



Student Housing, Firenze vivace e internazionale

Student Housing, Firenze vivace e internazionale

The Social Hub e Camplus anticipano altri recuperi di edifici ed aree dismesse tra centro storico e periferia

Published 18 aprile 2023 - © riproduzione riservata

FIRENZE. L'abitare è da sempre un tema centrale in architettura, probabilmente per la relazione profonda tra l'uomo e la città, così determinante da trasmettere le proprie aspirazioni nello spazio, caratterizzato in base alle proprie necessità e in particolare a quello di trovare una dimora. In una società sempre più "isolata", oggi è **fondamentale vivere in comunità**, in architetture residenziali organizzate attorno alla **condivisione degli spazi**, ad esempio per particolari fasce di utenti come gli anziani, le giovani coppie, gli studenti.

Student Housing, un'offerta carente sebbene in crescita

Da alcuni anni si stanno incrementando i progetti per gli studenti, con **interessanti concept funzionali** che si combinano a **rinnovati linguaggi architettonici**. Si tratta di strutture

private che sopperiscono alla carenza di quelle pubbliche, anche se per i prossimi anni è previsto un **investimento** che **aumenterà** i circa 40.000 **posti letto pubblici odierni**: un dato che purtroppo ci posiziona tra gli ultimi posti in Europa, con un'offerta di circa un terzo rispetto alle altre nazioni. Anche sommando il servizio pubblico con quello privato, come dimostrato da uno studio del 2021 di Jll, l'offerta rimane comunque bassa. **Entro il 2024** è tuttavia **prevista una crescita**, grazie alle operazioni di gruppi internazionali come The Social Hub ([già The Student Hotel](#)) a Bologna, Firenze e Roma; **Hines** a Milano e Firenze; **Camplus** a Bologna, Milano, Torino, Roma e Firenze, tra i maggiori investitori del settore, che vede interessate anche altre società come **CampusX, Dove Vivo, In-Domus, Aparto**.

Le nuove residenze per studenti presentano dei **tratti comuni**. In generale sono inserite in operazioni di rigenerazione urbana, ubicate in quartieri accessibili e vicini alle università, con un numero di **posti letto** variabili **tra 300 e 500**, con **servizi comuni** come lavanderia, aule studio, palestre, aule relax e coworking che coprono circa il 10% della superficie, ubicati in prevalenza nei piani inferiori, oltre a destinare **luoghi di accoglienza temporanei** per altre utenze come professionisti, artisti, imprenditori.

Firenze, un mercato vivace

Una delle città più attive è **Firenze**, grazie anche a una forte richiesta dovuta alla sua attrattività internazionale, ospitando, nelle varie università straniere, scuole e centri di formazione, circa **36.500 studenti** che, sommati ai **quasi 53.000 studenti** dell'università fiorentina per i quali l'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario stima un fabbisogno di circa 20.000 alloggi, mostrano la necessità di ambienti adeguati.

Per rispondere a questa grande richiesta di alloggi e ambienti innovativi sono in **fase di realizzazione nuove strutture**, che si avvicinano sempre più a offerte di tipo alberghiero, dove l'alloggio è parte di un insieme in cui sono presenti numerosi spazi collettivi, a volte anche a servizio del quartiere. Questo riporta alla mente una frase di Ugo La Pietra che, parafrasata, racchiude bene il concetto di queste nuove strutture: *"Si usa la camera d'albergo, si abita la propria casa"*.

Il mercato fiorentino è talmente **vivace** che alle due strutture già in funzione, prossimamente se ne aggiungeranno altre: i **nuovi edifici in viale Belfiore** e nella **zona di San Donato a Novoli**; il **recupero dell'ex Enel e dell'ex Villa Santa Chiara** in piazza Indipendenza e via

Salvagnoli; la ristrutturazione delle **ex Poste di Giovanni Michelucci** in via Pietrapiana, con la previsione di negozi di vicinato per il centro storico. Sono ancora in **fase di progettazione** le strutture previste nell'**ex Manifattura tabacchi**, nell'area ex Ogr vicino alla Stazione Leopolda, a Careggi e negli **ex Lupi di Toscana** al confine con Scandicci.

I due edifici operativi, entrambi con quasi 300 posti, ubicati ai piani superiori e con i servizi comuni al piano terra, sono il frutto di ristrutturazioni di edifici esistenti, dalle caratteristiche diverse: nel caso di The Social Hub in via Lavagnini si tratta di un "blocco" di volumi in precedenza destinati a ufficio, mentre nel caso di **Camplus** in via del Romito è stato ristrutturato l'ex Ferrotel, adibito al pernottamento dei dipendenti delle Ferrovie dello Stato.

The Social Hub viale Lavagnini, Archea Associati

Il progetto di **studio Archea** si contraddistingue per la **ricucitura** di una porzione di tessuto urbano, anche attraverso un lavoro sugli spazi aperti, sottolineato dalla trasformazione della corte interna in una nuova piazza, su cui si affacciano la hall e tutti gli spazi di coworking e di servizio, identificati da un nastro vetrato che mette in continuità interno ed esterno. I percorsi e gli spazi pubblici risaltano grazie all'**accentuato cromatismo** che si lega ai disegni sulla facciata del volume d'ingresso, contrastanti il rigore dei prospetti delle torri laterali, che in copertura ospitano **terrazze belvedere con piscina e palestra**.

Tipologia: complesso ricettivo, hotel

Anno: 2016-18

Committente: The Social Hub

Superficie costruita: 21.500 mq

Strutture: AEI progetti srl

Impianti: ESA Engineering I impianti elettrici

Foto: Pietro Savorelli

Camplus via Del Romito, Gad srl

Il progetto lavora principalmente sulla **compattezza del volume**, isolato sul lotto, caratterizzandone profondamente le facciate con un restyling che prevede ampie e sfalsate aperture verticali che tagliano i prospetti dei piani alti, creando un contrasto con i caratteri storicizzati del piano terra, contraddistinto da un paramento murario in pietraforte e una sequenza regolare di finestre incorniciate da marmo. Una differenza che sottolinea anche la disposizione delle funzioni all'interno, suddiviso tra spazi comuni al

piano terra e alloggi nel volume sovrastante, tuttavia accomunati da una particolare attenzione al design degli interni.

Tipologia: complesso ricettivo

Anno: 2018-21

Committente: Nuovo Mondo soc. coop.

Superficie costruita: 5.910 mq

Strutture: AEI progetti srl

Impianti: Polistudio A.E.S. Società di Ingegneria srl

Foto: Camplus Fond. CEUR e Michele Pezzarini

[!\[\]\(aa53ad6fea213b8b2226d3077e30533a_img.jpg\) Condividi](#)