025 (30 luglio 2025) che ha modificato profondamente la L.R. 7/2017

intervento più remunerativa e dunque appetibile per gli investitori, ma che lascia scoperte le famiglie in maggiore difficoltà. Di fatto, i principali beneficiari di questo sistema non sono stati né i nuclei più fragili né la fascia grigia, bensì i fondi immobiliari, per i quali la finanziarizzazione dell'edilizia sociale ha creato una nuova *asset class* orientata al rendimento finanziario più che allo sviluppo territoriale e alla coesione sociale. Il Piano Casa recentemente varato dal governo Meloni va in questa direzione. Lo *student housing*, in quanto categoria di ERS, è stato il laboratorio dove testare la finanziarizzazione del mercato della locazione in Italia; non a caso, rappresenta oggi uno dei segmenti a maggiore concentrazione di interesse da parte degli investitori istituzionali.

Parte II - Studentati privati con fondi pubblici

1. Pnrr e student housing

Storicamente, l'offerta pubblica di posti letto per studenti in residenze universitarie è stata gestita quasi interamente dagli enti regionali per il diritto allo studio, in misura minore dalle università e, in maniera ancor più residuale da collegi di merito ed enti e associazioni religiosi e/o benefiche. Molti di questi posti sono stati realizzati con quattro bandi di applicazione di una legge approvata nel 2000, la n.338 (*Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*) che con quattro bandi nei vent'anni successivi ha realizzato 37.393 posti [7], contribuendo a raggiungere quel totale di circa 40mila posti disponibili (che coprono appena il 5% del fabbisogno degli studenti fuorisede in Italia) alla data dell'approvazione del Pnrr. Obiettivo dichiarato del Pnrr è stato "l'apertura della partecipazione al finanziamento anche a investitori privati" e il "supporto della sostenibilità degli investimenti privati, con garanzia di un regime di tassazione simile a quello applicato per l'edilizia sociale, che però consenta l'utilizzo flessibile dei nuovi alloggi quando non necessari l'ospitalità studentesca" [8].

La misura M4C1 ha come individuato come obiettivo la riforma della legge 338/2000 per la creazione di 60mila nuovi posti letto entro il 2026, con lo stanziamento iniziale di 960 milioni di euro, poi diventati 1,2 miliardi [9]. La misura è diventata di fatto una misura

per l'edilizia, che ha strumentalizzato il diritto allo studio per finanziare operazioni immobiliari private. Con i due avvisi del 2022 [10], Il MUR ha assegnato 267 milioni di euro per 9.179 posti, per raggiungere il primo traguardo intermedio di almeno 7.500 nuovi posti entro dicembre 2023, prorogato a febbraio 2023. Due terzi delle risorse sono stati assegnati a privati. In alcuni casi gli studentati privati che hanno ricevuto fondi pubblici erano già in funzione negli anni passati: un'analisi dell'Unione degli Universitari (Udu) [11] ha svelato soltanto 3.429 posti su 9.179 erano effettivamente nuovi.

I bandi del 2022 hanno assegnato a **Camplus** [12] e **Campus X**, i due principali gestori di studentati privati in Italia, la maggior parte dei fondi, quasi **300 milioni di euro**: Camplus si è aggiudicata 106 milioni di euro per 23 residenze, Campus X 79 milioni per 7 residenze. Tutti gli enti pubblici che hanno partecipato beneficiano solo di 77 milioni di euro (Figura 1). Le tariffe per le camere, tuttavia, possono arrivare agli 800 euro di Milano e Bologna oppure ai 900 euro di Venezia [13].

[7] Introduzione, L'università pubblica italiana per città e territori, Urbanit, Decimo rapporto sulle città, Il Mulino, Bologna, 2025, p. 14

[8] Piano nazionale di ripresa e resilienza, Riforma 1.7: Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti, Pnrr p. 187

[9] La riforma della legge 338 ha innalzato la quota di cofinanziamento pubblico dal 50 al 75%, ha previsto la copertura dei costi di gestione dei nuovi studentati per i primi tre anni, ha (come menzionato) confermato la possibilità per i gestori di avvalersi di un regime fiscale riservato all'edilizia sociale, che ha canoni inferiori a quelli di mercato, e la possibilità di locare le stanze a turisti – ma le norme nazionali non definiscono in quale percentuale e per quanto tempo.

[10] DM 1046/2022 e 1252/2022

[11] Unione degli Universitari, Diritto al profitto, come sperperare i fondi del Pnrr, 18 maggio 2023,

[12] Fanno riferimento al mondo Camplus la Fondazione CEUR, la Fondazione Camplus e Camplus International SRL.

[13] Udu, Diritto al Profitto, cit.

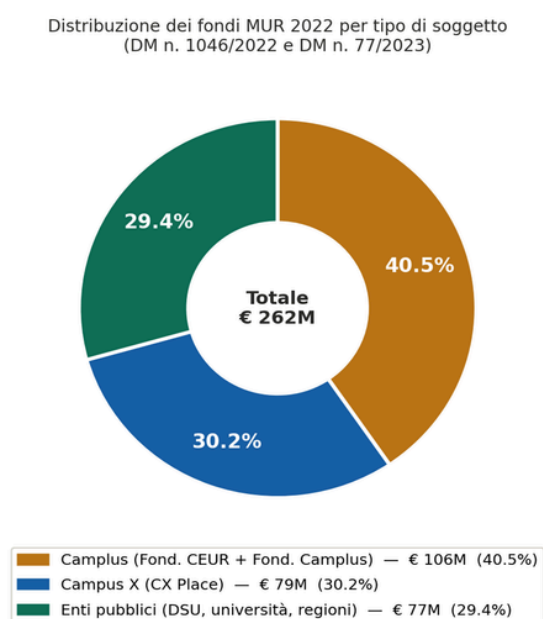


Fig 1 - Fonte: DM 1046/2022 e DM 1252/2022

A Roma, con il primo bando del 2022 Camplus ha ottenuto finanziamenti per un totale di circa 6 milioni di euro, ripartiti tra due interventi: 4,64 milioni per 116 posti letto al Camplus Toscani e 1,4 milioni per ulteriori 36 posti letto al Camplus Cottanello. Con il secondo bando del 2022 il Camplus in Via De Gasperi, a Prati, ha ottenuto 6,08 milioni di euro per la locazione da parte del gestore di 152 posti letto, mentre

Campus X in Via Passolombardo, a Tor Vergata, ha ricevuto 11,46 milioni di euro per 500 posti letto (non nuovi). Si tratta complessivamente di oltre **23 milioni di euro** di risorse pubbliche per strutture private già operative o in sviluppo nella capitale (*Tabella 1*).

Lo studentato **Campus X** in via Passolombardo, ultimato nel 2010, è stato il “banco di prova” per l’ingresso dei fondi immobiliari nel mondo dello *student housing*: lo studentato, complessivamente 1.500 posti, è infatti una creatura del **Fondo Aristotele di Fabrica SGR**, il fondo di **Caltagirone** [14].

[14] Fabrica Immobiliare, Fondo Aristotele, <https://www.fabricasgr.com/portfolio/rsu/>

Bandi Pnrr 2022_Camplus e Campus X

Bando	Soggetto	Indirizzo	Posti letto	Finanziamento milioni (€)
DM 1046 ago 2022	Camplus	Toscani	116	4.640.000,00 €
DM 1046 ago 2022	Camplus	Cottanello	36	1.400.000,00 €
DM 77 feb 2023	Campus X - Fabrica SGR	Tor Vergata	500	11.459.000,00 €
DM 77 feb 2023	Camplus	Prati	152	6.080.000,00 €
	Subtotale Camplus		304	12.120.000,00 €
	Subtotale Campus X		500	11.459.000,00 €
	TOTALE ROMA		804	23.579.000,00 €

Tab. 1 - Fonte: DM n. 1046/2022 (Allegato, decreto di concessione) e DM n. 77/2023 (decreto di concessione).

Nel 2023 la Commissione europea si è accorta che i posti così finanziati non erano nuovi. Così 279 milioni sono stati decurtati dalla terza rata del Pnrr, il governo italiano ha coperto i contributi del 2022 con il bilancio statale ed è ripartito da zero: a febbraio 2024 ha pubblicato un nuovo bando (DM 481/2024), stanziando 1,2 miliardi di euro per la realizzazione di 60mila posti letto entro il 30 giugno 2026 ^[15]: un contributo di 20mila euro a posto letto,

per la copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture.

Il bando disciplina il meccanismo di finanziamento pubblico degli studentati privati distinguendo due quote di posti letto: il 30% riservato agli studenti beneficiari del diritto allo studio (quota per il diritto allo studio universitario, DSU) e il restante 70% a libero accesso, e due fasi temporali distinte, i primi tre anni (ovvero il periodo di copertura del Pnrr) e il periodo successivo fino al dodicesimo anno (il vincolo di destinazione a studentato). Per la quota DSU, nei primi

tre anni l'ente regionale per il diritto allo studio stipula una convenzione con il gestore egli corrisponde un importo annuo per posto letto pari alla tariffa ordinaria del bando DSU, comprensiva di utenze e oneri accessori. Il pagamento avviene in modalità "vuoto per pieno", ovvero indipendentemente dall'effettiva occupazione del posto letto. A partire dal quarto anno e fino al dodicesimo, il meccanismo cambia: il gestore dovrebbe percepire il 75% della tariffa media di mercato, calcolata annualmente tramite un simulatore in capo a Cassa Depositi e Prestiti (che include tra i criteri i valori di mercato), a carico degli enti per il diritto allo studio ancora "vuoto per pieno": lo studente DSU continua a pagare la tariffa agevolata basata sul proprio ISEE, e la differenza tra questo importo e il canone al 75% di quello di mercato è coperta con fondi pubblici. Per la quota non DSU, dal quarto anno in poi il gestore è tenuto ad applicare una tariffa scontata del 15% rispetto al valore di mercato, calcolato sulla base di zona, tipologia dell'immobile e livello dei servizi offerti.

^[15] DM 481/2024

Per scongiurare il rischio di non raggiungere il target, quest'ultimo è stato ridotto a 30.000 posti letto da realizzare entro il 15 luglio 2026. Contestualmente, con una convenzione firmata a dicembre 2025, è stato introdotto un altro investimento ancora: 599 milioni di euro per un bando affidato a **Cassa Depositi e Prestiti** pubblicato il 20 gennaio 2026. Chi era già nel bando MUR e non riesce a rispettare i tempi è stato dirottato verso il bando CDP. Oltre ai i risultati quantitativi della misura M4C1, ancora peggiore è il lascito in termini di 'semplificazioni' che hanno fatto dello **student housing** il **laboratorio per la deregolamentazione dell'urbanistica**, al solito motivata da urgenza ed eccezionalità. La **Tabella 2** sintetizza le principali novità in materia di riforma della L 338/2000, introdotte per lo *student housing* tra il 2020 e il 2026, che si applicano esclusivamente a progetti realizzati in attuazione delle disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 26 febbraio 2024, n. 481, ma che rappresentano un precedente pericoloso: Assoimmobiliare ha già chiesto "l'estensione e la stabilizzazione del regime Pnrr" [16].

2. Il V bando L 338/2000: i privati sono entrati

In parallelo al Pnrr, ha continuato a funzionare (in maniera rocambolesca) anche il canale 'ordinario' di finanziamento dei posti letto per studenti universitari fuorisede, ovvero il **quinto bando di attuazione della Legge 338/2000**. Oltre alla misura a valere sul Pnrr, a oggi quattro decreti ministeriali [17] hanno ammesso al contributo 101 interventi per 817 milioni di euro (quelli ammessi alla graduatoria ammontano a oltre un miliardo di euro). La Lombardia assorbe da sola il 27% delle risorse assegnate (220,8 milioni), mentre le regioni del Nord raccolgono complessivamente il 58% del totale. Il Lazio, prima città universitaria d'Italia per numero di studenti, risulta tra i territori meno finanziati del Centro con 27,8 milioni. Nella **Tabella 3** sono finanziate le tipologie di interventi.

Le semplificazioni urbanistiche per gli studentati Pnrr (2024-2026)

Norma	Principali disposizioni in materia di semplificazione urbanistica per gli studentati
DL 19/2024 conv. L. 56/2024	Introduce l'art. 1-quater nella L. 338/2000. Principali disposizioni: -istituzione di un Commissario Straordinario per l'edilizia universitaria -cambio d'uso sempre ammesso in deroga agli strumenti urbanistici comunali -SCIA come titolo abilitativo ordinario -incremento volumetrico fino al 35% -esenzione da standard urbanistici e parcheggi -agevolazioni fiscali -vincolo di destinazione a studentato per 12 anni
DL 160/2024 conv. L. 199/2024	Amplia e integra le semplificazioni introdotte con il DL 19/2024: -estende la deroga anche alle prescrizioni e limitazioni previste da normative regionali e statali -estende alcune semplificazioni agli immobili dello Stato e a quelli confiscati alla criminalità organizzata destinati a studentati tramite l'Agenzia del Demanio -sopprime l'art. 1-ter della L. 338/2000 che richiedeva l'autorizzazione regionale all'esercizio delle residenze
DL 19/2026 in vigore dal 20 feb. 2026	Introduce il comma 2-ter eliminando l'obbligo di piano attuativo preventivo lo strumento con cui vengono pianificati i servizi pubblici (strade, verde, parcheggi) per le nuove costruzioni - anche quando richiesto dagli strumenti urbanistici vigenti. Prevede il permesso di costruire convenzionato come alternativa nei casi in cui siano comunque necessarie opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

Tab. 2 - Fonte: GU della Repubblica italiana. Le disposizioni si applicano agli immobili destinati ad alloggi o residenze per studenti universitari ai sensi della L. 338/2000 e del DM 481/2024.

V Bando | Ripartizione per tipologia di intervento

Tipologia	N. progetti	Cofinanziamento totale (€)
A1 - Manutenzione straordinaria / ristrutturazione	79	650.070.264,52 €
A2 - Efficienza energetica su esistente	18	13.860.839,15 €
B - Demolizione / ricostruzione	30	358.704.031,69 €
C - Acquisto edifici	9	111.492.500,00 €
TOTALE	136	1.134.127.635,36 € Esclusi A2: 1.120.266.796,21€

Tab. 3 Progetti presentati. La tipologia C conta 9 progetti di cui 7 riferibili alla Fondazione CEUR

[16] "in particolare delle previsioni della cd. fast track urbanistico-amministrativa di cui all'art. 1 quater della Legge 338/2000", Assoimmobiliare, Una casa per studiare, Lo Student Housing secondo l'Osservatorio di Confindustria Assoimmobiliare, ottobre 2025.
[17] DM 1483/2023, DM 1488/2023, DM 1666/2024, DM/584/2025 – riprendono il percorso avviato dal DM 1257/2021.

Nel 2023 il MUR ha finanziato 18 interventi di efficientamento energetico per un totale di 13.860.839,15 euro [18]. Nel Lazio, DiSCo ha ottenuto un cofinanziamento di 657.787 euro per la **Residenza Nora Federici in Via del Mandrione 334** a Roma (che non risulta attiva); la Fondazione RUI ha beneficiato di 348.009 euro.

A novembre 2023 [19] sono stati ammessi 57 interventi di tipologia A1, B e C [20]. Nel Lazio sono stati finanziati tre interventi per 26.835.469 euro a fronte di una quota regionale disponibile di 29.779.000,51 euro (Tabella 4). Lazio DiSCo ha ottenuto **3.497.109 euro** (tipologia A1) per convertire in residenza studentesca il **padiglione n. 10 di Santa Maria della Pietà**, finanziato anche con 5 milioni di euro di fondi per il Giubileo per la realizzazione di un ostello per pellegrini da 70 posti – ma i lavori di progettazione dell'ostello erano in capo a Lazio DiSCo, a valere su un altro fondo ancora, regionale [21]. Compreso il finanziamento MUR, dal 2022 la Regione Lazio ha a disposizione oltre 7 milioni di euro per realizzare lo studentato a Santa Maria della Pietà [22].

V Bando - Lazio

N	Soggetto	Localizzazione e descrizione	Tip.	Punti	Cofinanziamento
8	Lazio DiSCo	S. Maria della Pietà, Padiglione 10	A1	52,21	3.497.109,00 €
9	Fondazione CEUR	Via Ostiense 169 Acquisto edificio	C	45,67	12.365.000,00 €
10	Univ. Cattolica Sacro Cuore	Collegio Pineta Sacchetti	B	37,52	10.973.360,00 €
	Totale				26.835.469,00 €
	Quota regionale disponibile				29.779.000,51 €
	Quota residua				2.943.531,51 €

Tab. 4 - Interventi V Bando nel Lazio. Fonte: DM n. 1488/2023, Allegato B.

La **Fondazione CEUR** ha candidato l'acquisto di un edificio in **Via Ostiense 169** per **12.365.000 euro** [23]: si tratta dello studentato Camplus da 110 posti finanziato anche da Cassa Depositi e Prestiti nell'ambito di una iniziativa con Praemia Reim Italy SGR già menzionato. L'Università Cattolica del Sacro Cuore ha presentato due candidature collegate sul **Collegio di Pineta Sacchetti** (proprietà del Policlinico Gemelli) per un intervento di acquisto e demolizione/ricostruzione da **95 posti letto**.

Il processo di scorrimento della graduatoria degli interventi presentati è avvenuto in due tornate successive: 156.812.655,50 euro per i progetti in graduatoria dal n. 58 al n. 74 [24], e poi 171.355.205,12 euro per gli interventi dal n. 75 al n. 83 [25] (Tabella 5). Il progetto n.4 (IUAV Venezia) resta il primo ancora in attesa. Nessun intervento laziale figura nella Fase 2.

V Bando L338/2000 – scorrimento graduatoria

Fase / Allegato	N. interventi	Cofinanziamento (€)	Decreto MUR
Allegato A - Efficientamento energetico (A2)	18	13.860.839,15 €	DM 1483/2023
Allegato B - Tipologie A1/B/C - Fase 1	57	478.926.002,33 €	DM 1488/2023
Fase 2 - (progetti n. 58-74)	17	156.812.655,50 €	DM 166/2024
Fase 2 - (progetti n. 75-83)	9	167.824.971,50 €	DM 584/2025
Fase 2 - riserva (n. 84-118)	35	316.703.166,88 €	In attesa di risorse
Totale finanziato (incl. A2)	101	817.424.468,48 €	
Totale in attesa di risorse (n. 84-118)	35	316.703.166,88 €	
Importo complessivo del cofinanziamento richiesto per interventi A1/B/C	136	1.120.266.796,21 €	
Importo complessivo del cofinanziamento richiesto per interventi A1/B/C + A2	154	1.134.127.635,36 €	

Tab. 5 – V bando L 338/2000, scorrimento graduatoria. Fonte: DM 1483/2023, DM 1488/2023, DM 1666/2024, DM/584/2025

[18] DM 1483/2023,

[19] DM n. 1488/2023 Allegato B

[20] Le risorse disponibili ammontano complessivamente a 478.926.002,33 euro, ripartite in tre passaggi: quota regionale di spettanza (187,8 milioni, 28 interventi), riserva per il Mezzogiorno (183,7 milioni, 19 interventi) e residuo disponibile (107,5 milioni, 10 interventi).

[21] il Programma regionale di interventi per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie e per la rigenerazione urbana (L 134/2028)

[22] OpenCup, CUP: J81I22000130001

[23] Al momento della visura catastale (3 maggio 2026) l'immobile non risulta ancora registrato nel patrimonio della Fondazione nella provincia di Roma.

[24] DM 1666/2024

[25] DM 584/2025

Con il 22,5% delle risorse (71,6 milioni di euro) la **Fondazione CEUR è il singolo soggetto più finanziato dell'intero V bando**, con interventi in sette regioni tutti per l'acquisto di edifici. Il progetto di Fondazione CEUR n. 83 (Emilia-Romagna) è l'ultimo sbloccato con il decreto di agosto 2025. (Tabella 6).

Distribuzione dei fondi approvati per soggetto beneficiario
V bando L. 338/2000 - aggiornato settembre 2025

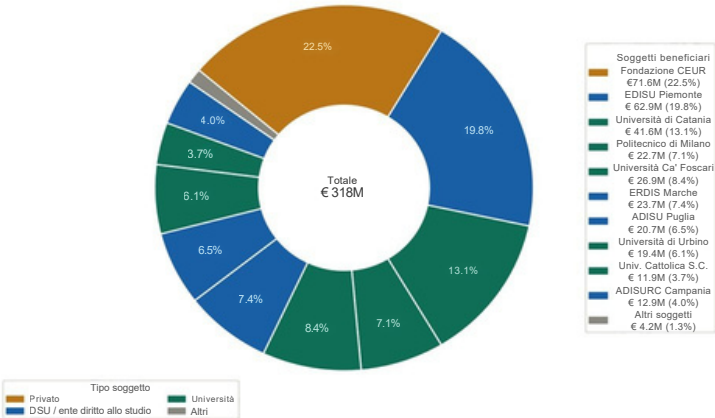


Fig. 2 Il grafico mostra la distribuzione di circa 318 milioni di euro — il totale già finanziato tra i principali soggetti del V bando (escludendo gli importi sotto i 10 milioni raggruppati in "Altri"). Fonte: DM 1483/2023, DM 1488/2023, DM 1666/2024, DM 584/2025.

V Bando 338/2000 - FONDAZIONE CEUR

N. grad.	Bando/Fase	Regione	Fasc.	Tip.	Cofinanziamento	Stato
–	A2 (DM 1483/2023)	Emilia-Romagna	705	A2	1.000.000,00 €	DM 1483/2023
–	A2 (DM 1483/2023)	Lombardia	710	A2	1.000.000,00 €	DM 1483/2023
9	Fase 1 - Quota regionale	Lazio	748	C	12.365.000,00 €	DM 1488/2023
33	Fase 1 - Risorse SUD	Campania	731	C	10.495.000,00 €	DM 1488/2023
35	Fase 1 - Risorse SUD	Abruzzo	719	C	13.176.500,00 €	DM 1488/2023
57	Fase 1 - Risorse residue	Veneto	842	C	15.005.000,00 €	DM 1488/2023
66	Fase 2	Piemonte	806	C	14.362.500,00 €	DM 1666/2924
83	Fase 2	Emilia-Romagna	736	C	18.526.000,00 €	DM 584/2025
91	Fase 2	Lombardia	784	C	18.412.500,00 €	In attesa di risorse
	TOTALE FINANZIATO				85.930.000,00 €	
	TOTALE POTENZIALE				104.342.500,00 €	

Tab. 6. Interventi V bando Fondazione CEUR. Legenda: Verde = finanziato | Arancio = in attesa. Include anche i due interventi A2. Fonte: DM 1483/2023, DM 1488/2023, DM 1666/2024, DM 584/2025.

Parte III - L'espansione degli studentati privati a Roma

1. PBSA

Una nuova offerta abitativa sta invadendo i centri urbani: quella degli studentati privati. Dal punto di vista del mercato immobiliare, parliamo di un segmento definito **Purpose Built Student Accommodation (PBSA)**, letteralmente 'Alloggi per studenti appositamente costruiti'. Grazie al modello '**all inclusive**', ovvero all'inclusione del costo per i servizi nel prezzo finale, i **canoni di locazione** degli alloggi nel settore dello *student housing* sono notevolmente più alti dei canoni ordinari di mercato sul mercato dell'affitto tradizionale, garantendo un notevole differenziale di redditività (Tabella 7).

Non a caso, il segmento del PBSA sta vivendo una **fase di forte espansione in Italia**. Secondo Savills, nel 2025, "Italia si è affermata come la destinazione più ambita dagli investitori in Europa, seguita da Francia e Germania [26]. Secondo Savills lo *student housing* sarebbe il segmento più dinamico del settore residenziale [27].

Entro il 2028 è previsto lo sviluppo di 96 progetti in Italia, che aggiungeranno 33.000 posti letto al mercato dello *student housing* [28].

Sul lato della domanda, la crescita è dovuta all'aumento degli studenti internazionali [29]. Sul lato dell'offerta, l'espansione del PBSA riflette come detto i **rendimenti più alti** che in altri 'asset class', attirando operatori e gestori immobiliari internazionali.

Il modello PBSA si struttura attorno alla **separazione tra la componente patrimoniale e quella gestionale**. La prima fa capo a soggetti immobiliari — tipicamente società veicolo o fondi d'investimento — che detengono la proprietà degli asset; la seconda è affidata a operatori specializzati che gestiscono le residenze con approcci e standard propri del settore alberghiero. Questo modello è stato in gran parte introdotto dal private equity e dalle banche d'investimento come modo per ottenere finanziamenti a condizioni più vantaggiose nelle strutture di finanziamento delle acquisizioni, ed è spesso utilizzato dai gruppi alberghieri per attrarre capitali.

Canoni medi PBSA (studio) — Principali città italiane

Città	Canone medio per uno 'studio' (€/mese)
Milano	1.560 €
Firenze	1.160 €
Bologna	1.120 €
Torino	900 €
Padova	900 €
Pisa	825 €
Roma	820 €

Tab. 7 - Dati riferiti a canoni medi mensili per studio/monolocale nelle strutture PBSA. Fonte: Savills Italy Student Housing Report 2026.

[26] Savills UK, European Purpose-Built Student Accommodation Investment Barometer Report, 2025

[27] Gli investimenti PBSA in Italia hanno raggiunto un nuovo record nel corso del 2025, totalizzando 450 milioni di euro. Savills, Italy Student Housing, Italy Spotlight 2026

[28] Savills, Italy Student Housing, Italy Spotlight 2026

[29] In Italia gli studenti stranieri iscritti presso un'università o un istituto AFAM in possesso di un documento di identità non italiano sono aumentati del 50%, passando da 98.015 a 148.016 studenti stranieri iscritti (rappresentando il 5,3% e il 6,8% della popolazione studentesca totale per l'anno accademico di riferimento) tra gli anni accademici 2016/2017 e 2022/2023. International Students in Italy, Uni-Italia/Bocconi, 2024

Come funziona: si crea una società di holding immobiliare (definita PropCo, cioè la proprietaria) a cui viene trasferita la proprietà degli edifici, mentre l'attività di gestione dello studentato resta in capo a una seconda società (una OpCo, una società 'operativa') che prende in locazione l'immobile dalla prima, la PropCo, con un contratto di *lease-back*: in sostanza paga un canone alla holding per usare immobili che prima possedeva direttamente.

In questo modo la società proprietaria ora ha un asset immobiliare "pulito", un edificio con un contratto di affitto attivo e garantito che può usare come garanzia per ottenere un mutuo commerciale a condizioni favorevoli. Naturalmente non tutte le PBSA funzionano con questo schema e vi sono società che ricoprono sia il ruolo di investitori che quello di gestori. Ma è questa la tecnica di 'ingegneria finanziaria' – separare la proprietà dalla gestione immobiliare – usata dai fondi immobiliari anche in altri settori, come quello delle residenze sanitarie, per abbassare il costo del debito e ottimizzare la fiscalità e attrarre capitali istituzionali [30].

Infine, il mercato delle residenze universitarie fiorisce in Italia anche grazie a una distorsione normativa: **l'inclusione delle residenze universitarie nella categoria dell'Ers** (edilizia residenziale sociale). In quanto servizi, le residenze universitarie godono di minori oneri urbanistici per la realizzazione di servizi di interesse generale. Essendo annoverate quali edilizia residenziale sociale, nel caso di un progetto di trasformazione o sviluppo urbano che prevede una quota consistente di edilizia residenziale e dunque una percentuale obbligatoria di edilizia residenziale sociale convenzionata, l'operatore può decidere di costruire ben più redditizie residenze universitarie.

2. Il ruolo dei fondi immobiliari

In Italia la proprietà diretta degli immobili da parte del gestore piuttosto è ancora prevalente rispetto alla locazione, ma questo sta cambiando con la finanziarizzazione del mercato del PBSA, ovvero con l'ingresso di nuovi veicoli proprietari quali fondi di investimento immobiliare. Parallelamente, sono in crescita i loro partner 'operativi', le società di gestione degli studentati: in Italia principalmente Camplus e Campus X. **Fabrica SGR** (che fa capo a Caltagirone) è stato il primo fondo immobiliare a investire nel mondo del social housing in Italia, con il suo Fondo Erasmo finanziato al 60% dal Fondo FIA (il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) e per il restante 40% dal Fondo Aristotele (a sua volta interamente sottoscritto dall'Inps). Il **Fondo Erasmo** raccoglie anche i risparmi di Inarcassa ed ENPAP. A oggi il portafoglio complessivo di Fabrica SGR nel segmento conta 11 strutture nelle principali città universitarie italiane, per un totale di circa 5.500 posti letto, e un valore di mercato di 277 milioni di euro, con ulteriori 4 strutture in fase di progettazione. Tra le realizzazioni più significative a Roma figura il **Campus X Tor Vergata** in via di Passolombardo, un complesso da 1.500 posti letto ultimato nel 2010 e finanziato con la prima tranche del Pnrr con 11,46 milioni di euro. Tra le altre residenze, troviamo il Camplus Santa Marta a Venezia, gestito da Camplus.

Tra gli immobili romani conferiti a **Fabrica SGR** dalla cassa forense con destinazione residenziale nei vari comparti **Fondo Cicerone**, troviamo **tre studentati**: il Camplus Toscani, un immobile in P.le del Caravaggio destinato

a *student housing* e beneficiario di fondi Pnrr, e una un immobile in Viale Marconi, 8 piani fuori terra con 3 differenti corpi scala, dove aprirà uno studentato da 167 camere per 420 posti letto gestito da Joivy, a seguito dello sfratto degli inquilini, alcuni ancora seguiti da Unione Inquilini. Nel fondo ci sono anche alcuni immobili a Garbatella, in Via Badoero, dove il fondo non sta rinnovando i contratti di locazione agli inquilini presenti, e un immobile in via Ippolito Nievo recentemente ristrutturato dove gli affitti ordinari (non per studenti) oscillano tra i 1.200 e 1.750 euro al mese [31].

Barings, in collaborazione con **Savills SGR**, sta realizzando uno studentato da 300 posti letto nel quartiere di Casal Bertone, nella zona Tiburtina-Prenestina – si tratta del già menzionato studentato per cui ci sarebbe in accordo con la Luiss, che prevede la realizzazione che di campi da padel, tennis, e piscina. Un altro studentato già menzionato, quello Camplus in Via Ostiense 169, sarebbe finanziato da **Praemia REIM Italy SGR** che ha costituito il fondo ad hoc, il Fondo Camplus Sviluppo, una piattaforma di investimento dedicata allo *student housing*, finanziata fino al 50% da Cassa Depositi e Prestiti attraverso il Fondo Nazionale per l'Abitare Sociale (FNAS) gestito da CDP Real Asset SGR. Come detto, lo stesso progetto beneficia anche di **12 milioni di euro di fondi pubblici** erogati a valere sul V bando della L 338/2000, erogati dal MUR, per la realizzazione di alloggi per studenti. L'iniziativa CDP – Camplus – Praemia Reim prevede infatti l'investimento di 100 milioni di euro e 900 posti letto da realizzare in Italia con due fondi distinti, Camplus Sviluppo e Camplus Long Term. per 231 posti letto complessivi e circa 20 milioni di euro. Il fondo **Techbau** ha presentato un piano da 100 milioni di euro, prestati da Intesa San Paolo, per una struttura mista

studentato-albergo, progettata da Mario Cucinella Architects, con 400 posti letto in via del Crocifisso nella zona del Vaticano, adiacente alla Stazione ferroviaria San Pietro.

Del progetto di **Hines** agli ex Mercati generali, si è già detto. L'ultimo progetto presentato al Comune di Roma, che Hines finanzia in parte con 381 milioni di euro, prevede la costruzione di uno studentato di 1.602 camere. Di queste, 826 camere 'ensuite' sarannolocate a 1.050 euro al mese, 322 'studio' a 950 euro al mese, e 182 camere doppie sarannolocate a 625 euro al mese. Ulteriori 272 camere doppie offriranno 544 posti a un canone di 500 euro *a posto letto* definito come 'calmierato'.

In Viale Trastevere **Invimit**, società per azioni costituita nel 2011 per dismettere il patrimonio immobiliare pubblico, con capitale sociale detenuto dal Ministero dell'Economia, ha messo a bando la gestione di una **ex sede Inps** che verrà trasformata in una residenza studentesca da 80 posti e gestita da UniCampus. Lademolizione e ricostruzione dell'ex **cinema Impero**, già citato, porterà altri 80 posti nel quadrante di Torpignattara. La Tabella 8 elenca i **nuovi studentati privati in fase di costruzione e apertura a Roma**.

[31] Valerio Valeri, «Trastevere: a via Ippolito Nievo nasce un "nuovo" palazzo ecosostenibile», 24 aprile 2024 RomaToday

Nuove realizzazioni private e progetti in corso a Roma					
Intervento	Indirizzo	Posti	Canoni	Finanziatore	Note
Ex Mercati Generali	Via Ostiense	2056	1.050-500 esclusa iva	Hines	Concessione, finanziato in parte da Hines
Studentato San Pietro	Via del Crocifisso, Roma	410	n.d.	Techbau	Progetto arch. Mario Cucinella
GSA / YUGO Prenestino	Zona Prenestino, Roma	561	n.d.	GSA International Limited	Apertura prevista 2027
Casal Bertone	Via Umberto Partini, Roma (Casal Bertone)	320	n.d.	Barings	LUISS. Servizi sportivi (padel, tennis, piscina) aperti anche al pubblico
Cinema Impero (dem. e ricostr.)	Via di Acqua Bullicante 124, Roma (00177)	80	n.d.	n.d.	Demolizione e ricostruzione
UniCampus - Viale Trastevere	Viale Trastevere 229, Roma	80	n.d.	Invimit	Ex sede INPS, Invimit SGR. Riconversione in studentato
Studentato Via Pigafetta	Via Antonio Pigafetta 84-90, Roma	314	n.d.	n.d.	Include componente di social housing
Camplus Ostiense (CDP Immobiliare)	Via Ostiense 169, Roma	110	n.d.	CdP Immobiliare	Nuova edificazione. CDP e Camplus
Aristotele Student / Joivy	Viale Guglielmo Marconi 152-154, Roma	n.d.	n.d.	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.	Fabrica Immobiliare SGR e Joivy

Tab. 8 – Nuovi studentati privati a Roma, fonti varie

Nei casi ricostruiti, è evidente il **peso dei fondi immobiliari** anche internazionali, e **il ruolo di rilievo degli enti pubblici** nel dirottare patrimonio immobiliare e risorse pubbliche verso il mercato privato del PBSA finanziarizzato. A questi interventi privati dobbiamo aggiungere quelli finanziati con il Pnrr nel contesto dell'offerta romana.

avrebbe bisogno di circa 80mila posti, o 30mila case, per loro [32].

3. L'offerta per studenti universitari a Roma

Roma conta 213mila iscritti alle università statali e private censite dal Ministero per l'Università (escluse le università telematiche che contano 145.512 iscritti e l'Università Cattolica, perché nell'elenco degli iscritti il MUR non distingue tra iscritti nelle sedi di Roma e Milano) (Tabella 9). Non ci sono stime ufficiali precise sul numero di fuorisede, ma si stima che siano tra il 30 e il 40% siano studenti fuorisede, e che dunque Roma

[32] Visione Roma, Ipotesi di immissione sul mercato di posti letto per studenti universitari fuori sede da parte di Roma Capitale

Iscritti alle università di Roma – A.A. 2024/2025

Ateneo	F	M	Totale iscritti
Università statali			
La Sapienza	65.445	46.555	112.000
Tor Vergata	18.010	13.171	31.181
Roma Tre	21.402	13.707	35.109
Foro Italico	643	1.802	2.445
Subtotale statali	105.500	75.235	180.735
Università private (sedi romane)			
LUISS	5.751	6.010	11.761
LUMSA	6.484	2.543	9.027
Saint Camillus	2.224	1.280	3.504
Roma Europea	2.014	552	2.566
Roma Biomedico	1.982	1.268	3.250
Link Campus	804	644	1.448
UNINT	990	202	1.192
Subtotale private	48.032	26.583	74.615
TOTALE (escluse telematiche e Cattolica)	125.749	87.734	213.483

Tab. 9 - Fonte: Ministero dell'Università e della Ricerca – Anagrafe Nazionale Studenti, A.A. 2024/2025.

L'offerta di posti pubblici dunque è insufficiente a soddisfare il fabbisogno di alloggi per studenti fuorisede. Lazio DiSCo (l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio), il soggetto pubblico che garantisce l'accesso a residenze universitarie a tariffe agevolate nel Lazio, dispone complessivamente di 3.168 posti

propri per l'anno accademico 2025/2026, distribuiti su 23 strutture nell'intera regione, di cui 2.593 a Roma (18 strutture) e 571 nelle sedi distaccate di Latina, Viterbo e Cassino (**Tabella 10**). **A Roma, le 13 residenze proprie offrono 2.376 posti letto**, di cui 138 riservati a studenti con disabilità.

A_POSTI DISCO LAZIO

Residenza	Indirizzo	Posti	Canoni mese
Residenze proprie - Roma (2.376 posti, di cui 138 per disabili)			
Antonio Ruberti	Via Cesare de Lollis 20, Roma	235 (57 dis. non autosuff.)	Singola 298 € Doppia 253 €
Ezio Tarantelli	Via De Dominicis 13/15, Roma (S. Lorenzo)	475	298/253 €
Assisi	Via Assisi 77, Roma	88 (8 dis. autosuff.)	227/200 €
Valle Aurelia	Via Baldo degli Ubaldi 265, Roma	200 (10 dis. autosuff.)	227/200 €
Ponte di Nona	Viale Francesco Callaghirone 383, Roma	163 (12 dis. autosuff.)	227/200 €
Falcone e Borsellino	Via Mario Angeloni 13/17, Roma	302 (16 dis. autosuff.)	227/200 €
New Cambridge	Via Cambridge 115, Roma (Tor Vergata)	47 (7 dis. autosuff.)	298/253 €
Archeologia	Via dell'Archeologia 29, Roma	130 (8 dis. autosuff.)	227/200 €
Residenza Tor Vergata	Viale Cambridge 115, Roma (Tor Vergata)	76 (8 dis. autosuff.)	
Valleranello	Via Valleranello 99, Roma (Spinaceto)	400 (20 dis. autosuff.)	227/200 €
Valco San Paolo	Vicolo Savini snc, Roma	200 (10 dis. autosuff.)	298/253 €
Giulio Regeni	Via Leopoldo Ori, Ostia (Roma)	35	227/200 €
Rosario Livatino	Lungomare P. Toscanelli 200, Ostia (Roma)	20	227/200 €

Tab. 10 - (fonte: Allegati G e I Bando 2025/2026 DiSCo Lazio).

A_POSTI DISCO LAZIO

Sedi DiSCo fuori Roma			
Villafranca	Via Villafranca, Latina	48 (2 dis.)	210/173 €
San Sisto	Piazza San Sisto 8, Viterbo	56 (4 dis.)	174/143 €
Cardarelli	Via Cardarelli 77, Viterbo	162 (9 dis.)	174/143 €
Folcara	Viale dell'Università, Cassino	300 (12 dis.)	191/157 €
Janula	Via del Foro 16, Cassino	5	181/157 €
TOTALE DiSCo a Roma	18 strutture	2.593 (140 dis.)	Totale nDiSCo: 3.168 - Fonte: Allegato G Bando 2025/2026

Tab. 10 - (fonte: Allegati G e I Bando 2025/2026 DiSCo Lazio).

Aquesti posti si sommano quelli in cinque strutture in convenzione, grazie al finanziamento Pnrr, per ulteriori 217 posti (Tabella 11) [33].

B_POSTI CONVENZIONATI DISCO LAZIO

Strutture in convenzione con DISCo Lazio — Roma		posti	Canoni
Campus Toscani	Via Toscani 49/59, Roma	90	264/245 €
Campus X — CX Rome	Via di Passo Lombardo 341, Roma	100 (2 dis.)	264/245 €
DotCampus	Via Faleria 21, Roma	10	264/245 €
Residenza LUMSA	Piazza Adriana 21, Roma	8	264/245 €
Il Villino di Ippocrate	Via dell'Acquedotto Paolo 14, Roma	9	

Tab. 11 - Fonte: Allegati G e I Bando 2025/2026 DiSCo Lazio.

Tuttavia, secondo i dati Ustat del MUR i posti Pnrr a Roma nel 2025 sarebbero appena nove. Il MUR infatti non monitora la destinazione dei posti cofinanziati con la L 338/2000: manca un sistema di coordinamento strutturale tra il ministero, gli enti regionali, che redigono le graduatorie degli aventi diritto, e i soggetti privati che realizzano e gestiscono i posti letto. Le residenze private convenzionano il 30% dei posti, e mettono a bando l'assegnazione dei restanti posti che beneficiano del cofinanziamento pubblico. Spetta agli enti per il diritto allo studio chiedere e convenzionare i posti cofinanziati con fondi Pnrr, e spetta poi alle strutture alloggiative contattare gli studenti ai fini dell'accettazione

del posto alloggio a tariffa agevolata, “non residuando in capo a DiSCo responsabilità alcune in relazione a tale assegnazione” precisa l’ente per il diritto allo studio [34]. Insomma, per quanto riguarda l'alloggio il sistema del diritto allo studio è molto frammentato. Come da accordi, Camplus e Campus X hanno messo a bando i posti cofinanziati dal Pnrr, convenzionandone il 30% convenzionato con l’ente per il diritto allo studio (Tabella 12), il quale però deve coprire la parte del canone privato eccedente quello per il diritto allo studio applicato agli studenti.

Bandi Pnrr Residenze Camplus e Campus X a Roma – A.A. 2026-2027

Camplus-residenze romane (tariffe A.A. 2026/2027, PNRR)							
Camplus Roma Cottanello	Fondazione CEUR	Via del Cottanello 25	36	670	900	91 *	DM 1046/2022 (PNRR)
Camplus Roma Toscani	Fondazione Camplus	Via Toscani 49-59	116	440	700	91*	DM 1046/2022 (PNRR)
Camplus Roma Prati	Fondazione Camplus	Via A. De Gasperi 4	152	600-700	900-950	91*	DM 77/2023 (PNRR)
TOTALE			304			91 (30%)	

Tab. 12 - Fonte: bandi scaricabili dai portali web di Camplus e Campus X

[33] Come detto, con i primi due bandi del Pnrr del 2022 Camplus ha beneficiato di oltre 12 milioni di euro per 304 posti letto a Roma, e Campus X- Fabbrica SGR di oltre 11 milioni di euro per 500 posti; di questi il 30% dev'essere destinato al diritto allo studio. Camplus e Campus X risultano convenzionate con Lazio DiSCo, per il 30% dei posti cofinanziati. Le altre strutture convenzionate nella Tabella 11 sono state ammesse al finanziamento Pnrr con il bando del 2024 (DM 481/2024).

[34] Lazio DiSCo, Bando per il diritto allo studio A.A. 2025-2026

Bandi Pnrr Residenze Camplus e Campus X a Roma – A.A. 2026-2027

Campus X Rome Tor Vergata - tariffe pubbliche 2026/2027 (PNRR) - prezzi per 12 mesi- 400 posti a Roma					
Campus X Tor Vergata	Studio (coliving)	Singola in triocale, bagno condiviso - Mq 15	655 €	675 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio base	Singola con bagno privato - Mq 19	590 €	595 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio Plus	Singola con bagno privato e kitchenette - Mq 20	715 €	720 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio Connect	Singola con bagno privato, cucina condivisa - Mq 20	750 €	755 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio Large Connect	Doppia uso singolo, bagno privato, cucina condivisa	800 €	805 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio Large Prime (singola)	Doppia uso singolo, bagno e cucina privati - Mq 23	930 €	935 €	400 posti - DM 77/2023
Campus X Tor Vergata	Studio Large Prime (doppia)	Uso doppio, bagno e cucina privati - Mq 23	525 €	530 €	400 posti - DM 77/2023

Tab. 12 - Fonte: bandi scaricabili dai portali web di Camplus e Campus X

Già nel 2022, tramite 15 accessi civici a diversi enti regionali, l'Udu ha verificato che **i posti destinati al diritto allo studio sono pagati due volte**: lo Stato versa 20mila euro a posto letto per la 'realizzazione' degli alloggi, mentre i fondi regionali coprono la locazione dei posti, di cui beneficiano gli studenti, a canoni che arrivano fino a 900 euro al mese per posto, quindi a costi quasi di mercato [35]. Oltre all'offerta propria e convenzionata di Lazio DiSCo, una minima quota di alloggi a Roma è in capo agli **atenei pubblici**: a oggi,

si contano 240 posti nella residenza per gli studenti della Scuola Superiore degli Studi Avanzati della Sapienza. Nuove residenze pubbliche sono in programma, tra cui quella citata di Lazio DiSCo nel padiglione n. 10 di Santa Maria della Pietà (non incluso in tabella) e lo studentato pubblico di Roma Tre all'Ex Mira Lanza (Tabella 13). Gli atenei pubblici usufruiscono anche di posti privati convenzionati; i gestori sono elencati sui loro portali web, ma le convenzioni non sono pubbliche.

C_UNIVERSITÀ PUBBLICHE — RESIDENZE DI GESTIONE DIRETTA

Struttura	Indirizzo	Posti	Costo / note
La Sapienza			
Residenza Luca Seriani	Via Castro Laurenziano 2bis, Roma	240	Gratuita — assegnazione tramite concorso. Priorità studenti SSAS. Gestione DiSCo Lazio
Residenza via Palestro + ex Dopolavoro	Via Palestro 63, Roma	87 (in costruzione)	In costruzione
Residenza via Osoppo (campus)	Via Osoppo / Pza Confinza, Roma	200 (in costruzione)	In costruzione
Studentato Pietralata (progetto)	Area ex Sdo Pietralata, Roma	240 (progetto)	Gestione futura DiSCo Lazio
Roma Tor Vergata			
Roma Tor Vergata	—	—	Nessuna residenza propria. Principale struttura convenzionata: CX Place Campus. Convenzioni con piattaforme
Roma Tre Roma Foro Italico			
Roma Tre	—	—	Nessuna residenza propria. DiSCo Lazio, sportello Sturent (Via Ostiense 139), piattaforme
Roma Tre-Ex Mira Lanza (progetto)	Via A. Avogadro / Via G. Costanzi, Roma (Ostiense-Marconi)	300 (progetto)	Concessione 30 anni gratuita da Roma Capitale. Riconversione archeologia industriale.
Roma Foro Italico	—	—	Nessuna residenza propria. Convenzioni con piattaforme.
TOTALE univ. pubbliche	—	240 827 in costruzione/ progetto	Solo Res. Luca Seriani operativa. Sapienza ha 3 cantieri aperti. CX Place è privata convenzionata (cat. 4).

Tab. 13 - Fonte: portali web atenei

[35] Unione degli Universitari, Diritto al profitto, come sperperare i fondi del Pnrr, 18 maggio 2023,

C'è poi l'offerta propria degli atenei privati, stranieri e cattolici. Di seguito (*Tabella 14*) si riporta un elenco non esaustivo delle principali residenze per studenti in questa categoria.

D _UNIVERSITÀ PRIVATE — RESIDENZE DI GESTIONE DIRETTA A ROMA

Struttura	Indirizzo	Posti	Costo / note
Università Europea di Roma (Legionari di Cristo)			
Residenza Campus UER	Via della Stazione Aurelia 169, Roma	95	Singole e doppie con bagno privato e balcone. Contratto 10 mesi. ~833 €/mese singola (10.000 €/anno)
LUMSA (Vicariato di Roma)			
Residenza Prati 1	Piazza Adriana 21, Roma	40	Solo donne. Anche 8 posti conv. DISCo Lazio
Residenza Prati 2	Piazza delle Vaschette 101, Roma	22	Solo donne
LUISS (Confindustria)			
Coll. Univ. Don Nicola Mazza	Via di Trasone 56, Roma (00199)	n.d.	Residenza universitaria LUISS
Università Cattolica del Sacro Cuore - Facoltà di Medicina (Istituto Toniolo / CEI)			
InCampus Guesthouse	Via della Camilluccia 120, Roma	18	7.500-10.500 €/anno
Ravizza Guesthouse	Via della Camilluccia 120, Roma	9	Solo donne 9.600 - 11.500 €/anno
Don Orione Guesthouse	Via della Camilluccia 120, Roma	30	Solo uomini 7.000 - 8.000 €/anno
Foresteria S.G. Marelllo	Via Boccea 364, Roma	25	Solo singole 8.000 €/anno 25 singole masch. +9 app.
Romitello Guesthouse	Via V. Viara de Ricci 24/26, Roma	34	femm. straniere. 450-1.200€/mese
Pensionato Renzi	Via Augusto Tebaldi 24, Roma	18	Solo donne. 450-1.200 €/mese
Collegio Ker Maria	Via Eugenio Tanzi 67, Roma (00135)	67	Solo donne. 450-1.200 €/mese
Collegio Nuovo Joanneum	Largo Francesco Vito 1, Roma (00168)	93	Solo donne. Prevalentemente camere doppie con bagno
Collegio San Damiano	Via di Villa Maggiorani 16, Roma (00168)	62	Solo uomini. Appartamenti indipendenti 3-5 stanze, prevalentemente singole, con cucina e servizi dedicati
Collegio San Luca - A. Barelli	Via della Pineta Sacchetti 231, Roma (00168)	48	Solo uomini. Prevalentemente camere doppie con bagno
Collegio Sacra Famiglia	Via Achille Mauri 14, Roma (00182)	52	Solo donne. Camere singole con bagno
Campus Bio-Medico (Opus Dei)			
Borgo Primo Centro	Via di Trigoria 60a, Roma	21 alloggi	Monolocali, duplex, bilocali. 30-150 €/notte
Università straniere con residenze proprie a Roma			
Residenza John Cabot	Via della Penitenza 6, Roma	n.d.	John Cabot University (statunitense)
Rome City Institute Housing	Roma (indirizzo n.d.)	n.d.	Rome City Institute (statunitense)- romecityinstitute.com
TOTALE univ. private (noto)	—	~650 + n.d.	Cattolica: 6 guesthouse (134) + 5 collegi (322)=456 posti

Tab. 14 - Fonte portali web atenei e residenze

Si è scelto di non indagare specificamente la galassia delle **residenze cattoliche**: a titolo esemplificativo, sul portale *Ospitalità religiosa in Italia*, ci sono 4.632 posti letto per studenti maschi a Roma. Piuttosto, la ricerca ha tentato di quantificare l'**offerta di residenze private**, convenzionate o meno, non afferenti ad atenei pubblici e privati. Accanto a Camplus e Campus X, i due grandi operatori privati nazionali, operano a Roma collegi religiosi, fondazioni no-profit, residence commerciali e nuovi operatori ibridi attivi

sia come gestori che come intermediari sul mercato privato, come Joivy (ex DoveVivo) e Domus Italia del gruppo Caltagirone (con circa 1.400 unità, alcune delle quali convenzionate con il Campus Bio-Medico). È probabile che l'offerta complessiva delle residenze private, a cui si sommano gli appartamenti intermediati da piattaforme come Joivy, superi significativamente i 5.000 posti privati, ma senza dati certi è difficile quantificarla (*Tabella 15*).

E_ RESIDENZE E STUDENTATI PRIVATI CONVENZIONATI E NON

La colonna 'Convenzioni universitarie' indica gli atenei con cui la struttura ha accordi formali (rimando studenti, tariffe agevolate, posti riservati).

Struttura	Indirizzo	Posti tot.	Costo €/mese	Convenzioni
CX Place Campus (Campus X) — residence privata convenzionata				
CX Place Campus (Campus X)	Via di Passo Lombardo 341, Roma	1.540	530-930	Tor Vergata (principale struttura di riferimento). DISCO Lazio 100 posti in convenzione PNRR
Camplus (Fondazione CEUR) — collegi di merito e residenze				
Struttura	Indirizzo	Posti tot.	Costo €/mese	Convenzioni
Camplus Pietralata	Via Cottanello 12, Roma	233 stanze, ospita 120 studenti in singole e doppie	1.420/1.500 singola; DSU 900,00 mese 1.270/1.360 doppia DSU 670,00 mese	Sapienza, LUISS, Cattolica. 10 posti agevolati. DISCO Lazio. PNRR
Camplus Cottanello	Via Cottanello 25, Roma	47	900 singola; DSU 900,00/950 mese 670 doppia DSU 600,00/650 mese	Sapienza (albo), LUISS. PNRR
Camplus Toscani	Via Toscani 49/59, Roma	116	660 singola; 700 DSU 400 doppia 440 DSU	LUISS, DISCO Lazio 90 posti PNRR
Camplus Prati	Via Alcide de Gasperi 4, Roma	152	900/950 singola; 600/700 doppia	LUISS, Cattolica
Camplus San Pietro	Via di Villa Alberici 12, Roma	180	1.100 singola; 870 doppia	LUISS, Cattolica
Camplus Hotel Roma Centro	Via Montebello 8, Roma	n.d.	n.d.	—
Camplus Roma Orione	Roma (prossima apertura)	n.d.	n.d.	—
Fondazione RUI - collegi di merito				
Residenza RUI	Via Sierra Nevada 10, Roma (EUR)	84	n.d.	Sapienza (10 posti agevolati), Tor Vergata, Roma Tre-maschile
Residenza Celimontano	Via Palestro 7, Roma (Porta Pia)	n.d.	n.d.	Sapienza femminile
Residenza Porta Nevia	Via Laurentina 86Q, Roma EUR	n.d.	n.d.	Sapienza femminile

Tab. 15 - Fonti varie, tra cui stima offerta A.A. 2024-2035° cura di Visione Roma in Ipotesi di immissione sul mercato di posti letto per studenti universitari fuori sede da parte di Roma Capitale

Elis College (Fondazione ELIS)				
Elis College	Via Sandro Sandri 71, Roma (Casal Bruciato)	100	8.500 €/anno sing.; 7.200 €/anno quad.	Sapienza. Solo maschile. Obbligo percorsi ELIS (esen. Erasmus). 2 borse dedicate
Collegi religiosi e pensionati universitari				
Collegio Villa Nazareth (Fond. Comunità D. Tardini ETS)	Via Domenico Tardini 33 - 35, Roma	100	Gratuito (merito+reddito)	Sapienza. Anche studenti stranieri. Vitto incluso (mezza pensione). Ammissione tramite concorso
Residenza Regina Mundi	Piazzale Aldo Moro 9, Roma	n.d.	n.d.	Sapienza. Solo donne. Vitto incluso
Sant' Angela Domus	Via Nomentana 34, Roma	52	n.d.	Sapienza solo donne
Collegio San Pio X	Via degli Etruschi 36, Roma	n.d.	n.d.	—
Residenza Don Bosco	Viale dei Salesiani 13, Roma	n.d.	n.d.	—
Convitto Lateranense	Via Giusti 5 / Via Merulana 126, Roma	n.d.	n.d.	—
Il Villino di Ippocrate	Via dell'Acquedotto Paolo 14, Roma	9	143-298	DISCO Lazio (9 posti) PNRR nuovo bando
Collegio Villa Nazareth (Fond. Comunità D. Tardini ETS)	Via Domenico Tardini 33-35, Roma	100	n.d. Ospitalità gratuita per studenti meritevoli con difficoltà economiche. Vitto incluso (mezza pensione). Ammissione tramite concorso annuale.	Sapienza (albo). Anche studenti stranieri.
Residence privati commerciali				
Struttura	Indirizzo	Posti tot.	Costo €/mese	Convenzioni
Dove Vivo Via Santa Costanza	Via Santa Costanza 21/27, Roma	n.d.	n.d. (utenze incl.)	Sapienza. Gestione diretta Dove Vivo ora Joivy
Dove Vivo Via S. Lorenzo	Via dello Scalo di S. Lorenzo 65, Roma	n.d.	n.d. (utenze incl.)	Sapienza. Gestione diretta Dove Vivo ora Joivy
Residenza Conti	Via Prenestina 230C, Roma (Pigneto)	n.d.	n.d.	Sapienza
Residenza Giulia	Viale Venezia Giulia 131, Roma	n.d.	n.d.	Sapienza
Residenza Conti Suite	Via dell'Acqua Bullicante 133, Roma	n.d.	n.d.	Sapienza
Residence Villa Betania	Via Antelao 14, Roma	n.d.	n.d.	LUISS
Residenza Tor Vergata	Via Solarino 32, Roma	n.d.	n.d. (min. 6 mesi)	Monosuites con giardino condiviso
DotCampus	Via Faleria 21, Roma	10	143-298	DISCO Lazio (10 posti) PNRR
Domus Italia (Caltagirone)	Via Gaetano Scorza 25, Roma	~1.400 unità	n.d.	Campus Bio-Medico
Unicampus Apartments (residenze)				
Unicampus Nomentum (4 edifici)	Via Nomentum 95/97/99/101, Roma	n.d.	n.d.	—
Unicampus Aniene	Via Roccamandolfi 9, Roma	n.d.	n.d.	—
Unicampus Tower	Settecamini, Roma	n.d.	n.d.	—
Hotel Torre di Pratolungo	Viale Torre di Pratolungo 10-14, Roma	n.d.	n.d.	—

Tab. 15 - Fonti varie, tra cui stima offerta A.A. 2024-2035° cura di Visione Roma in Ipotesi di immissione sul mercato di posti letto per studenti universitari fuori sede da parte di Roma Capitale

È preoccupante che molti **atenei pubblici abbiano convenzioni con piattaforme di intermediazione di affitti brevi e medi** come Dove Vivo, ora Joivy, che sottraggono case al mercato ordinario della locazione in assenza di una regolamentazione sulle locazioni brevi e medie che, a causa del differenziale di redditività, causano l'aumento dei canoni di locazione e dunque dell'emergenza abitativa a cui gli studenti sono particolarmente esposti, essendo insieme agli stranieri la categoria che per eccellenza abita in affitto.

Di seguito (*Tabella 16*) una panoramica delle principali **piattaforme di affitti di medio periodo**, che intermediano alloggi sul mercato privato per studenti, e delle convenzioni con gli atenei pubblici e privati.

F_PIATTAFORME DI INTERMEDIAZIONE CON PRIVATI

Alcune piattaforme gestiscono anche residenze proprie, indicate nella colonna 'Tipo offerta'. Le convenzioni garantiscono sconti sulla commissione di servizio o tariffe agevolate.

Piattaforma	Tipo offerta	Annunci / posti	Costo €/mese	Convenzioni universitarie - quartieri
ErasmusPlay	Piattaforma intermediazione +7 residenze gestite direttamente	5.243 annunci (3.247 stanze, 280 mono, 1.716 app.) 7 residenze dirette	Stanze ~626; Mono 1.540; App ~2.480; Residenze ~1.514	Varie università italiane ed europee
Spotahome	Piattaforma intermediazione	~1.930 (al 10/10/2024)	n.d.	Foro Italico; Tor Vergata; Roma Tre
Inlife.com	Piattaforma intermediazione	n.d.	480-760	Foro Italico
Sturent (Immuni srl)	Piattaforma intermediazione + sportello fisico	n.d.	n.d.	Roma Tre (-20% commissione; sportello Via Ostiense 139); UNINT. Servizio gratuito per studenti
UniPlaces	Piattaforma intermediazione	n.d.	n.d.	Tor Vergata, Foro Italico
Spacest (Roomless srl)	Piattaforma intermediazione	n.d.	n.d.	Tor Vergata. Assistenza dedicata inclusa
Dove Vivo/Joivy	Gestione diretta di 2 edifici (cat. 4)+ intermediazione su altri 5 appartamenti	n.d. posti totali edifici diretti: Via S. Costanza 21/27, Via S. Lorenzo 65; altri: Via Lanciani 1, Via Asmara 14A, Via P. Semeria 65, Via Castel Boverano 61, Via Camilluccia 199	n.d.	Sapienza
Comforts of Italy	Piattaforma appartamenti medio periodo	n.d.	n.d.	Centro Storico, Trastevere, Prati
Studentsville	Piattaforma intermediazione	163 appartamenti	n.d.	—
Student Housing in Rome (SHR)	Gestione diretta appartamenti per studenti stranieri	n.d.	n.d.	Garbatella, Trastevere, Prati, San Pietro.
Easylife	Piattaforma soggiorni brevi in appartamenti e strutture	n.d.	n.d.	Università Cattolica (tramite EDUCatt). Sconto 10% sul costo del soggiorno. Soluzioni flessibili e confortevoli
Dotstay	Piattaforma intermediazione	n.d.	n.d.	Università Cattolica (tramite EDUCatt). Sconto 10% sul servizio
Gromia	Piattaforma intermediazione	n.d.	n.d.	Università Cattolica (tramite EDUCatt). Sconto 10% sul costo del soggiorno. Soluzioni flessibili e confortevoli
Joivy	Piattaforma medio/lungo termine e breve termine	n.d.	n.d.	Università Cattolica (tramite EDUCatt). Sconto 10% sul servizio

Tab. 16 - Fonti varie, tra cui Visione Roma, Ipotesi di immissione sul mercato di posti letto per studenti universitari fuori sede da parte di Roma Capitale

4. Il Pnrr per lo student housing a Roma

Dopo gli oltre 23 milioni di euro destinati allo student housing a Roma con il finanziamento a Campus X s Camplus con i bandi Pnrr del 2022, gli interventi ammessi a cofinanziamento nel Comune di Roma nell'ambito del bando Pnrr MUR DM 481/2024 coinvolgono 17 soggetti proponenti, per un finanziamento complessivo di circa 64 milioni di euro (Tabella 17).

Si tratta prevalentemente di operatori privati - società immobiliari e operatori alberghieri in conversione - affiancati da un soggetto del terzo settore (il Collegio Serafico di San Francesco).

gli interventi di maggiore dimensione spicca Battersea S.R.L., con 600 posti letto e un finanziamento di circa 12 milioni, che tuttavia ha rinunciato al bando del MUR (DM 481/2024) per ripresentare i progetti forse a quello di Cassa Depositi e Prestiti. Gli interventi al momento confermati riguardano 1669 posti per 33 milioni di euro. Vale la pena notare che Fondo Cicerone Due è il proprietario dell'immobile in Piazzale del Caravaggio 14 dove sta aprendo uno studentato gestito da Immuni SRL, operatore a cui è riconducibile anche Sturent, una piattaforma di intermediazione di affitti per studenti sul mercato privato, di cui si avvale Roma Tre.

Bando MUR DM 481/2024 — M4.C1 Riforma 1.7 PNRR
Legenda: le righe in rosso indicano interventi con rinuncia formalizzata al MUR.

Struttura	Indirizzo	Posti	Tariffa (€/mese)	Importo
Interventi attivi 11 strutture				
AVS Immobiliare S.r.l.	Piazzale Ezio Tarantelli 97, Roma	388	552,50 sing.; 403,90 dop.	€ 7.747.064,08
AVS Immobiliare S.r.l.	Piazzale Ezio tarantelli angolo via Sansotta n.97	152	51° sing.. 372,86 dop,	€3.034.932,32
V.S. S.r.l.	Via Padre A. Fioravanti 90, Roma	380	350,00 sing.; 250,00 dop.	€ 7.587.330,80
Collegio Serafico di San Francesco	Via del Serafico 3, Roma	173	722,50 sing.; 528,50 dop.	€ 3.454.232,18
Hospitality Industry Management S.r.l.	Via Conti 55-57, Roma	154	637,50 sing.; 471,95 dop.	€ 3.074.865,64
CAI Immobiliare S.r.l.	Via Silicella 39-41-45, Roma	127	807,50 sing.; 590,35 dop.	€ 2.535.765,82
Trianon Colosseo	Via Clarice Tartufari 70, Roma	74	595,00 sing.; 435,05 dop.	€ 1.477.532,84
Abivet Societa' Benefit S.r.l.	Via Varvariana 60-62, Roma	58	637,50 sing.; 466,07 dop.	€ 1.158.066,28
R. & P. Recupero e Progetto	Via Tirone 11, Roma	47	722,50 sing.; 528,00 dop.	€ 938.433,02
Il Picchio Consorzio Coop. Sociali Catoliche	Viale G. Marconi 700, Roma	45	680,00 sing.; n.a. dop.	€ 898.499,70
Immuni S.r.l. (Sturent)	Piazzale del Caravaggio 14, Roma	41	650,00 sing.; 450,00 dop.	€ 818.633,06
Immobilisapo S.r.l.	Via dell'Acquedotto Paolo 14, Roma	30	637,50 sing.; 466,13 dop.	€ 598.999,80
Totale posti letto attivi		1669	€ 33.324.355,54	

Tab. 17 Posti Pnrr a Roma. Fonte: decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

Interventi con rinuncia - 6 strutture				
Battersea S.r.l.	Via Naide 43-45, Roma	600	722,50 sing.; 528,00 dop.	€ 11.979.996,00
Immobiliare Nuova Natura S.r.l.	Via Alvaro del Portillo 282, Roma	408	630,00 sing.; 460,00 dop.	€ 8.146.397,28 Demolizione e ricostruzione.
Tor Vergata Camp - T Camp	Via Sandro Penna snc, Roma	253	637,50 sing.; 466,08 dop.	€ 5.051.564,98 Nuova edificazione su area ateneo.
Avana S.p.A.	Via Riccioli snc, Roma	148	680,00 sing.; 498,00 dop.	€ 2.955.065,68 Demolizione e ricostruzione.
Green Valley Student House	Via Prenestina 1080, Roma	107	765,00 sing.; 559,00 dop.	€ 2.136.432,62

Tab. 17 Posti Pnrr a Roma. Fonte: decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

Immobiliare Monteverdi S.p.A.	Via Aurelia 480, Roma	47	637,50 sing.; 466,07 dop.	€ 938.433,02 Demolizione e ricostruzione
Totale posti letto rinunce		1563	€ 31.207.889,58	
TOTALE COMPLESSIVO (17 strutture)		3232	€ 64.532.245,12	

Tab. 17 Posti Pnrr a Roma. Fonte: decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

Di seguito (Figura 3) una mappa dei nuovi studentati privati (in rosso), anche finanziati dal Pnrr: in blu e verde i privati finanziati con il Pnrr, in viola quelli che hanno presentato rinuncia al bando 481/2024 del Pnrr,

e che potrebbero rientrare nel bando di Cassa Depositi e Prestiti (si tratta perlopiù didemolizioni e ricostruzioni).

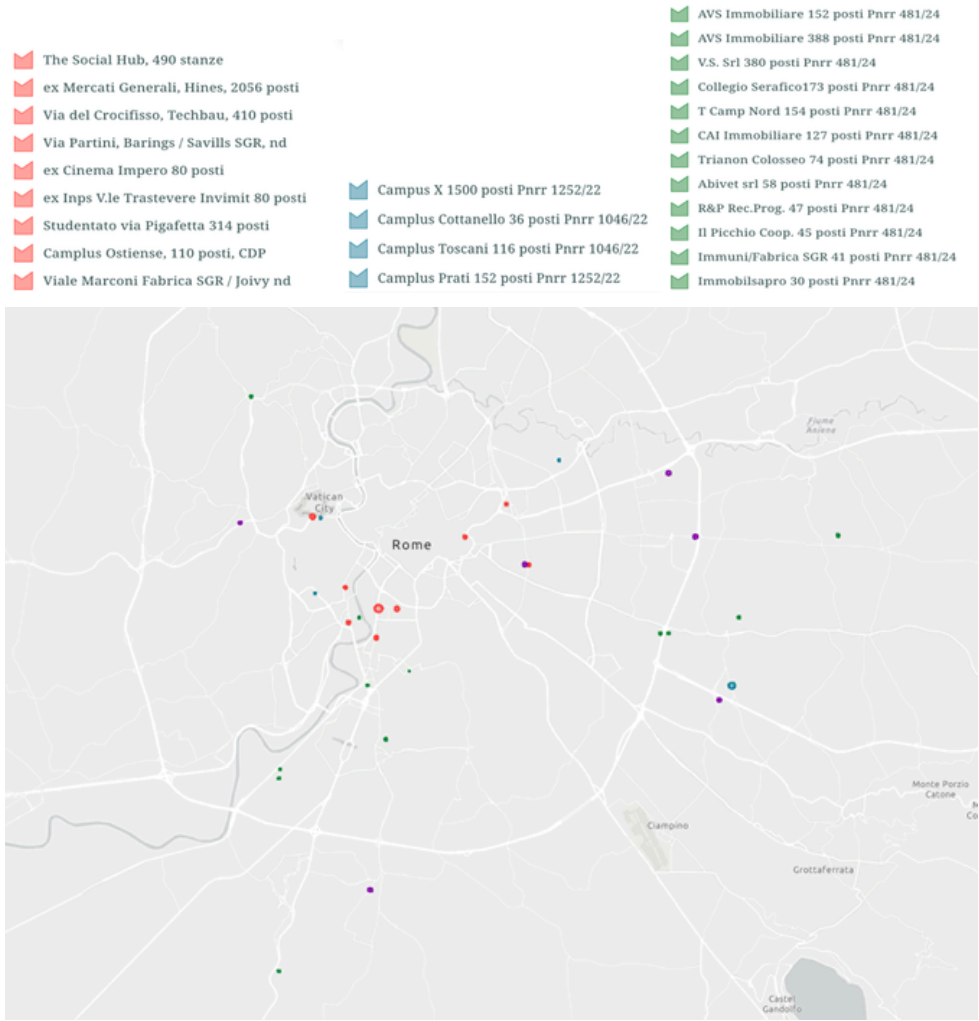


Fig. 3 Studentati privati a Roma da poco aperti, in costruzione, progettati. Fonte: web, decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

La zona di Ostiense-Marconi è il quadrante a più alta densità di nuovi studentati privati: nel dettaglio (*Figura 4*) sono visibili in rosso il progetto per gli ex Mercati generali (2056) posti, lo studentato in costruzione in via Pigafetta (314 posti), il Camplus in costruzione in via Ostiense (110 posti), il futuro studentato in Viale Marconi gestito da Joivy in un edificio di Fabrica SGR, troviamo il progetto per gli ex Mercati generali,

lo studentato Invimit in V.le Trastevere in un'ex sede Inps, la cui gestione sarà affidata a UniCampus. Sono visibili, in verde, anche un nuovo studentato in Viale Marconi 700 con 45 posti finanziato con il Pnrr, la residenza gestita Immuni per 41 in un immobile ancora di Fabrica SGR, finanziato con il Pnrr, e in blu il Campus Toscani dove il Pnrr ha finanziato 116 posti.

- Battersea 600 posti Pnrr 481 rinuncia
- Immob Nova Natura 408 posti Pnrr 481 rin
- Tor Vergata T Camp 253 posti Pnrr 481 ri
- Avana spa 253 posti Pnrr 481 rinuncia
- Green Valley 107 posti Pnrr 481 rinuncia
- Immob Monteverdi 47 posti Pnrr 481 rin

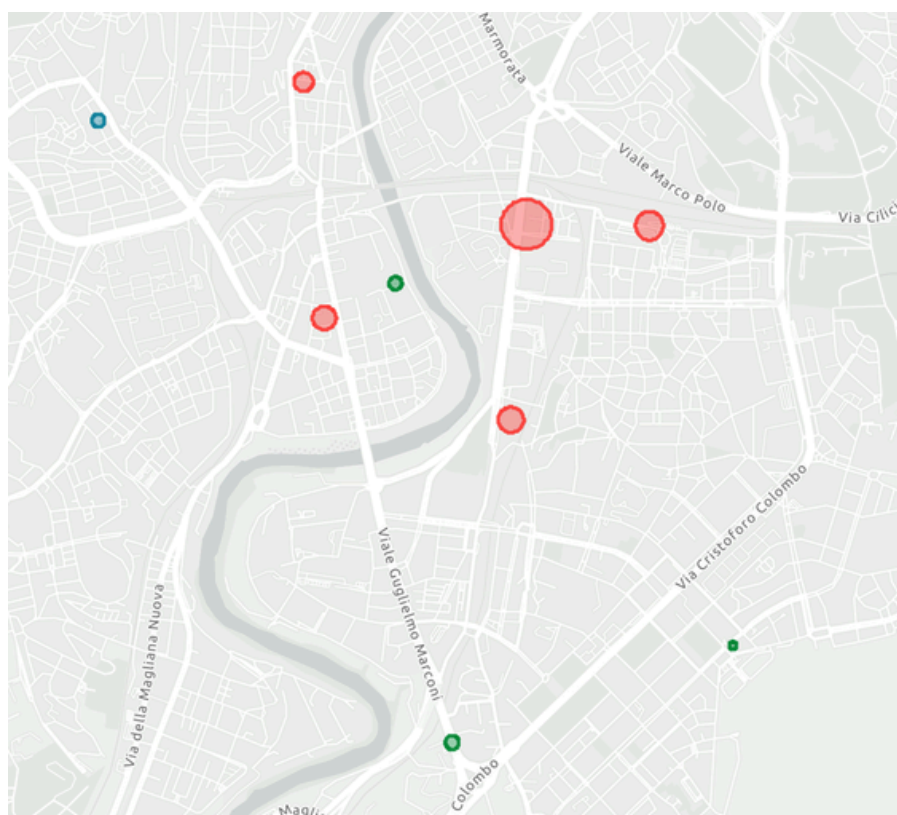


Fig. 4 Ostiense-Marconi, studentati privati a Roma da poco aperti, in costruzione, progettati.
Fonte: web, decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

Anche il quadrante est della città (*Figura 5*) è interessato da numerose nuove realizzazioni: oltre al Social Hub in Viale dello Scalo San Lorenzo 10, con 490 stanze, aperto nel 2024, sempre in rosso sono visibili lo studentato in costruzione in Via Partini a Casal Bertone e lo studentato all'ex Cinema Impero a Torpignattara. Accanto a quest'ultimo, in

viola, lo studentato di Avana spa da 253 posti ammesso al bando Pnrr del 2024, oggi tra i progetti che hanno rinunciato e che potrebbero rientrare nel bando CDP. Ancora in viola, allontanandoci dal centro, troviamo altri due progetti che potrebbero seguire lo stesso iter: uno studentato Battersea da 600 posti e il Green Valley Student House da 107 posti.

In viola, nel quadrante in basso a destra, il Campo Tor Vergata, un nuovo edificio che ospiterebbe 253 posti grazie a fondi Pnrr passati a CDP, accanto al Campus X da 1500 posti, 500 dei quali finanziati con oltre 11 milioni di euro del Pnrr. In verde gli studentati finanziati con il bando 2024 del Pnrr: CAI Immobiliare, 127 posti; Abivet 58 posti; un T Campo nord a Tor Bella Monaca, per 154 posti, e nell'estrema periferia V.S. srl per 380 posti.

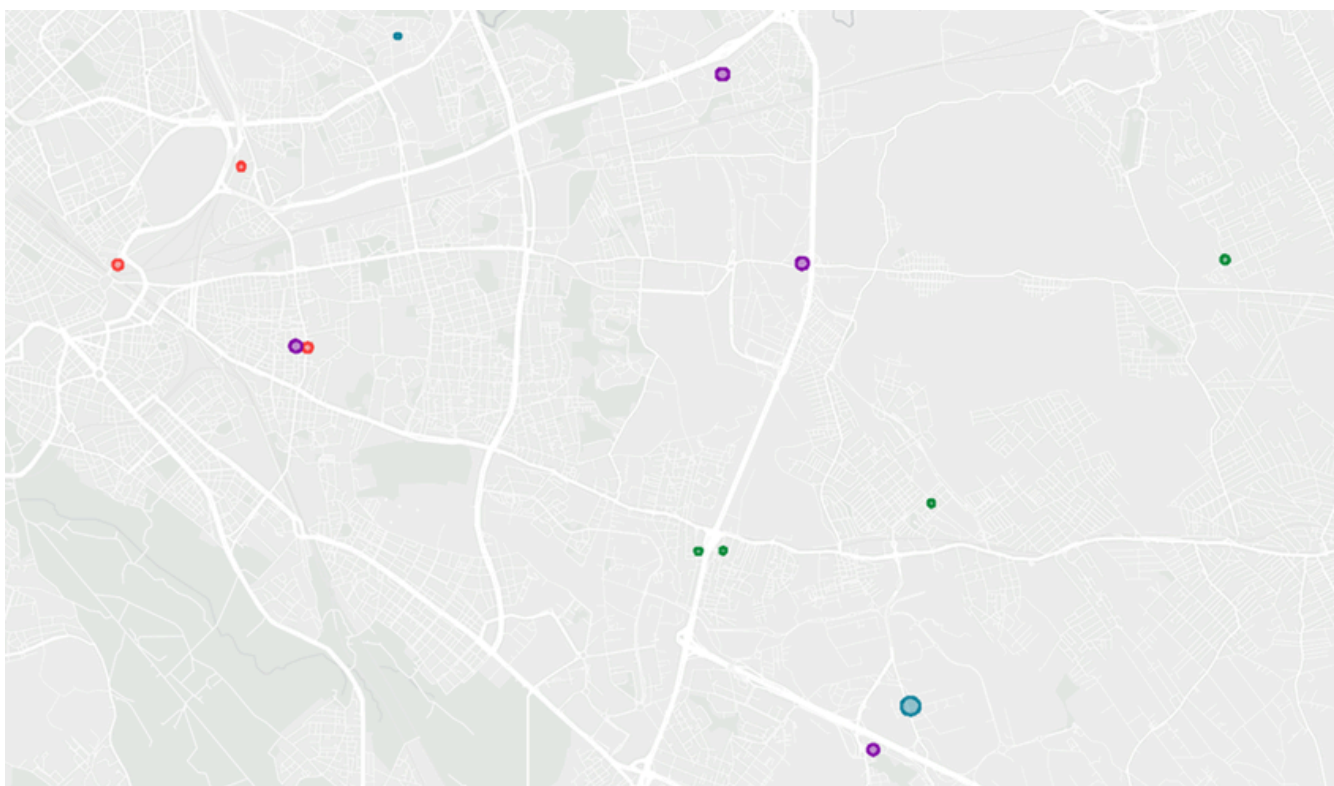


Fig. 5 Quadrante est Roma, Studentati privati a Roma da poco aperti, in costruzione, progettati.
Fonte: web, decreti di assegnazione MUR DM 481/2024

Il quadro generale che emerge dall'analisi dell'offerta di alloggi per studenti a Roma descrive uno squilibrio sistematico con una carenza cronica di soluzioni pubbliche accessibili che non solo non viene colmata dal mercato ma che è sfruttata come opportunità per

realizzare un'offerta molto costosa, che a sua volta traina verso l'alto prezzi e che è sfruttata come opportunità per realizzare un'offerta molto costosa, che a sua volta traina verso l'alto prezzi e canoni del mercato immobiliare. A fronte di circa 213.000 iscritti agli atenei romani e di un fabbisogno stimato di circa

80.000 posti letto per i fuorisede, l'offerta pubblica garantita da Lazio DiSCo ammonta a soli 2.593 posti a Roma, a cui si aggiungono 827 posti in costruzione o progettazione da parte degli atenei pubblici, nessuno dei quali ancora operativo. Il **gap strutturale** è dunque dell'ordine di decine di migliaia di unità, e non si prospetta di essere colmato nel breve periodo.

In questo vuoto si inserisce l'espansione degli studentati privati, del settore del *Purpose Built Student Accomodation* privato, amplificato da una serie di condizioni abilitanti: **vantaggi normativi** (l'inclusione nella categoria dell'edilizia residenziale sociale con riduzione degli oneri urbanistici); **incentivi pubblici rilevanti** (i finanziamenti Pnrr che hanno cofinanziato con decine di milioni strutture già esistenti o a canoni quasi di mercato); **accordi convenzionali** con atenei pubblici che legittimano e indirizzano domanda studentesca verso operatori privati, incluse piattaforme di intermediazione che sottraggono alloggi al mercato ordinario della locazione.

Il meccanismo del **doppio finanziamento pubblico** denunciato dall'Unione degli Universitari già nel 2022 è emblematico delle distorsioni del sistema: lo Stato contribuisce prima alla realizzazione dei posti letto con fondi Pnrr (fino a 20.000 euro a posto), poi copre attraverso i fondi regionali per il diritto allo studio i canoni convenzionati che raggiungono i 700 euro mensili — si tratta di canoni di quasi mercato — a fronte di strutture cofinanziate con denaro pubblico. Di più, non esiste un sistema di monitoraggio che verifichi la destinazione effettiva dei posti realizzati, né un coordinamento sistematico tra il Ministero, enti regionali e operatori privati.

I grandi **fondi immobiliari** para-pubblici e privati — da Fabrice SGR a Barings, da CDP Immobiliare a Invimit a Hines —

operano attraverso strutture finanziarie sofisticate come veicoli dedicati che ottimizzano il costo del debito e la fiscalità, mentre beneficiano di concessioni pubbliche e di condizioni molto favorevoli grazie alla

deregolamentazione normativa

nazionale ma anche locale: nel caso più emblematico, quello degli ex Mercati Generali, Hines otterrà una concessione sessantennale su un'area pubblica a 165.000 euro l'anno, con ricavi stimati a partire da 32 milioni di euro annui. Si tratta di un enorme trasferimento di valore pubblico a un fondo finanziario internazionale privato, in cambio di cosa non è chiaro (lo studentato privato non rappresenterebbe infatti l'oggetto dell'interesse pubblico dell'operazione). Il risultato è un sistema in cui le risorse pubbliche (Pnrr, fondi regionali per il diritto allo studio, agevolazioni fiscali e urbanistiche, ma anche il suolo e gli edifici) finiscono per garantire gli investimenti privati e i **rendimenti elevatissimi che stanno causando l'emergenza abitativa** per fasce di popolazione anche di ceto medio. Non è un 'fallimento del mercato', ma un **fallimento del pubblico**, grazie al quale un mercato privato parassitario e altamente speculativo sta creando città per solo ricchi.

Parte IV - Quali politiche per la casa a Roma?

Le carenze di politiche pubbliche per la casa a Roma si prolungano da troppo tempo perché questa situazione possa essere definita emergenziale: richiede soluzioni strutturali e definitive. A dirlo è la stessa Amministrazione Capitolina nel **Piano Strategico per il diritto all'abitare 2023-2026**, pubblicato con la Delibera di Assemblea Capitola n. 140 del luglio 2023. “Negli anni del Giubileo e dei progetti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, le politiche dell'abitare costituiranno una componente importante per garantire che a Roma sia assicurata una soluzione abitativa a chi ha bisogno e che siano perseguiti gli obiettivi di uguaglianza delle opportunità e lotta contro le disuguaglianze” si legge nel Piano [36]. Nel documento d'indirizzo si parla di un “un approccio integrato” delle politiche abitative “all'interno del più ampio quadro delle azioni adottate dall'Amministrazione per aumentare il benessere delle romane e dei romani”, tra cui quelle volte a “limitare l'ulteriore consumo di suolo, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica” [37]. La realizzazione di nuove costruzioni destinate alle politiche abitative dovrà rispondere alle indicazioni generali contenute nel presente atto d'indirizzo in termini di *mixité*, si legge ancora nel documento. Uno dei primi obiettivi del Piano è un “vigoroso scorrimento della graduatoria ERP” (edilizia residenziale pubblica), anche grazie all'acquisto di alloggi con lo stanziamento di 220 milioni di euro per il 2022 – “il più grande piano pubblico degli ultimi decenni” [38], “con l'obiettivo di rendere strutturale e costante nel tempo lo stanziamento” [39].

Uno studio, commissionato al Cresme e non pubblico, ha aggiornato la domanda abitativa a Roma per il decennio 2022-2032, stimata domanda “arretrata” di 35.370 alloggi per il segmento in difficoltà abitativa, dovuto perlopiù a famiglie che faticano a pagare l'affitto a canone di mercato, e un fabbisogno al 2032 di 71.290 alloggi, considerando la nuova domanda che si aggiungerà a quella pregressa. In occasione della conferenza stampa di presentazione del Piano, l'assessore Zevi ha quantificato l'ampiezza della crisi: circa 150.000 romani sono a vario modo in emergenza abitativa. Di questi, 40.000 erano in graduatoria in attesa di assegnazione di un alloggio ERP; 15.000-17.000 abitavano nelle grandi occupazioni; 10.000 erano senza fissa dimora; 5.000 nei campi nomadi; 3.000 nei residence; e circa 45.000 beneficiavano del contributo all'affitto.

“Roma Capitale intende riacquisire il ruolo di definizione di una strategia dell'abitare nella città di Roma” è l'obiettivo generale del Piano, da attuarsi anche perseguendo **“una politica di contenimento dei prezzi nel mercato degli affitti e di miglior utilizzo del patrimonio privato**, in particolare con riferimento agli **aumenti dei canoni e alla contrazione dell'offerta** di alloggi che si sono verificati nel Centro storico e in altre aree soggette a fenomeni di **gentrificazione o all'espansione degli affitti brevi** per finalità turistiche, favorendo la *mixité* degli insediamenti abitativi” si legge nel Piano [40]. Il piano mira dunque a dare una risposta anche alla fascia di popolazione che non accede all'ERP, come gli studenti fuorisede, “per la quale sarà necessario concordare e introdurre strumenti di tutela”. “Più in generale, con l'approvazione del presente documento d'indirizzo, Roma Capitale intende affermare il forte impatto che la realizzazione di politiche abitative virtuose può avere sul tessuto

[36] Delibera di Assemblea Capitolina 104/2023, Abitare Roma, Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026, p. 10

[36] Ivi, p. 10

[37] Ibidem

[38] Ivi, p. 11

[39] Ivi, p. 4

[40] Ivi, p. 13

cittadino: non solo sul piano economico e sociale (...) ma anche su quello della trasformazione urbana” è la premessa del Piano strategico per il diritto all’abitare 2023-2026.

Il Piano si articola attorno a due macro-obiettivi, “Nuove Case” e “Nuovi Strumenti”, da sviluppare attraverso quattro linee di intervento: il reperimento di alloggi sul mercato per incrementare l’offerta ERP, il rilancio delle locazioni a canone calmierato e dei Piani di Zona; il recupero e l’autorecupero del patrimonio edilizio esistente, con la riconversione di immobili pubblici e privati dismessi; la revisione delle misure di welfare abitativo con un nuovo sistema preventivo e integrato (la cosiddetta “Nuova 163”), con benefici di durata quinquennale e ampliamento della platea dei destinatari; l’istituzione di nuovi importanti strumenti istituzionali che Roma attende da tempo: **l’Osservatorio sulla condizione abitativa a Roma**, con funzioni di monitoraggio e analisi, e **l’Agenzia Sociale per l’Abitare**, strumento operativo per intermediare il mercato delle locazioni e gestire il

welfare abitativo rinnovato. Al Piano è seguita una **Deliberazione programmatica** [41] che si concentra sul segmento intermedio o “a rischio”, la cosiddetta fascia grigia: quello che non ha i requisiti ERP ma non riesce ad accedere al mercato libero. È la fascia di popolazione a cui il Comune intende aiutare con l’Edilizia Residenziale Sociale, ERS, anche con l’acquisto di case da destinare a questa tipologia di offerta. La Delibera stima **un’offerta programmata di circa 31.815 alloggi** tra iniziative di Roma Capitale (30.462) e di altri enti come ATER e Lazio DiSCo (1.353), e dispone di una serie di indirizzi operativi. Una successiva Memoria di Giunta [42] tratta in dettaglio uno di questi indirizzi, relativo agli alloggi da reperire con la riattivazione di alcuni accordi di programma per interventi di edilizia

convenzionata. Un’altra memoria ancora [43] affronta il tema della collaborazione con la **Banca Europea degli Investimenti (BEI)** nell’ambito del programma InvestEU, per strutturare strumenti finanziari pubblico-privati a supporto dell’Agenzia sociale per l’abitare.

Tra il 2022 e il 2025 il Comune ha acquistato 208 alloggi da Inps per 28 milioni di euro; a dicembre 2025 ne ha acquistati 336 da Enasarco e dovrebbe rogitarne altri 702 nel 2026, per 200 milioni di euro. Queste case, tuttavia, non sono tutte destinate a far scorrere la graduatoria ERP, che nel frattempo è cresciuta di duemila domande arrivando a 18.548 nuclei che hanno fatto domanda per una casa popolare, al 31 dicembre 2023. Alcune sono occupate anche da famiglie sotto sfratto; le case Enasarco, invece, potrebbero non essere destinate alla graduatoria nella misura non superiore al 15% [44].

A febbraio 2025 è stato approvato un bando per l’acquisto di case ERS in seguito al quale il Comune ha acquistato due palazzine a Spinaceto, consegnando i 15 appartamenti a nuclei di giovani under 35. L’assessore alla casa Tobia Zevi ha annunciato nuove iniziative per questa misura.

Per quanto riguarda i progetti di recupero, sono partiti grazie ai fondi PINQuA, confluiti nel Pnrr, i recuperi dell’ex caserma di Porto Fluviale e della scuola, sgomberata nel 2019, in via Cardinal Capranica – ma i progetti di autorecupero sarebbero fermi a causa dei criteri richiesti dalla stessa Amministrazione Capitolina.

Intanto Roma Capitale ha ceduto a **Invimit** (ente pubblico incaricato della dismissione del patrimonio pubblico) parte del patrimonio disponibile (prevalentemente commerciale ma anche 466 alloggi), dopo aver approvato un nuovo regolamento sul patrimonio disponibile.

[41] Delibera di Assemblea Capitolina 203/2025

[42] Memoria della Giunta Capitolina 57/2025

[43] Memoria della Giunta Capitolina 110/2025

[44] M. Pasquini, Roma, case ex Enasarco: dall’annuncio trionfale al caos, Diogene Notizie, 19 febbraio 2026

Sul fronte delle manutenzioni dell'ERP grazie ai fondi europei si stanno facendo passi avanti, e tra il dicembre 2015 e il marzo 2026 sono stati istituiti un Osservatorio della condizione abitativa e l'Agenzia sociale per la casa. Il primo tuttavia non ha una dotazione finanziaria e i suoi componenti sono volontari provenienti da varie discipline; la seconda gode invece di una dotazione iniziale per progetti che l'Assessorato svilupperà insieme a dieci realtà del Terzo Settore, da Caritas Roma a Arci Solidarietà, grazie al progetto vincitore del bando di coprogettazione, il Programma integra. Venendo al tema dell'ERS, di cui gli alloggi per studenti faranno parte, in più occasioni il sindaco Roberto Gualtieri ha annunciato **30.000 nuove case di edilizia sociale a Roma nei prossimi dieci anni**. Si tratta degli alloggi individuati da un **censimento dei programmi già previsti e in corso**, contenuto nella menzionata Delibera programmatica n. 203 del luglio 2025.

Tra le misure che dovrebbero rendere disponibili 30.000 case ERS, il già menzionato piano di acquisto, gli interventi di recupero, i programmi Pinqua (non in tabella) e i Piani Integrati che stanno rifunzionalizzando alloggi ERP a Tor Bella Monaca e in Via del Porto Fluviale, i già menzionati alloggi derivanti dalla riattivazione di accordi di programma, gli alloggi attesi dal completamento e dalla densificazione dei Piani di Zona ai sensi della Legge n.167/62, cambi di destinazione d'uso riguardanti aree in ambiti o tessuti già pianificati o in corso di attuazione, un piano rimasto a lungo a Pietralata per la realizzazione di 555 alloggi, i permessi a costruire ai sensi dell'art.3-ter del Piano Casa della Regione Lazio, ovvero cambi di destinazione d'uso con aumento di cubatura (circa 1.300 alloggi ERS), e da convenzioni urbanistiche (circa 7mila alloggi ERS), alloggi da altre operazioni ancora. Di seguito (*Tabella 18*) uno schema di riepilogo delle misure citate nella Delibera.

Misure e piani disposti dalla DAC 203/2025

#	Misura / Intervento	Dettaglio	Alloggi stimati
	Accordi di programma - Santa Palomba (DAC 27/2014)	I Stralcio: 3 interventi; II Stralcio: 6 interventi (fino a 1.403 alloggi)	~477-1.516
2a	Piani di Zona - II P.E.E.P. storici (54 piani)	Mai completati	6.167
2b	Piani di Zona - nuovi (32 piani, 2006)	Manovra di completamento	8.436
2c	Piani di Zona - densificazione (10 piani, 2014)	Aree extra-standard	1.073
3a	Housing Sociale - Progetto F555 Pietralata (DCC 23/2010)	Procedura aggiudicata 2011; TAR 12825/2024 ha respinto ricorso	555
3b	Registro immobili housing sociale - da permessi (art. 3-ter)	SUL 77.386 mq; 967 da completare	~1.386
3c	Registro immobili housing sociale - da convenzioni urbanistiche	SUL 410.659 mq	~7.140
4	C40-Reinventing Cities (DAC 90/2019, DAC 112/2023)	Ex Istituto Vertunni, Casal Rotondo, ex Stazione Prenestina	~70
5a	Programmi integrati - Bando CIPE 127/2017	Lunghezza (31), Idroscalo (125), Cardinal Capranica (PINQUA)	156
5b	Riquilificazione ex Fiera di Roma (DGC 342/2023)	SUL >44.000 mq, di cui >7.000 mq housing sociale	~100
5c	Ambito via Guido Reni (DGR 949/2021)	SUL -72.000 mq, di cui 6.000 mq alloggi sociali	~100
5d	Ambito Casal Lumbroso (ATOI 114)	SUL capitolina 37.375 mq	-433
6	Quota edificabilità riservata - SUL pubblica (art. 18 NTA)	30% SUL pubblica già programmata; monitoraggio in corso	~265
	TOTALE ALLOGGI GIÀ PROGRAMMATI		~25.462

Tab. 18 - Misure per l'housing sociale a Roma, Fonte: DAC 203/2025

#	Misura / Intervento	Dettaglio	Alloggi stimati
	ULTERIORI AZIONI (nuova programmazione)		
7a	Rimodulazione volumetrie Piani di Zona (DAC 32/2014)	II P.E.E.P.	–
7b	Ripianificazione Piani di Zona in aree fragili/non attuabili	II P.E.E.P.	–
8	Regolamento capitolino per l'Abitare Sociale	Nuovo schema convenzione (in sostituzione DAC 113/2020)	–
9a	Aree libere nei Piani di Zona del I P.E.E.P.	Aree ex-standard (L.R. 21/2009, art. 16)	fino a 3.750
9b	Interventi su patrimonio edilizio esistente (L. 23/05/2014)	Ristrutturazioni, sostituzioni, cambi d'uso, rigenerazione	–
9c	Trasformazione aree pubbliche ad alta accessibilità	Valorizzazione patrimonio Roma Capitale (art.58, L. 133/2008)	–
10	Misure di incentivazione - modifica NTA del PRG	Nuovi strumenti urbanistici	–
	TOTALE NUOVI ALLOGGI (punti 6-9)		~5.000

Tab. 18 - Misure per l'housing sociale a Roma, Fonte: DAC 203/2025

Dunque sul tema della casa a Roma qualcosa si muove. Tuttavia, come si può vedere nella Tabella 18, **oltre la metà degli alloggi ERS proverrebbero dai Piani di zona**, ovvero da una misura (la Legge 167/1962) per la realizzazione di ERP, in aree molto periferiche della città. La costruzione di case in aree destinate a servizi pubblici e privati potrebbe compromettere la già fragile qualità urbana e ambientale di queste aree; a **Bastogi** alcune associazioni di cittadini, tra cui Nonna Roma, hanno espresso forte contrarietà all'ipotesi, annunciata dall'Assessorato all'Urbanistica al Mipim 2026, della costruzione nell'area di 500

nuovi appartamenti destinati al mercato libero e oltre 150 alloggi di housing sociale. Intanto, Roma sta continuando a **vendere il suo patrimonio residenziale di alloggi ERP**, prevalentemente nei quartieri centrali della città. Il Piano vendite a favore degli assegnatari degli alloggi, varato da Roma Capitale nel 2008, riguarda un bacino potenziale di 7.410 unità immobiliari corrispondenti a circa il 30% del patrimonio ERP di Roma Capitale. L'elenco delle case ERP in vendita a ottobre 2023 comprende **3.963 unità abitative** [45]. Il piano di alienazioni include anche edifici e aree da

[45] Documento Unico di Programmazione 2024-2026, Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (redatto ai sensi del D.L. 25/06/2008 n. 112 – convertito nella L. 133 del 06/08/2008), a cura del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

“valorizzare”, ovvero vendere, o cedere in concessione. Dunque Roma Capitale sta vendendo una quota consistente del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblico, con previsioni di incasso di circa 2,4 milioni di euro l'anno per 40 alloggi venduti, a fronte dell'acquisto di nuovi alloggi (in condomini misti di non facile gestione) provenienti a stragrande maggioranza dalla **dismissione del patrimonio di enti previdenziali**, e della costruzione di nuove case ERS in aree periferiche.

A questo quadro si somma l'assenza di una regolamentazione degli **affitti brevi turistici** che come ormai noto ha convertito all'uso turistico una quota consistente di case nel centro storico. Roma conta 34.000 annunci su Airbnb, di cui 26.000 sono interi appartamenti e 20.000 sono di *multi-host* (host con più di un annuncio) [46]. Il Comune ha promesso di regolare il fenomeno e diverse associazioni tra cui Nonna Roma hanno presentato una proposta di regolamento, ancora inattuato.

Intanto sta crescendo anche **un'offerta di medio periodo, mediata da piattaforme digitali**, tra cui alcune di quelle già citate, che si rivolgono al target studentesco. È infatti in corso una penetrazione delle logiche dell'economia delle piattaforme anche in altri segmenti del mercato oltre gli affitti brevi turistici. Piattaforme come Spotahome, Uniplaces, Spacest, HousingAnywhere, Erasmus Play, specializzate negli affitti a medio termine, ovvero di durata da uno a 12 o 18 mesi, stanno intermediando la locazione di un numero crescente di case nei quartieri semicentrali a tradizionale vocazione residenziale e studentesca, come **San Lorenzo, Pigneto e Ostiense**, quelli semicentrali, meno impattati dai flussi turistici. Secondo Filippo Celata, Barbara Brollo e Gianluca Bei, che stanno analizzando l'espansione degli affitti di medio termine a Roma, il numero di

annunci su queste piattaforme nella Capitale è ancora contenuto rispetto ad altre città (Roma conta circa 7.000 annunci) ma è in rapida crescita [47]. Questa crescita sta avendo un impatto significativo sul mercato della locazione e sull'aumento dei canoni, per via del differenziale di redditività dato dalla 'temporaneità' dell'uso delle case, ovvero dell'incremento della rendita che gli affitti di medio periodo sono in grado di garantire. Gli affitti mensili (rispetto a quelli annuali) rendono di più, scrivono i ricercatori: “I dati OMI (Agenzia delle Entrate) mostrano che nel 2024 il loro prezzo è stato del **42% più alto rispetto a un contratto ordinario di lungo termine**. Non stupisce quindi che gli stessi dati mostrano come **i contratti mensili siano quelli a maggiore crescita**, a fronte di una diminuzione dei contratti di durata maggiore ai tre anni. Le locazioni cosiddette transitorie (da uno a 18 mesi) crescono in particolare di circa il 40% dal 2016 al 2022, e quelle agevolate per studenti (da 6 a 36 mesi) più di tre volte tanto. Quasi la metà di tutti i contratti di locazione registrati nei Comuni capoluogo di provincia o città metropolitane è ormai di questo tipo”. I proprietari di case e le piattaforme hanno trovato un modo per aggirare la regolazione del canone concordato, ottenendo rendite quasi da affitto turistico su contratti formalmente transitori, scaricando i costi aggiuntivi come le commissioni delle piattaforme sugli inquilini. “Se è possibile affittare a prezzi doppi o tripli rispetto a quanto pagherebbe un residente, non solo chi può opta ovviamente per questa formula, ma si erode ulteriormente la disponibilità di abitazioni in affitto a lungo termine e si determina un'inflazione generale di tutto il mercato abitativo. **A farne più di tutti le spese sono però, paradossalmente, gli studenti non residenti**. Sarà infatti un caso che in questi anni siano gli studenti a subire i problemi più evidenti di

[46] Inside Airbnb, 14 settembre 2025

[47] G. Bei, B. Brollo, F. Celata, «Da Airbnb agli affitti a medio termine: nuove sfide per l'abitabilità», in Eutopica. Trimestrale di scienze urbane, n. 1, marzo-aprile 2026, ISSN 3035-5885

indisponibilità di alloggi e aumento dei canoni, sebbene l'offerta a loro disposizione sia, come si è visto, in aumento?”.

Il quadro complessivo che emerge dall'analisi delle politiche abitative romane disegna una città in cui la segregazione socio-spaziale non è un effetto collaterale indesiderato delle

scelte amministrative, ma il loro risultato strutturalmente prevedibile. Da un lato, il centro storico e i quartieri semicentrali vengono progressivamente sottratti alla residenza stabile, come mostra la mappa della densità degli annunci di medio termine realizzata da Celata, Brollo e Bei (Figura 3). Dopo l'assalto degli affitti brevi al centro, le aree semicentrali che finora avevano resistito alla gentrificazione indotta dall'aumento dei flussi turistici e della mobilità, sono oggi l'area di espansione degli affitti di medio periodo e dall'offerta del PBSA (una nuova offerta di abitare temporaneo costruita) per studenti universitari, nomadi digitali e altre popolazioni mobili con un'alta capacità di spesa. Il risultato è l'erosione sistematica dell'offerta residenziale stabile a favore di formule temporanee ad alta redditività, che scaricano i costi aggiuntivi sugli inquilini più deboli. A oggi l'unica risposta concreta dell'Amministrazione, oltre all'acquisto di alcune case ERP, è conteggiare gli alloggi ERS già previsti da vecchi piani e programmi urbanistici perlopiù nelle periferie.

Intanto, nell'arco di un solo anno (inizio 2024-fine 2025) i **canoni di locazione** in alcuni quartieri semicentrali e semiperiferici, sedi di università e zone con vocazione residenziale, sono cresciuti anche del 20%.

Densità di annunci online per affitti a medio termine a Roma, Settembre 2025
(elaborazione su dati Erasmus Play)

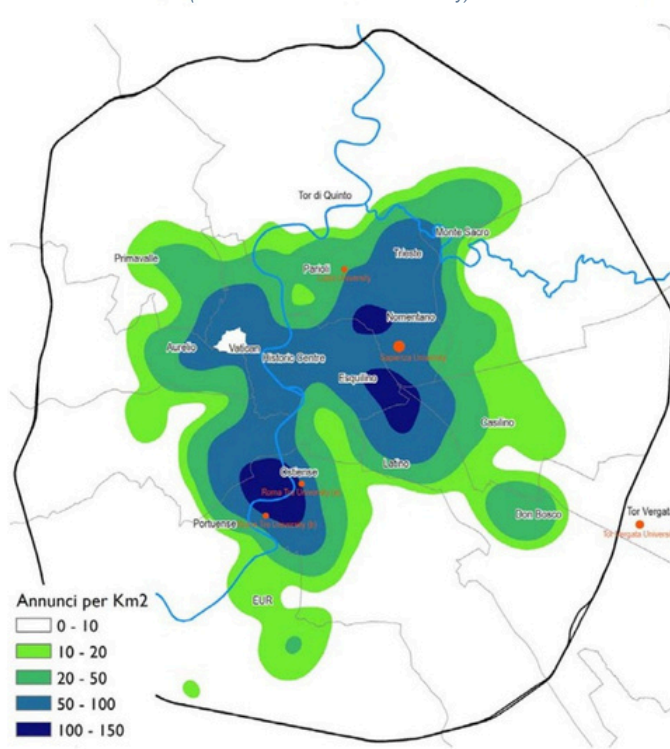


Fig. 6 – Densità degli annunci a medio termine a Roma. G. Bei, B. Brollo, F. Celata, «Da Airbnb agli affitti a medio termine: nuove sfide per l'abitabilità», in Eutopica. Trimestrale di scienze urbane, n. 1, marzo-aprile 2026, ISSN 3035-5885

Tra i quartieri analizzati, Ostiense (+20,9%) e Pigneto (+15,4%) registrano le variazioni più elevate, seguite da San Paolo (+14,5%), San Lorenzo (+14,3%) e Pietralata-Tiburtino (+13,8%) (Figura 4). Si tratta delle zone universitarie, dove sono localizzate le sedi delle principali università pubbliche e private a Roma, nonché le zone dove (come abbiamo visto nelle Figure 3, 4 e 5) stanno aprendo nuovi studentati privati, anche finanziati con il Pnrr.



Fig. 7 - Fonte dati: Omi Agenzia delle Entrate, 2024-2025

Lo scenario futuro si prospetta ancora più preoccupante, con la **modifica delle norme attuative del Piano regolatore**, una variante adottata con la DAC 169/2024, che si configura come la costruzione di un'infrastruttura normativa che rende Roma sistematicamente accessibile ai capitali immobiliari istituzionali. Le NTA del Piano sono state approvate 15 anni fa e vanno aggiornate per essere coerenti con la legislazione regionale e nazionale cambiata e approvata nel frattempo [48]. Ma quello che doveva essere un aggiornamento tecnico è diventato un processo di modifica sostanziale, molto pesante, del Piano regolatore. Per attirare investimenti privati il Piano diventa 'flessibile' e l'urbanistica viene 'semplificata': anche grazie alle 'semplificazioni' nazionali e regionali, sarà più 'semplice' ottenere premi di cubatura, e dunque un rendimento più elevato, e sarà più 'semplice' ridurre gli obblighi sociali per la redistribuzione delle plusvalenze generate, come condizione della trasformazione. Le nuove NTA introducono la categoria delle abitazioni ad uso ricettivo all'interno della destinazione residenziale, con la promessa di normare gli affitti brevi turistici in un secondo momento –

quando? Intanto, gli immobili destinati almeno per il 70% ad attività ricettive extralberghiere potranno essere convertiti del tutto in alberghi. Viene eliminata la tutela per i cinema storici inclusi nella Carta della Qualità, un documento che censisce tutti i beni di pregio a Roma, che è stato aggiornato ma che perderebbe valore prescrittivo. Questo permetterebbe la trasformazione dei cinema, riducendo gli spazi culturali mentre aumenterebbe la pressione commerciale: viene infatti quadruplicata la superficie di vendita massima consentita, che potrà raggiungere mille metri quadri anche nei tessuti storici. Insieme alla possibilità di accorpare spazi commerciali anche in edifici diversi, questa modifica favorisce l'ingresso di grandi catene e il definitivo tracollo del commercio di vicinato. Le nuove norme privilegiano esplicitamente lo sviluppo verticale (che permette di moltiplicare la superficie edificabile e aumentare i profitti), mentre Roma si prepara ad accogliere sette milioni di metri cubi di 'diritti edificatori' privati che questa giunta non intende annullare ma si avvia a collocare e 'compensare'.

Nella **Tabella 19** sono riportate alcune delle novità introdotte in tema di ERS con la **modifica delle NTA**.

[48] Le norme, dette 'norme tecniche di attuazione' (NTA) del Piano, prescrivono come si costruisce, come si riqualifica, come si tutela, insomma come cambia la città. Sono le regole che attuano le decisioni dell'amministrazione rappresentate nella parte grafica del Piano.

Novità NTA	Articolo	Contenuto
Riduzione destinazioni d'uso	Art. 23-ter DPR 380/2001	Da 7 a 5 categorie: Residenziale, Turistico-ricettiva, Produttiva e Direzionale, Commerciale, Rurale
Nuova classificazione studentati	NTA (destinazioni d'uso)	Ex L. 338/2000: categoria Residenziale - CU basso sempre Con servizi extra-alberghieri: categoria Turistico-ricettiva — CU basso fino a 60 p.l., medio oltre
Nuovo art. 6-bis ERS	Art. 6-bis NTA	Prima disciplina organica dell'Edilizia Residenziale Sociale a Roma. Include studentati e senior housing convenzionati
Permesso di costruire convenzionato	Art. 12 NTA	Introdotta come modalità di attuazione diretta. Supera il piano attuativo fino a 12.000 mq (25.000 mq nei tessuti produttivi)
Quote ERS obbligatorie	Art. 45 NTA	Interventi con SUL ≥8.000 mq con cambio d'uso verso abitazioni singole o ricettive: 10% della SUL riservato a ERS convenzionata

Tab. 19 - NTA = Norme Tecniche di Attuazione

L'**art. 6 bis** introduce l'**Edilizia Residenziale Sociale** "come strumento essenziale per la salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo". A parte il fatto che la sua realizzazione è prevista in pochissimi casi e per poca superficie (per esempio l'art. 45 della NTA prevede un obbligo del 10% di SUL a ERS convenzionata che per interventi con SUL ≥8.000 mq con cambio verso abitazioni singole o ad uso ricettivo), il dato preoccupante è la lunga tradizione di non-gestione dell'edilizia residenziale sociale, anche per via di una frammentazione delle competenze tra enti e uffici diversi.

L'ERS a Roma deriva da due canali principali: l'art. 3-ter della il Piano Casa della Regione Lazio [49] e le convenzioni urbanistiche [50] che prevedono la destinazione di quote di SUL all'housing sociale in cambio di premialità urbanistiche (tipicamente la riduzione del contributo straordinario di urbanizzazione). Con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76/2019 sono state introdotte soglie minime quali la destinazione del 10% delle unità a disposizione del Comune negli interventi

convenzionati, e il 30% per le quote derivanti da diritti edificatori originariamente pubblici (cosiddetta SUL pubblica). L'Assessorato all'urbanistica della precedente giunta ha avviato una ricognizione degli interventi e pubblicato il registro degli interventi afferenti al Piano Casa regionale – strumento obbligatorio per il monitoraggio degli alloggi a canone calmierato – a inizio 2020, mentre il registro relativo alle convenzioni urbanistiche risultava ancora incompleto. Con la Delibera di Assemblea Capolinea 113/2020 era stato approvato uno schema di Convenzione Sociale da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi che si applicava a piani e programmi urbanistici con comparti destinati a *housing* sociale. Una sentenza del TAR (T.A.R. Lazio n. 12146/2020) ha però annullato la D.A.C. n. 76/2019 nella parte in cui estendeva gli obblighi di convenzione sociale anche agli interventi già approvati e percentuali di alloggi da destinare all'emergenza abitativa all'interno dei programmi di housing sociale. L'anno scorso, cinque anni dopo la sentenza, il Comune ha approvato un **regime transitorio** (DAC 203/2025) che

[49] L'art 3-ter della L.R. 21/2009 ha introdotto l'obbligo di cedere al Comune il 30% della superficie utile lorda per interventi di cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici, da destinare a locazione a canone calmierato per 15 anni (originariamente fissato a 5 euro/mq, portato a 8 euro/mq dalla L.R. 12/2025) oppure di corrispondere una monetizzazione equivalente.

[50] stipulate ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 e i permessi di costruire convenzionati ex art. 28-bis DPR 380/2001.

prevede la sospensione dell'obbligo di sospensione della convenzione ERS con un "meccanismo di garanzia": la quota equivalente di edificabilità privata è dichiarata non edificabile finché il privato non firma la convenzione. Questo regime vale fino all'approvazione del nuovo Regolamento sull'ERS, che è in fase di redazione. Non è chiaro quindi cosa sia successo tra il 2020 e oggi; quello che sappiamo da articoli di stampa e da Commissioni sul tema, è che **il controllo sulla gestione dell'ERS a Roma è stato a dir poco carente [51]**. Il risultato è che la trasformazione urbana di Roma in questi anni ha prodotto **plusvalenze catturate dagli operatori privati** e redistribuisce verso la collettività quote marginali, variabili e non verificabili (anche perché le convenzioni non sono pubbliche).

1. Due proposte per gli studenti e per Roma

Partecipando nel 2025 al Mipim, la **fiera dell'immobiliare a Cannes**, il sindaco di Roma Roberto Gualtieri annunciava [52] "Investimenti record per rigenerare Roma: oltre 14 miliardi di euro investiti, di cui: 4,3 miliardi per il Giubileo Cattolico 1 miliardo dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) per la rigenerazione urbana, 500 milioni per il patrimonio monumentale, 5 miliardi in project financing". Elencava i progetti di rigenerazione pubblici che stanno rendendo Roma "più attrattiva" e attirando flussi turistici in crescita, anche grazie a "grandi eventi, eventi sportivi e sfilate di moda". Tra i principali motivi per investire a Roma, il sindaco metteva al primo posto "l'aumento dei prezzi delle case, trainati dal Giubileo Cattolico e dalla domanda crescente", l'apertura di nuovi hotel e studentati privati. Infine elencava

sei complessi pubblici (tra cui il cosiddetto 'dente cariato' a Termini) come "opportunità di investimento". Tra gli interventi di 'social housing' includeva anche i "prossimi bandi di gara per immobili di Roma Capitale inclusi nel piano di valorizzazione e alienazione". Annunciava poi che "Fare a Roma è ora più facile" grazie alla modifica alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, modificate al fine di, tra le altre cose: "semplificare le procedure, incentivare lo sviluppo residenziale e lo sviluppo turistico-commerciale nel centro della città" grazie a "maggiore flessibilità per il cambio di destinazione d'uso, l'eliminazione del limite di 60 posti letto per gli hotel nel centro città, la rimozione del vincolo di tutela per 700 edifici, la rigenerazione e riconversione di edifici abbandonati, social housing e alloggi temporanei per studenti e anziani, bonus fino al 20% per la sostituzione edilizia e la riqualificazione energetica fuori dal centro, incentivi per servizi e impianti sportivi tramite accordi con il Comune di Roma".

L'attrazione di capitali privati avviene garantendo la remunerazione degli investimenti e 'semplificando' l'urbanistica, in particolare facilitando i cambi di destinazione d'uso.

Se qualcosa a Roma sulla casa si muove, l'impressione è che manchi un disegno coerente delle misure in corso: se per esempio non si regolano gli affitti brevi turistici, il rischio di vanificare l'effetto positivo di misure faticose come l'acquisto di case è abbastanza alto. Analizzando però le dichiarazioni e gli annunci del Sindaco l'impressione è che si voglia letteralmente regalare pezzi di città a investitori privati come fondi immobiliari perché gli investimenti privati farebbero bene alla città. In verità, il processo di finanziarizzazione dell'urbanistica favorito dalle politiche

[51] M. Pasquini, Roma: le case del social housing ai parenti dei costruttori. Ecco il report che ha svelato la truffa Fatto Quotidiano, 29 marzo 2022

[52] Roma, Open to the future, slide Mipim 2024 Official Italian Conference, Comune di Roma <https://www.comune.roma.it/web/it/evento-assessorato-all-urbanistica/mipim2025.page>

pubbliche innesca l'effetto esattamente opposto: un processo di *estrazione* di ricchezza dalla città, di svuotamento e di "dubaizzazione" che la rende inabitabile per moltissime persone che vi risiedono o che vorrebbero fermarvi.

Non solo sembra mancare completamente la volontà politica di contrastare i processi di gentrificazione, turistificazione ed espulsione degli abitanti ordinari, quelli che non possono più permettersi un affitto, da Roma: le politiche messe in campo a oggi stanno assecondando questo processo, in assenza di politiche abitative adeguate a contrastare gli effetti dell'aumento dei canoni di locazione innescati dall'arrivo di attori finanziari.

Nessuna misura da sola basta per risolvere l'emergenza abitativa. Ma il confronto con i modelli europei, a Barcellona, Parigi, Berlino e in altre capitali europee, dove tra le altre cose percentuali consistenti delle nuove costruzioni private devono destinare quote obbligatorie ad housing protetto permanente, e dove il Comune esercita sistematicamente il diritto di prelazione sugli immobili in vendita e dove la regolazione dei canoni riesce a calmierare gli affitti senza contrarre l'offerta, traccia la strada da seguire, pure in condizioni di riduzione della spesa pubblica statale per la casa. La **leva dell'urbanistica** è infatti assolutamente centrale: l'Amministrazione Capitolina può e deve controllare il processo di estrazione di rendita, fermando il consumo di suolo, calmierando il mercato degli affitti attuando meccanismi di redistribuzione del plusvalore privato.

Per quanto riguarda lo **student housing**, che si trova nell'intersezione di livelli di controllo parziali, sul piano del diritto allo studio sarebbe importante attuare -per gli studentati Pnrr ed ex Legge 338/2000 un **protocollo di coordinamento** tra Roma Capitale, Lazio

DiSCo e la struttura commissariale Pnrr per la condivisione di informazioni sugli studentati privati finanziati con il Pnrr e di quelli cofinanziati con la Legge 338/2000 (oggi anche privati, contrariamente a quanto si afferma nelle NTA, art. 6). Il regolamento attuativo dell'art. 6-bis NTA dovrebbe delegare a Lazio DiSCo la predisposizione dei bandi e la gestione della graduatoria degli assegnatari per i posti convenzionati. -Per gli *alloggi privati convenzionati non Pnrr* [53], si dovrebbe inoltre adottare una definizione di **canone effettivo** agli in base ai canoni Lazio DiSCo o il canone concordato per studenti secondo gli Accordi Territoriali locali tra associazioni di proprietari e sindacati inquilini, ex L 43/1998. Il canone dovrebbe comprendere tutti gli oneri obbligatori a carico dello studente, per evitare di ripetere il precedente milanese, dove ai canoni di locazione convenzionati con il Comune si sono sommati gli oneri per servizi extra, anche più alti del canone di locazione. Si tratta di misure minime per iniziare a riportare sotto il controllo pubblico le scelte che determinano il futuro della città e dei suoi abitanti anche futuri. Misure minime ma importanti, per garantire il diritto allo studio e quindi, attraverso la possibilità offerta ai suoi abitanti più giovani di studiare e di alimentare settori economici a più alto valore aggiunto rispetto a quelli turistici, la possibilità per Roma di non diventare un albergo, di non dipendere per sempre da un'economia basata sull'estrazione di rendita, che produce ricchezza per pochi e povertà per molti.

[53] Agli alloggi finanziati con il Pnrr potrebbe non si applicarsi il Regolamento perché le norme che regolano il Pnrr – e i canoni degli alloggi – sono sovraordinate.

Questo rapporto è stato realizzato da
Sarah Gainsforth, nell'ambito della due giorni
di Nonna Roma, *De Core*, dell'anno 2026.

OdV Nonna Roma

Edizione: Maggio 2026

nonnaroma.it

info@nonnaroma.it





FUORI SEDE

**STUDENTATI,
FONDI IMMOBILIARI
E IL DIRITTO DI ABITARE
A ROMA**

Un'indagine di Nonna Roma, a cura di Sarah Gainsforth

FUORI SEDE

**STUDENTATI,
FONDI IMMOBILIARI
E IL DIRITTO DI ABITARE
A ROMA**

Un'indagine di Nonna Roma, a cura di Sarah Gainsforth

Dal 2017, l'associazione **Nonna Roma** si batte contro povertà e disuguaglianze.

Attraverso la distribuzione di cibo e beni di prima necessità, gli sportelli sociali, legali e di orientamento al lavoro, i progetti educativi, la gestione di spazi per persone senza dimora, e le battaglie politiche, Nonna Roma sostiene migliaia di persone e famiglie in difficoltà.

La casa è al centro di questa lotta, rappresentando il punto di partenza per garantire diritti e dignità.

Sarah Gainsforth è saggista e giornalista freelance, scrive di casa e abitare. Ha scritto tra gli altri «Airbnb città merce, Storie di resistenza alla gentrificazione digitale» (Derive Approdi, 2019), finalista Premio Napoli 2020; «Oltre il turismo, Esiste un turismo sostenibile?» (Eris Edizioni, 2020); «Abitare Stanca. La casa: una storia politica» (effequ 2022). Il suo ultimo libro è «L'Italia Senza casa, Politiche abitative per non morire di rendita» (Laterza, 2025).

Il rapporto "**Fuori sede. Studentati, fondi immobiliari e il diritto di abitare a Roma**", finanziato dal programma **Periferiacapitale** della **Fondazione Charlemagne**, analizza la trasformazione del mercato degli alloggi per studenti universitari a Roma nel contesto della crescente finanziarizzazione del mercato immobiliare urbano. Un'indagine che fa parte di una battaglia per un abitare degno a Roma.

ODV NONNA ROMA | NONNAROMA.IT | INFO@NONNAROMA.IT

Nonna Roma
BANCO DEL MUTUO SOCCORSO