il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



The Student Hotel, un modello alternativo alla conquista dell'Italia

Architettura e design comunicano l'immagine di un brand rivolto ai nuovi stili di vita e lavoro imposti dal "nomadismo globale". Charlie MacGregor, Ad di TSH, ne spiega il successo internazionale

Firenze, Bologna, Roma *sono le prime tre città italiane che, dal 2017 al 2019, ospiteranno la nuova accoglienza ibrida proposta da The Student Hotel. La residenza studentesca si rinnova con servizi per il co-working e co-living che rispondono alle esigenze dei nuovi stili di vita, imposti dall'emergente società liquida e globale. Tuttavia, la formula ibrida non riguarda solo l'innovazione funzionale ma anche l'utenza, che si rivolge a studenti ma anche a familiari, imprenditori e giovani startupper: una sorta di comunità trans-generazionale e trans-culturale che trae forza dalla collaborazione e dalla condivisione delle idee.* ***L'architettura e il design esprimono i valori di questa generazione in movimento****, aperta, tollerante e creativa. Cittadini apolidi con una passione per la tecnologia che la sociologa* ***Arianna Dagnino*** *ha definito «nomadi globali», pionieri della mutazione culturale in atto.*

The Student Hotel non è quindi una semplice residenza studentesca ma un incubatore per possibili start-up *che offre spazi e servizi: palestra, piscina, biblioteca, sala giochi, noleggio gratuito di bici VanMoof, ristoranti, sala conferenze e spazi co-working, ispirati al concetto di lavoro flessibile che non necessita più di "scrivanie fisse".* ***L'interattività è alla***

***base dell'etica del brand che propone iniziative come Bed Talks**, una piattaforma per facilitare la connessione e lo scambio di progetti con l'obiettivo di creare nuove amicizie e collaborazioni. Ed infine, **TSH COLLAB**, che mira a creare la prima comunità totalmente connessa in Europa e che prevede un piano di servizi di co-work con zone di connessione e lounge, operative in tutti i 41 Student Hotel entro il 2021. TSH COLLAB offrirà un network che permetterà ai talenti internazionali di creare un ponte tra le università e gli imprenditori. A questo scopo, è previsto anche un calendario di eventi, workshop, tavole rotonde, feste e un festival di free-thinking.*

***The Student Hotel**, partecipata della società anglosassone di gestione Perella Weinberg Real Estate e dall'olandese APG, braccio d'investimento del fondo pensione ABP, ha pianificato investimenti da 365 milioni per uno **sbarco in Europa** su larga scala che prevede **41 sedi entro il 2021**. A tale data, The Student Hotel dovrebbe disporre di **17.550 camere** e oltre **620.000 mq di spazi per co-living e co-working in Paesi Bassi, Italia, Spagna, Francia, Germania**, diventando così il **principale operatore ibrido in Europa**.*



***Charlie MacGregor**, fondatore di The Student Hotel, ci racconta la sua storia e la sua missione che trae forza dalla capacità di interpretare i mutamenti generazionali e di trasformarli in vantaggi condivisi per una comunità eterogenea di utenti e investitori.*

La sua famiglia si occupava di residenze studentesche e lei aveva solo 25 anni quando ha creato la sua prima società in Inghilterra. Nel 2005, dopo essersi trasferito ad Amsterdam, ha fondato, insieme al Gruppo Carlyle, The Student Hotel. Può dirci come è maturata questa tipologia ibrida che integra servizi e connette comunità diverse?

In effetti, è piuttosto unico vedere persone di età, appartenenza e generazioni diverse che si scambiano le esperienze a The Student Hotel. Chiamiamo quest'atmosfera "The Student Spirit". Quando ho avuto la possibilità di avviare la mia società di alloggi per studenti, ho voluto fare qualcosa di diverso. Tutto è nato dalla considerazione che gli studenti meritavano qualcosa

di più e di meglio di ciò che offriva il mercato; meritavano una stanza gradevole dove vivere, uno spazio dove incontrarsi e stare insieme. Quando mi sono trasferito in Olanda, mi sono accorto che avevo carta bianca per cominciare da zero e per fornire agli studenti ciò di cui avevano bisogno e che meritavano. In Olanda ci sono regole molto severe nel settore delle residenze studentesche; standard che riguardano le dimensioni minime della stanza e modalità di affitto che rendono molto difficile costruire delle residenze studentesche. Per questi motivi, dieci anni fa era impensabile fondare una società che si occupasse esclusivamente di alloggi per studenti. Così, ci rendemmo conto che con la formula "ibrida", gestita come un hotel, avremo potuto offrire camere anche ai nostri ospiti-studenti; che avremo potuto realizzare il modello di camera che rispondeva ai loro obbiettivi più di quella proposta dalla normativa; e poi abbiamo scoperto che potevamo anche offrire camere ai loro genitori. Questo ha significato che avevamo bisogno anche di un nostro ristorante.
Il modello complessivo riflette un business in continua evoluzione pilotato dai nostri clienti. La comunità *stay awhile* è un esempio calzante. Nella nostra prima città, Amsterdam West, nei primi tempi, un tizio venne a chiederci una camera. Non era uno studente, ma era arrivato dagli Stati Uniti per concludere un contratto con Nike. Voleva stare da noi. Il giorno seguente, venne una ragazza, anche lei lavorava per Nike e voleva stare da noi. Così decidemmo di dedicare alcune camere agli ospiti *stay awhile*, ecco come è nata l'opzione. La stessa cosa con gli ospiti dell'hotel; sapevamo che anche i genitori volevano condividere la stessa esperienza. Così, l'atmosfera vibrante e rilassata che si generava dall'incontro di diversi tipi di persone, rese The Student Hotel molto attraente anche per altre nostre tipologie di ospiti. Concentrandosi sullo spazio e basandoci sui nostri clienti di base (gli studenti), riusciamo a proporre un ambiente che coinvolge in modo stimolante anche altri utenti. Vogliamo mantenere questo modello ibrido, semplice e flessibile. Dividiamo l'anno in due parti: accademico ed estivo. Durante l'anno accademico, assegnamo la maggior parte delle camere alla comunità degli studenti che possono scegliere il contratto che meglio gli si adatta e non li obblighiamo a restare durante l'estate. Naturalmente, quando gli studenti non ci sono, riutilizziamo le camere. Tutti gli utenti finali condividono lo stesso edificio; mescola tutto, agitalo un po' e nasce The Student Hotel. All'inizio eravamo preoccupati di unire i diversi tipi di ospiti-utenti, ma abbiamo ideato un design che stimola e raggiunge i migliori risultati. Inoltre, il modo in cui si studia oggi è diverso da quello di cinque anni fa. Anche il modo di lavorare è cambiato, le persone si sono spostate dai grandi uffici, lavorano da casa o stanno puntando su spazi comuni di co-working. L'atmosfera

condivisa e l'energia, dove ognuno nei diversi gruppi di utenza arricchisce la comunità, è ciò che rende la completa e connessa comunità di The Student Hotel così potente e speciale.

Oggi, The Student Hotel offre camere in molte città europee: 485 a Rotterdam (aperto nel 2012), 707 ad Amsterdam West (2013), 309 a The Hague (2014), 574 ad Amsterdam City (2015) e con il brand Melon District oltre 597 a Barcellona (2015) e 191 a Parigi (2015). Può dirci cosa sta alla base di questo successo?
Rispondere ai bisogni di una intera nuova generazione di studenti internazionali, viaggiatori ed *entrepreneurs*. Si spostano e vogliono incontrare e connettersi con altre persone. Li aiutiamo a esplorare e a studiare nuove opportunità nelle città europee. Siamo innovativi ed, al tempo stesso, abbiamo un *business plan* solido ed investitori che credono nella nostra missione e nel nostro concept. Queste sinergie ci hanno aiutato a partire quando eravamo agli inizi ed ora stanno aiutando la nostra crescita.

Che cosa l'ha convinta ad espandersi in Europa e, in particolare, in Italia, dove la tipologia degli alloggi studenteschi come settore immobiliare è quasi inesistente?
Molti studenti italiani, imprenditori, giornalisti e viaggiatori ci hanno detto che le città universitarie italiane avevano bisogno di concept innovativi come quello che offre The Student Hotel.

Che cosa l'ha colpita maggiormente del "Palazzo del Sonno" a Firenze e, in generale, quali sono le potenzialità ideali di un immobile per The Student Hotel?
Amiamo gli edifici che hanno una storia e un'identità. Il Palazzo del Sonno possiede entrambe; il suo passato è fonte di ispirazione per la nostra architettura e il nostro design; i vincoli imposti alla struttura esistente hanno stimolato la creatività e il senso di autenticità.

Come giudica i regolamenti edilizi in Italia rispetto al resto d'Europa?
Siamo un nuovo concept per l'Italia ed è stato l'entusiasmo e la mentalità "del fare" che ci ha guidato e aiutato a realizzarlo. Specialmente in città come Firenze e Bologna, abbiamo buoni rapporti con l'Amministrazione che hanno permesso la realizzabilità degli interventi. Aiuta se le università e gli investitori ci sostengono. Speriamo che anche il Comune di Roma, dove abbiamo un nuovo progetto in corso, offra il suo sostegno per superare la complessità dell'intervento di

recupero, la sua programmazione e la sua attuabilità legislativa.

Affittare una camera a The Student Hotel è più costoso di una camera standard in un appartamento condiviso. Pensa che questo costituisca un problema nel contesto italiano?
No, offriamo servizi di grande valore e molto più di un semplice appartamento. Biciclette, palestra, spazio per studiare e una reception 24 ore su 24 sono servizi molto importanti.

Il design gioca un ruolo strategico nel successo di TSH: esalta il contemporaneo ed esprime l'etica del brand che vuole comunicare accessibilità, creatività, integrazione. Come è stato recepito dai vostri architetti italiani? Hanno risposto in sintonia con lo stile del brand?
Il livello di entusiasmo e di sostegno è stato favoloso in Italia, specialmente dopo che il nostro gruppo di progettisti e costruttori ha visitato le nostre sedi. Gli architetti ci hanno aiutato a trovare nuovi progetti e opportunità. Conoscono le loro città e sanno che noi possiamo essere un buon acceleratore per i loro progetti. Jason Steer, responsabile del design, a questo proposito sostiene che, «*il nostro design è identitario, audace e riconoscibile. Così i nostri architetti hanno visitato con perizia le nostre sedi in Olanda per assimilare completamente il brand. Ma abbiamo anche deciso di lavorare con designer italiani per essere sicuri di trovare un'armonia con lo stile e la tradizione locale. L'unione tra la nostra cultura del design e l'identità locale si sono integrate nei nostri spazi co-living e co-working, garantendo così un'esperienza unica per i nostri studenti, ospiti e comunità di residenti*».

Infine, come immagina il futuro di The Student Hotel?
Lavoriamo molto per creare una *Complete Connected Community* con 41 presenze in Europa e milioni di persone diverse che soggiornano nei nostri hotel, per prendere un caffè, fare un corso o fondare una società. Crediamo fermamente che le città universitarie siano il futuro dell'Europa, perchè sono in grado di attrarre e valorizzare talenti, generare lavoro e sviluppare opportunità per le comunità locali. In questo senso, The Student Hotel promuove lo spirito studentesco attraverso le generazioni e le persone; ci piace pensare che in questo modo diamo il nostro piccolo contributo alla pace nel mondo.

Per approfondire

THE STUDENT HOTEL – FIRENZE

Avrà sede in una zona strategica, ovvero nell'isolato di testa tra Viale Lavagnini e Via Lorenzo il Magnifico che si affaccia sulla Fortezza da Basso. L'edificio, conosciuto come il Palazzo del Sonno, si inserisce nella fascia dei viali ottocenteschi disegnati da Giuseppe Poggi per il Piano di Firenze capitale. L'ex immobile delle Ferrovie, abbandonato da anni, costituiva uno dei più significativi contenitori vuoti della città, «*reso possibile dal nuovo regolamento urbanistico, che offre tempi e regole certe agli investitori*» e che ha fruttato al Comune quasi 2 milioni di oneri di compensazione che saranno reinvestiti in opere di pubblica utilità, come ha commentato Leonardo Bieber, consigliere comunale del Partito Democratico. Il progetto di recupero implica il restauro della facciata e la completa riorganizzazione degli interni che prevedono anche una piscina sul tetto e un auditorium da 180 posti. Il cortile si trasformerà in una piazza aperta alla cittadinanza con caffetteria e ristorante.

Scheda tecnica:

Superficie: 20.000 mq circa
Piani: 5 + sottosuolo
Investimento totale: oltre 40 milioni
Fine lavori: settembre 2017
Progetto: Studio Archea
Project management: Arcadis/EC Harris
Asset management: Progenia
Impianti: ESA
Strutture: AEI progetti
Interior design: Rizoma Architetture
Arredamento: Modus

THE STUDENT HOTEL – BOLOGNA

Come commenta **Virginio Merola**, sindaco di Bologna, «*la zona Bolognina, storicamente sede del tessuto produttivo della città, sta vivendo una fase di grande trasformazione urbana e sociale. Dal punto di vista urbanistico sono in corso importanti interventi di riqualificazione che ne stanno*

modificando l'assetto, primi fra tutti quelli che riguardano l'area del Mercato Navile e le grandi aree dismesse. In questo contesto si inserisce il progetto del nuovo Student Hotel, che nascerà dal recupero dell'ex edificio Telecom di Via Fioravanti, un progetto importante per il rilancio economico e culturale, anche in chiave di attrattività turistica, che riguarda l'intera zona».

Negli ultimi anni, il futuro dell'immobile ex Telecom ha sollevato un intenso dibattito, il suo recupero trova quindi l'approvazione sia del Comune che dell'Università. Il progetto è un catalizzatore di rigenerazione per l'intera area: l'indotto internazionale si unisce all'integrazione con il tessuto del quartiere. Il cortile diventerà infatti uno spazio pubblico, con verde e giochi d'acqua, su cui si affacceranno una caffetteria, un ristorante, aree di co-working e altri servizi.

Scheda tecnica:

Superficie: circa 16.500 mq fuori terra + circa 6.000 mq interrati

Piani: 4 fuori terra + 2 interrati

Fine lavori prevista: 2018

Progetto: Matteo Fantoni Studio

Project management: Arcadis

Strutture: Open Project

Impianti: Open Project

THE STUDENT HOTEL – ROMA

TSH si unisce all'Area Group Real Estate di Cassa Depositi e Prestiti per il piano di sviluppo e la bonifica che consentirà il recupero dell'imponente volume dell'ex Dogana, nel cuore del quartiere Scalo San Lorenzo a pochi passi dalla Sapienza e a 15 minuti a piedi dalla stazione Termini. Come nel caso di Firenze e Bologna, il complesso di Roma non aveva una facile collocazione di mercato. Come commenta il progettista **Matteo Fantoni** (che firma anche l'intervento bolognese), il lotto «*non sarebbe stato adatto ad un Four Seasons e neanche ad una residenza, invece un gruppo come TSH, dinamico, giovane, di grande energia e cultura, ha accettato la sfida. Queste premesse consentono di acquisire aree che nessuno vuole e che quindi costano meno. Così l'Amministrazione e tutti i soggetti coinvolti traggono vantaggio da queste operazioni*».

Il complesso consiste in due edifici: uno sarà rinnovato, mentre il secondo demolito e ricostruito. Il piano terra sarà accessibile al pubblico con aree di studio, sale riunioni, TSH Collab, ristorante, bar, sala giochi, palestra e biciclette gratuite per gli ospiti. E' prevista anche una piscina nel cortile

esterno. Il progetto, afferma ancora Fantoni «*cattura i valori sociali del momento e l'architettura viene elaborata nel rispetto dell'ambiente e del risparmio energetico. La sostenibilità viene perseguita con aggetti che ombreggiano naturalmente l'edificio e arretramenti che concorrono ad ottimizzare l'acustica. L'integrazione con il contesto è valorizzata dalla realizzazione di nuovi scorci che facilitano la fruibilità e la permeabilità dei volumi*».

Scheda tecnica:

Superficie: circa 18.500 mq fuori terra + circa 2.500 mq interrati

Piani: 7 fuori terra + 1 interrato; edificio esistente 3 piani fuori terra + 1 interrato

Fine lavori prevista: 2019

Progetto: Matteo Fantoni Studio

Project management: Italsocotec

Strutture: Engeko

Impianti: Engeko

Autore

Cristina Donati

Prima collaboratrice poi redattrice della testata online fin dagli esordi nel 2014. Prematuramente scomparsa nel 2021. Studia architettura a Firenze dove consegue un Dottorato di ricerca in storia dell'architettura. Dopo la laurea si trasferisce a Oxford dove collabora con studi professionali, si occupa di editoria e cura mostre per Istituti di cultura a Londra. Ha svolto attività didattica per la Kent State University (USA) con il corso di Theories of Architetcure. Scrive per numerose riviste internazionali e svolge attività di ricerca sull'architettura contemporanea e i suoi protagonisti. Dirige la collana editoriale «Single» sul progetto contemporaneo per la Casa Editrice Altralinea. E' autrice di saggi e monografie tra cui: «Michael Hopkins» (Skira, 2006); «L'innovazione tecnologica dalla ricerca alla realizzazione» (Electa, 2008); «RSH+P, Compact City» (Electa, 2014); «Holistic Bank Design» (Altralinea, 2015).