



ANNUARIO 2025

SOCIO-ECONOMICO FERRARESE

POLITICHE URBANE

Spazio, tempo, territorio

Ricerche, analisi, commenti su economia e società
in provincia di Ferrara e in Area vasta

**CDS CULTURA
EDIZIONI**

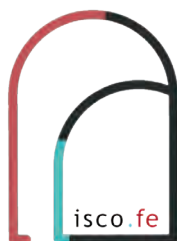
Pubblicazione realizzata
con il sostegno di:



UNIVERSITÀ
di **VERONA**

Dipartimento
di **SCIENZE GIURIDICHE**

e con il Patrocinio di:



istituto **storia contemporanea** . ferrara



**PROVINCIA
DI FERRARA**

Pubblicazione a diffusione gratuita sia in cartaceo che online
sul sito di C.D.S. Cultura OdV, grazie all'impegno volontario di socie e soci,
di autrici e autori e grazie al contributo economico di sostenitori e sponsor.

**Annuario Socio-Economico
Ferrarese 2025**

POLITICHE URBANE
Spazio, tempo, territorio

ANNUARIO Socio-Economico Ferrarese

POLITICHE URBANE / Spazio, tempo, territorio

Ricerche, analisi, commenti su economia e società
in provincia di Ferrara e in Area vasta

Direzione: Laura CALAFÀ, Davide RUBBINI, Annalisa FERRARI, Cinzia BRACCI,
Giuseppe FERRARA, Gian Gaetano PINNAVAIA, Gianpiero MAGNANI,
Marilena MARTINUCCI, Guglielmo BERNABEI, Paola POGGIOLLINI,
Cecilia TASSINARI, Arturo Andrea GANDINI, Paolo MEZZOGORI,
Riccardo MODESTINO, Nicola NOVELLI, Bruno ZANNONI



Tutti gli Annuari sono disponibili online
sul sito www.cdscultura.com

Le posizioni e i contenuti riportati negli articoli sono espressi sotto l'esclusiva
responsabilità delle autrici e degli autori e non impegnano in alcun modo
C.D.S. Cultura OdV e la Direzione dell'Annuario Socio-Economico Ferrarese 2025.

© 2025 C.D.S. Cultura Edizioni, Ferrara

Finito di stampare nel mese di giugno 2025

ISBN 978-88-947264-9-7

In copertina: foto di Gian Gaetano Pinnavaia

In quarta di copertina: Giuseppe Ferrara, *In una rara sera*, da "Raccolta differenziata",
Interno Libri Edizioni, 2021

Grafica: Sara Storari, Studio Editoriale Fuoriregistro (Ferrara) - studiofuoriregistro@gmail.com

Stampa: Digital Team, Fano (PU)

ANNUARIO 2025

SOCIO-ECONOMICO FERRARESE

POLITICHE URBANE

Spazio, tempo, territorio

Ricerche, analisi, commenti su economia e società
in provincia di Ferrara e in Area vasta

C.D.S. Centro Ricerche
Documentazione e Studi Economico-Sociali OdV

www.cdscultura.com

via Massafiscaglia n. 837 / 44123 Ferrara

cdscultura@gmail.com

Presidente: Cinzia BRACCI

Vicepresidente: Giuseppe FERRARA

Comitato direttivo: Guglielmo BERNABEI, Annalisa FERRARI, Arturo Andrea GANDINI, Gianpiero MAGNANI, Marilena MARTINUCCI, Paolo MEZZOGORI, Riccardo MODESTINO, Nicola NOVELLI, Gian Gaetano PINNAVAIA, Paola POGGI POLLINI, Cecilia TASSINARI

Soci: Gianna ANDRIAN, Gabriele ANDRIGHETTI, Pierandrea ANDRIULLI, Francesco BADIA, Nando BALBONI, Ilaria BARALDI, Paolo BASSI, Stefano BELLETTATI, Raoul BELTRAME, Chiara BENVENUTI, Chiara BERTELLI, Patrizia BIANCHINI, Stefano BOLLETTINARI, Maria Grazia BRACCI, Malveno BRINA, Gianna BORGHESANI, Paolo BORGHESI, Patrizia BUSI, Carlo Alberto CAMPI, Roberto CASSOLI, Claudia CAVICCHI, Paolo CECCHERELLI, Nicola CECERE, Bruno CESARI, Sabrina CHERUBINI, Francesco COCOZZA, Mario COVA, Serenella CRIVELLARI, Saverio DE BARTOLO, Claudio FERRANTI, Chiara FERRARA, Paolo FERRARI, Nicolino FISCELLI, Paolo FLAMMINI, Daniele FOGLI, Franco FOGLI, Sergio FOSCHI, Franca GIUBERTI, Paolo GOBERTI, Stefania GUGLIELMI, Marco LUPI, Dario MARESCA, Marcella MASCELLANI, Lorenzo MASSARENTI, Francesco MONINI, Aida MORELLI, Paolo PASETTI, Nello PASQUINI, Emanuele PECORARI, Gianni PENNINI, Pilade PERELLI, Roberto PIRAZZINI, Lucilla PREVIATI, Carlo RAGAZZI, Carlo RAVALLI, Paola RONCARATI, Davide RUBBINI, Simonetta SANDRI, Giorgio Scalabrino SASSO, Luca SCANAVINI, Silvano SCAPINELLI, Francesco SCROFFA, Alexandra STORARI, Ermogene TADDIA, Giuseppe TAGLIAVIA, Fabio TONIOLI, Leonardo UBA, Giuseppe UCCI, Luca VACCARI, Gian Antonio VERZIAGGI, Rossella ZADRO, Bruno ZANNONI, Carlo ZANOTTI, Stefano ZECCHI

Indice

Autori.....8

Presentazione, *Cinzia Bracci*..... 11

1 / URBANISTICA

A cura di Davide Rubbini

Ferrara, città della metafisica, *Adello Vanni* 21

Introduzione, *Davide Rubbini*..... 27

Parte prima. Ferrara, l'urbanistica e il modello emiliano

Noi e l'Emilia, *Davide Rubbini* 31

Politiche urbane o politiche territoriali? Rileggendo l'Annuario CDS
del 2005, *Gianpiero Magnani*..... 39

Gli strumenti storici di governo delle politiche. SIPRO, Delta 2000,
Parco del Delta: le "nostre" piccole municipalizzate, *Alfredo Bertelli*.....48

Ferrara realtà anomala, *Moreno Po* 65

Necessità di bellezza, *Lucilla Previati* 69

Parte seconda. Questioni di piano

Tesi di piano, *Davide Rubbini* 75

I processi urbani in atto dai primi anni Duemila e le possibilità
di governarli, *Giovanni Crocioni*.....80

Le politiche urbane dell'Unione europea tra esperienze, problematiche
e prospettive, *Aurelio Bruzzo* 96

Quali scenari per la transizione energetica?, *Giovanni Monini*118

Il verde pubblico che serve dove serve, *Antonio Barillari*125

Consumo di suolo e governo dell'acqua nel territorio ferrarese.
Un approfondimento sull'evoluzione urbanistica e una riflessione
su presente e futuro di queste terre, *Mauro Monti, con la collaborazione
di Alessandro Bondesan e Martina Berneschi*.....132

Dove si incontrano i mondi, *Guido Zarattini*145

Di nuovo la questione delle abitazioni. Il ritorno della questione Abitativa
in Italia tra nuovi fabbisogni e visioni programmatiche. L'esempio
dell'Emilia-Romagna e della provincia di Ferrara, *Diego Carrara,
Giuseppe Adesso, Lorenzo Bellini, Mattia Guaresi, Domenico Tringali*.....147

Di nuovo la questione delle abitazioni. Situazione del mercato immobiliare
di Ferrara: dal "disagio abitativo" alle "emergenze casa", *Massimo Buriani*.....171

Parte terza. Temi di piano per Ferrara

Le terre e le acque si muovono, <i>Alessandro Bondesan</i>	185
Architettura a Ferrara. Un futuro da Bella Addormentata di provincia o di protagonista internazionale di innovazione educativa?, <i>Paolo Ceccarelli</i>	207
Sul senso del pianificare, ora, <i>Sergio Fortini, Francesco Vazzano</i>	214
Partecipare alla rigenerazione urbana, <i>Beatrice Querzoli</i>	218
Qualche riflessione su Ferrara, la città del Rinascimento a trent'anni dalla iscrizione alla lista del patrimonio mondiale, <i>Carla Di Francesco</i>	224
<i>Il PUG Ferrara / 2025</i> . La visione strategica dei PUG nella L.R. 24/2017, <i>Davide Tumiati</i>	230
<i>Il PUG Ferrara / 2025</i> . Il PUG di Ferrara. Uno strumento utile ed efficace per il territorio?, <i>Antonio Barillari</i>	248
<i>Il PUG Ferrara / 2025</i> . Fronte Ovest: il centro e la stazione ferroviaria, <i>Adriano Lazzari</i>	256

2 / UMANESIMO URBANISTA

A cura di Laura Calafà

“Città”: genere femminile, numero plurale, <i>Annalisa Ferrari</i>	265
--	-----

Parte prima. Politica in ottica di genere “città” femminile vs città femminista: quali differenze?

Dialogo tra urbanistica e diritto sulla città, <i>Elena Granata, Laura Calafà</i>	271
Il progetto <i>Women’s Wise Walkshops</i> . Partecipazione politica femminista per co-progettare una città <i>women & gender friendly</i> , <i>Letizia Carrera</i>	289
Ripensare la città nella prospettiva giusfemminista, <i>Orsetta Giolo</i>	295
Prospettive intersezionali sull’abitare: genere, età e disabilità, <i>Maria Giulia Bernardini</i>	300
Città, diseguaglianze e diritto alla città, <i>Romeo Farinella</i>	305
Per città inclusive, accessibili ed eque: il caso di Vienna e Barcellona, <i>Elena Dorato, Caterina Rondina</i>	311

Parte seconda. Politica ed esperienze: “per una sociologia urbana”

Introduzione alle testimonianze delle esperienze di Torino, Bologna e Ferrara	319
“Torino città per le donne (ToxD)”. Un progetto per realizzare una città più inclusiva, <i>Maria Claudia Vigliani</i>	320
La città delle donne di Bologna: dall’esperienza urbana all’elaborazione culturale, <i>Laura Gramuglia</i>	324
“Ferrara, le donne e la città”. Per un progetto di transizione urbana dal punto di vista delle donne, <i>Angela Alvisi, Dalia Bighinati, Francesca Cigala Fulgosi, Alessandra Guidorzi</i>	328

Parte terza. Politica e diritti urbani

L'abitare studentesco tra diritto allo studio e la città campus.	
Riflessioni sul caso ferrarese, <i>Alfredo Alietti</i>	335
Voci dal quartiere: studenti e residenti a confronto, <i>Costanza Vespasiano</i>	344
Partecipare la trasformazione: città e territori alla prova dei processi di pianificazione partecipata, <i>Luca Pinnavaia</i>	349
Dallo sviluppo locale a nuove forme di territorialità: alcune riflessioni, <i>Guglielmo Bernabei</i>	357
Metropoli di paesaggio, <i>Sergio Fortini</i>	363
<i>L'urbanistica artificiale è intelligente?</i> Piazza Cortevicchia, <i>Marilena Martinucci</i>	368
<i>L'urbanistica artificiale è intelligente?</i> Il Borgo di San Giorgio, esempio di una vittima urbanistica, <i>Marilena Martinucci</i>	373

3 / COSÌ LONTANI, COSÌ VICINI

Urbanistica: il modello veneto, <i>Daniele Rallo</i>	383
Tra piano e progetto. Un viaggio nell'Italia di mezzo, <i>Paolo Ghirelli, Moreno Panfili</i>	394
Sisma e residenza pubblica: il martirio e la rinascita di una città, <i>Alfredo D'Ercole</i>	402
Connessioni urbane sostenibili e smart city, <i>Agostino Cappelli, Andrea Sardena</i>	413
Ferrara, il Delta, le Aree Interne, <i>Giampiero Lupatelli</i>	424
La solitudine del centese, <i>Intervista a Edoardo Accorsi</i>	432

4 / ALLA FIN DELLA TENZONE

In conclusione, <i>Davide Rubbini</i>	439
<i>Sei ferraresi in cerca d'autore</i>	
1 / Il venditore di tappeti, <i>Khalili Majid</i>	440
2 / Barba e capelli, <i>Riccardo Gibelli</i>	441
3 / Dall'autofficina, <i>Vassai Pezzini</i>	443
4 / Boutique di gioie "Margarita", <i>Intervista a Graziella Maccanti</i>	444
5 / Unisex, da Baura, <i>Intervista a Anna Toselli</i>	446
6 / La Trattoria "Alla Provvidenza", <i>Intervista a Giorgio Moretti</i>	448

FUORISACCO

Da Venezia a Ferrara, passando per Ravenna: percorsi di vita e di architettura, <i>Alberto Polacco</i>	453
Sulla Torre dei Leoni, <i>Patrizio Bianchi</i>	461
Par un nóv rinasimént, <i>Bruno Zannoni</i>	464

SOSTENITORI

Autori e persone intervistate

Adello VANNI, *psichiatra, cultore di storia ferrarese e autore di pubblicazioni di taglio psico-biografico sulle vicende dei fratelli de Chirico*

Adriano LAZZARI, *architetto*

Agostino CAPPELLI, *docente ordinario di Ingegneria dei Trasporti IUAV*

Alberto POLACCO, *architetto, già dirigente ai dipartimenti di urbanistica nel Comune di Ravenna e di Venezia e segretario generale dell'Autorità Portuale di Ravenna*

Alessandra GUIDORZI, *docente di Storia e Filosofia nei licei, ambientalista, attivista del Forum Ferrara Partecipata*

Alessandro BONDESAN, *capo settore Sistema Informativo Geografico, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara*

Alfredo ALIETTI, *docente di Sociologia urbana e del territorio - Dipartimento di Studi Umanistici, UniFe*

Alfredo BERTELLI, *amministratore sottosegretario alla Presidenza della Giunta Errani*

Alfredo D'ERCOLE, *architetto, ex direttore generale di ATER L'Aquila*

Andrea SARDENA, *architetto*

Angela ALVISI, *presidente Centro Donna Giustizia di Ferrara*

Anna TOSELLI, *parrucchiera a Baura, con la barca a Goro*

Annalisa FERRARI, *sociologa, direttivo C.D.S. Cultura OdV*

Antonio BARILLARI, *ingegnere, urbanista*

Aurelio BRUZZO, *già afferente al Dipartimento di Economia e Management, UniFe*

Beatrice QUERZOLI, *architetto*

Bruno ZANNONI, *socio C.D.S. Cultura OdV*

Carla DI FRANCESCO, *già segretario generale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, presidente regionale del FAI - Fondo Ambiente Italiano per l'Emilia-Romagna*

Caterina RONDINA, *architetta-urbanista, dottoranda presso il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Ferrara*

Cinzia BRACCI, *presidente C.D.S. Cultura OdV*

Costanza VESPASIANO, *collaboratrice del Laboratorio di Studi Urbani (UniFe) e tirocinante presso l'Ufficio di Coordinamento delle Politiche di Inclusione dell'Università di Ferrara*

Dalia BIGHINATI, *giornalista e autrice televisiva, fondatrice di FareDiritti.it*

Daniele RALLO, *urbanista*

Davide RUBBINI, *architetto e urbanista, socio C.D.S. Cultura OdV*

Davide TUMIATI, *architetto*

Diego CARRARA, *direttore generale ACER Ferrara*

Domenico TRINGALI, *servizio tecnico - Area interventi straordinari, ACER Ferrara*

Donatella RADOGNA, *architetto, professoressa di Tecnologia dell'Architettura
Università di Chieti*

Edoardo ACCORSI, *sindaco di Cento*

Elena DORATO, *architetta-urbanista, ricercatrice presso il Dipartimento di Architettura
dell'Università degli Studi di Ferrara*

Elena GRANATA, *urbanista, Politecnico di Milano*

Francesca CIGALA FULGOSI, *psichiatra, ambientalista, pacifista, attivista del Forum Ferrara
Partecipata, Rete Giustizia Climatica Ferrara, Extinction RebellionItalia*

Francesco VAZZANO, *architetto*

Giampiero LUPATELLI, *economista territoriale*

Gianpiero MAGNANI, *direttivo C.D.S. Cultura OdV*

Giorgio MORETTI, *titolare della Trattoria "Alla Provvidenza"*

Giovanni CROCIONI, *già professore associato di Tecnica urbanistica nell'Università di Bologna*

Giovanni MONINI, *presidente e CEO INCICO S.p.A.*

Giuseppe ADESSO, *servizio tecnico - Area interventi straordinari, ACER Ferrara*

Graziella MACCANTI, *titolare di "Margarita, gioie ed effimero"*

Guglielmo BERNABELI, *professore a contratto di Istituzioni di diritto pubblico
e diritto sanitario all'Università di Ferrara, direttivo C.D.S. Cultura OdV*

Guido ZARATTINI, *architetto*

Khalili MAJID, *dottore in agraria, commerciante*

Laura CALAFÀ, *docente ordinaria di Diritto del lavoro, Università di Verona*

Laura GRAMUGLIA, *direttrice artistica de "La città delle donne" e componente
della commissione consultiva Piano della notte*

Letizia CARRERA, *docente di Sociologia del Territorio, Uniba e Coordinatrice
del Laboratorio di Studi Urbani "Urbalab", Dirium, Uniba*

Lorenzo BELLINI, *servizio tecnico - Area interventi straordinari, ACER Ferrara*

Luca PINNAVAIA, *architetto, esperto in progettazione, coordinamento e attuazione
di processi partecipativi e di sviluppo strategico rivolti a comunità e territori
in aree urbane e rurali*

Lucilla PREVIATI, *architetto, già direttrice del Parco del Delta del Po*

Maria Claudia VIGLIANI, *neurologa del Dipartimento di Neuroscienze della Città
della Salute di Torino, cofondatrice di Torino Città per le Donne*

Maria Giulia BERNARDINI, *docente filosofia del diritto Dipartimento di Giurisprudenza UniFe*

Marilena MARTINUCCI, *geologo, direttivo C.D.S. Cultura OdV*

Martina BERNESCHI, *area comunicazione del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara*

Massimo BURIANI, *direttore Coop. Castello a R.L.*

Mattia GUARESÌ, *servizio tecnico - Area interventi straordinari, ACER Ferrara*

Mauro MONTI, *direttore generale Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara*

Moreno PANFILI, *ingegnere per l'ambiente e il territorio*

Moreno PO, *architetto e amministratore*

Orsetta GIOLO, *docente associata di Filosofia del diritto presso il Dipartimento di Giurisprudenza UniFe*

Paolo CECCARELLI, *cattedra UNESCO "Pianificazione Urbana e Territoriale per lo Sviluppo Locale Sostenibile", Università di Ferrara*

Paolo GHIRELLI, *architetto, progettista senior in materia di progettazione architettonica e di pianificazione urbanistica*

Patrizio BIANCHI, *professore emerito UniFe, Cattedra UNESCO Educazione, Crescita e Uguaglianza*

Riccardo GIBELLI, *amichevolemente detto: barbiere*

Romeo FARINELLA, *docente di Urbanistica - Dipartimento di Architettura, UniFe*

Sergio FORTINI, *progettista-cofondatore "Città della Cultura/Cultura della Città" Soc. Coop. a R.L.*

Vassai PEZZINI, *dottore in beni culturali, meccanico*

L'abitare studentesco tra diritto allo studio e la città campus. Riflessioni sul caso ferrarese

Alfredo Alietti

Introduzione: case per gli studenti o studenti per le case?

In questi ultimi anni la questione dell'abitare studentesco ha avuto una sua rinnovata centralità (MARTINELLI, ANNESE, MANGIALARDI G., 2023; Urban@it, 2025). Le diverse manifestazioni organizzate negli atenei italiani, le varie tendopoli costruite in alcune città e le tante assemblee pubbliche realizzate sono fattori oltremodo importanti che pongono una sfida seria alla questione. Non immaginabile, a fronte di questa configurazione critica, rimandare i problemi occultando le difficoltà a trovare nell'immediato, o nel medio-lungo periodo, soluzioni adeguate e sostenibili nel tempo. Appare evidente dal dibattito occorso a seguito delle mobilitazioni che siamo di fronte a una specie di nodo gordiano in cui s'intrecciano ostacoli significativi a partire dalle risorse pubbliche disponibili a finanziare gli studentati per arrivare alla complicata offerta locativa. Da tanto tempo chi si occupa di politiche abitative denuncia un quadro assai desolante del mercato dell'affitto nelle aree urbane, così come una sempre più ridotta disponibilità di abitazioni pubbliche per le componenti più deboli della società (BALDINI *et al.*, 2013; FILANDRI, 2016).

La crescita costante dei costi locativi, l'estensione degli affitti brevi connessi al turismo, la mancanza di progettualità sociali nella programmazione delle nuove abitazioni sono alcune delle ragioni che innescano una dinamica regressiva.

Tali evidenze strutturali e il sottofinanziamento del welfare abitativo è in stretta connessione con i flussi di studenti fuori sede iscritti nei principali atenei italiani ed europei. Infatti, si può ritenere che tale specifica domanda abitativa rifletta in modo chiaro l'insieme delle citate distorsioni del mercato privato e pubblico. Inoltre, in riferimento al caso italiano vi è da aggiungere l'ulteriore problematica degli affitti in nero che alimenta un circuito vizioso tra domanda e offerta a esclusivo favore della rendita. Da uno sguardo dilatato ad altri esempi europei, la letteratura sul tema ha posto la questione alloggiativa quale una delle esigenze cruciali delle università, soprattutto in quei casi dove esse hanno un significativo impatto sulla struttura urbana. Dalla ricognizione delle ricerche empiriche risulta che la maggior parte degli studenti condivide gli stessi principali problemi associati al mercato immobiliare privato: affitto elevato, bassi standard abitativi, condizioni contrattuali

dubbie, mancanza di alloggi disponibili e alloggi lontani dall'università e dal campus (THOMSEN, EIKEMO 2010, *cit.* in MAGNI, PESCAROLI, BARTOLUCCI, 2019, p. 792). Nello specifico di questo quadro vi è l'ulteriore constatazione della crescente rigidità del mercato immobiliare a causa delle differenze tra i modelli di spesa degli studenti e dei turisti, e la carenza di strutture abitative dedicate alla transitorietà della richiesta studentesca corrispondente alle loro preferenze (VAN DEN BERG, RUSSO, 2004, *cit.* in CURVELO, 2012).

Inoltre, parte del dibattito si è configurato intorno al fenomeno denominato “*studentification*” con cui si identifica lo spostamento di un gran numero di studenti nelle aree residenziali che agisce negativamente sui residenti locali riducendone l'accesso all'alloggio, aumentando i costi degli affitti e, in determinati casi, espellendo dalle zone interessate le famiglie maggiormente vulnerabili (SMITH, 2002; 2005). Come è stato evidenziato, tale dinamica è innescata il più delle volte dalla prassi consolidata dei piccoli proprietari della condivisione dell'appartamento che permette guadagni più elevati. Inoltre, la logica della *studentification* è altresì accentuata dagli investimenti dei *player* immobiliari che individuano la richiesta di abitazioni da parte della platea studentesca un investimento assai proficuo e in continua crescita. Questo fenomeno simile nei suoi effetti alla *gentrification* è un modello tipico che attraversa le città universitarie europee, pur all'interno di situazioni assai differenziate, in particolare relativamente alla disponibilità pubblica alloggiativa.

Infine, un dato assolutamente decisivo su cui le ricerche *Eurostudent* hanno sottolineato la rilevanza. Nonostante le minori disponibilità economiche e l'onda lunga degli effetti della crisi economica dello scorso decennio, le famiglie in condizioni non privilegiate continuano a investire nell'istruzione superiore dei figli assumendosi, laddove ritenuto opportuno, anche gli alti costi dello studiare “fuori casa” (Gwośc, 2024).

Conseguentemente, come è ampiamente noto, la presenza dell'università nei contesti urbani diviene un fattore determinante per la sempre più rilevante economia della conoscenza e il suo ruolo altrettanto significativo nell'ambito della cosiddetta “terza missione” per cui la risposta al diritto allo studio collegato all'offerta alloggiativa assume una dimensione ineludibile e urgente.

Politiche abitative, welfare e diritto allo studio: un nesso problematico

Per ragionare sul tema è opportuno partire dalla dichiarazione pubblicata dall'Unione europea degli Studenti, la quale afferma che: “*Per quanto riguarda gli alloggi per studenti, quattro principi devono guidare la politica ad essi mirata: convenienza, accessibilità, qualità e sostenibilità. Gli Stati e gli istituti*

di istruzione superiore devono assicurarsi che chiunque desideri studiare nell'istruzione superiore abbia accesso a un posto in cui vivere a prezzi accessibili. Ciò può essere ottenuto attraverso alloggi per studenti designati, ma nei casi in cui ciò non sia sufficiente, devono essere messe in atto politiche e sistemi per garantire l'accessibilità economica nel mercato degli affitti. Il sostegno all'alloggio può essere offerto sia attraverso borse di studio per gli studenti sia attraverso mezzi indiretti per coprire i costi, ad esempio, sovvenzionando gli alloggi per studenti" (European Students' Union, p. 24, 2024).

Tale rivendicazione delle politiche abitative orientate all'insieme eterogeneo degli studenti risultava fino a poco tempo fa assente nelle varie dichiarazioni ministeriali dell'*European Higher Education Area* (EHEA). Nel 2020 il comunicato di Roma assume in modo diretto il problema in sintonia con la citata dichiarazione *"sottolineando che l'alloggio diventa 'sempre più problematico per gli studenti in tutto l'EHEA a causa dell'aumento dei costi di alloggio, vita e trasporto' e che il sostegno pubblico – ove necessario – dovrebbe contribuire principalmente a coprire anche questi costi"* (Annex II to the Rome Communiqué, p. 6, 2020 cit. in Gwosć, 2024). Secondo alcune riflessioni tale ambito ha raggiunto livelli di importanza senza precedenti nel mercato immobiliare globale, come mostra il caso europeo dove si stima che l'investimento aggregato per gli alloggi per studenti sia passato dai 3,4 miliardi del 2012 ai 9,8 miliardi del settembre 2022, quota destinata a salire quale esito del programma *Next Generation* (BERTONI, 2025). Dal lato del mercato privato, come si è premesso, la domanda stagionale e transitoria rappresenta un'opportunità per gli investitori, grandi e piccoli, di sfruttare commercialmente lo squilibrio tra domanda e offerta, in particolare, attraverso la conversione di abitazioni domestiche in case a occupazione multipla, la costruzione di alloggi per studenti e la conversione di locali commerciali in alloggi per studenti (WILKINSON, GREENHALGH, 2024, p. 747). La situazione nel nostro paese riproduce in gran parte questo scenario, per quanto i dati raccolti mostrino un singolare quadro denso di problematiche. La ricerca nazionale svolta da UDU-SUNIA CGIL su circa 20.000 studenti evidenzia non solo l'aumento dei costi per la locazione che aggrava le condizioni economiche degli studenti fuori sede, ma anche le crescenti difficoltà a reperire sistemazioni adeguate nel mercato privato (UDU-SUNIA CGIL, 2023). La situazione alloggiativa degli studenti italiani sulla scia delle rilevazioni svolte nel biennio 2019-2020 da *Eurostudent* indica che circa un terzo risiede "fuori casa", numero destinato a crescere rispetto a quanto registrato negli ultimi anni e, fra quanti abitano con la famiglia di origine, solo uno ogni quattro è uno studente in sede; tutti gli altri sono pendolari (FINOCCHIETTI, 2021).

Un'evidenza empirica di indubbio interesse, in precedenza accennata, che impatta sulla relazione abitazione e diritto allo studio riguarda il fatto che "la casa dei genitori viene utilizzata maggiormente da studenti provenienti da un livello di istruzione medio o alto o da studenti i cui genitori sono finanziariamente benestanti rispetto a quegli studenti che provengono da famiglie economicamente svantaggiate" (Gwośc, 2024, p. 242). La configurazione sociale che si delinea dalle indagini impone indubbiamente una revisione nelle politiche abitative per sostenere il percorso formativo senza creare eventuali disuguaglianze. Infatti, per la componente meno dotata di risorse economiche familiari, la presenza degli studentati pubblici raffigura l'opzione meno dispendiosa e maggiormente auspicabile. Quindi, la rivitalizzazione e/o l'ulteriore sviluppo delle residenze sovvenzionate dallo Stato appare lo strumento ragionevole per alleviare la carenza di alloggi per gli studenti. Nel caso italiano si apre, a proposito, un discorso a parte valutato l'annoso problema degli studentati e la potenziale svolta fornita dal PNRR.

I dati disponibili esemplificano un quadro oltremodo critico rispetto ai principali paesi europei: solo il 5% ha un alloggio in una residenza universitaria, contro una media europea di studenti con un posto letto in una residenza del 17% e per quanto riguarda gli studenti fuori sede, 400mila studenti circa, solo 40mila fruiscono dei posti letto (GAINSFORTH, PEVERINI, 2022, p. 35).

Le politiche abitative in Italia, successive alla nascita del DSU (Diritto alla Studio Universitario) del 1977, hanno avuto diverse fasi a partire dall'introduzione del piano quadriennale (1992-1995) per il finanziamento della costruzione di alloggi pubblici attraverso il trasferimento dei fondi alle regioni e in cui si riconoscono gli studenti quale potenziale gruppo "vulnerabile" a cui consentire l'accesso ai benefici dell'edilizia residenziale pubblica (BERTONI, 2025). La successiva introduzione della legge 338/2000 ha definito il cofinanziamento dello Stato, pari al 50%, per la costruzione di alloggi e residenze per gli studenti applicabile per opere su edifici esistenti, realizzazione di nuovi edifici e acquisti di immobili da parte di soggetti pubblici e privati (GAINSFORTH, PEVERINI, 2022). Nel corso del tempo sono stati attivati diversi decreti attuativi per il cofinanziamento e le norme da adottare per la realizzazione degli interventi, fino ad arrivare all'ultimo decreto del 2022 confluito nel PNRR.

Come indicato nel documento ufficiale del PNRR, Missione 4, l'Italia si è posta l'obiettivo di aumentare il numero di posti letto nelle camerate e nelle strutture assimilate da 40.000 a circa 100.000 entro il 2026. Dalle recenti informazioni tale obiettivo rimane assai lontano visto che ad oggi sono poco più di 11.000 posti letto realizzati o in realizzazione rispetto ai 60.000 previsti dal programma. Inoltre, si pone il problema degli investimenti privati diretti

alla costruzione degli studentati come previsto dal PNRR¹ poiché si ipotizza che il relativo affitto non sia compatibile con una sistemazione a prezzi calmierati alimentando possibili ostacoli nelle scelte e nelle traiettorie di studio.

Ferrara “città campus” una proposta

Nella dinamicità espressa dall’ateneo ferrarese nell’ultimo decennio attraverso una decisa politica di crescita degli iscritti (da 15.827 nel 2017 a 26.573 nel 2023) vi sono sicuramente elementi positivi in termini di ampliamento dell’offerta formativa, aumento delle risorse finanziarie, aumento delle assunzioni e, non da ultimo, una potenziale maggiore importanza del suo ruolo quale motore di sviluppo sociale ed economico locale. Nondimeno, l’impatto sulle infrastrutture abitative e universitarie (aule studio, biblioteche, mense ecc.) ha comportato delle inevitabili criticità. Da una ricognizione svolta in riferimento all’anno accademico 2021/2022 emerge che su 9.545 immatricolati, si registra una quota minima di residenti a Ferrara e provincia, pari a 1.511. Se restringiamo il campo dei “fuori sede”, assumendo che diverse province emiliano-romagnole e venete sono facilmente raggiungibili in treno, permettendo un percorso giornaliero più o meno agevole in giornata, il risultato rimane comunque significativo: più del 50% della popolazione studentesca immatricolata nel 2021/22, pari a 4.982 iscritti, proviene da province e regioni distanti, creando una potenziale pressione sulla struttura ricettiva della città. Qui si configura la classica distinzione tra pendolari (chi usa la città quotidianamente, studiando e consumando) e i possibili nuovi temporanei residenti. I bisogni che queste due realtà esprimono sono per loro natura differenti, per quanto alcune necessità tendono a sovrapporsi, ad esempio l’accessibilità alle aule, la mobilità interna alla città, luoghi di socialità e gli spazi per lo studio. A partire da questa base di studenti fuori sede, la ricerca svolta nel 2023 dall’UDU-SUNIA CGIL evidenzia per Ferrara un costo medio per una stanza pari a 380 euro, comprensive di 285 per la locazione e 85 per le spese, il quale è sicuramente una cifra importante ma al di sotto del costo medio dei grandi atenei come Milano, Bologna e Roma che si aggirano dai 500 ai 650 euro (UDU-SUNIA CGIL, 2023). A questo si aggiunge la quota di posti letto disponibili pari a 334 nel 2024, dato rilevato dal Ministero della

1. Come sottolineano Gainsforth e Peverini “Il finanziamento statale è pari al 75% dei costi di realizzazione cui si aggiunge un contributo sui costi di gestione per i primi tre anni. È davvero difficile immaginare un investimento privato più protetto e di minor rischio di quello nelle residenze studentesche a fronte di canoni di affitto di cui non sembra rinvenibile un meccanismo dichiarato di calmieramento” (Gainsforth, Peverini 2022, p. 37).

Ricerca e dell'Università, che è sicuramente limitato stante la numerosità degli iscritti².

Un ulteriore dato significativo riguarda gli esiti delle ricerche realizzate nel corso dei due successivi lockdown (aprile-maggio 2020 e marzo-aprile 2021) relative alla condizione degli studenti e studentesse afferenti al Dipartimento di Studi Umanistici dell'Ateneo ferrarese. Sono stati raccolti complessivamente nelle due tornate di ricerca circa 1.700 questionari (1.087 nel 2020 e 600 nel 2021). Il 25% degli intervistati risiedeva al momento della rilevazione a Ferrara e provincia, mentre più del 60% ha dichiarato di vivere in un comune del Nord o del Sud.

Una parte del questionario ha valutato l'impatto della crisi pandemica sulla relazione tra l'articolazione della vita universitaria e la socialità diffusa all'interno della città. Il dato senza dubbio più significativo è l'orientamento maggioritario espresso dal campione di vivere *in situ* l'esperienza formativa accademica nel senso più ampio del termine. Pur dentro a un quadro emergenziale ed emotivamente forte, tale sentimento esprime, in estrema sintesi tre principali problematiche:

1. la mancanza della relazione docente-studente che annulla la possibilità per lo studente di poter essere co-autoriale rispetto alle lezioni e di partecipare al confronto dialettico e dialogico in aula;

2. la perdita della socialità extra-accademica (relazioni con i compagni di studio, con la città, con le ritualità del proprio quotidiano in generale) ritenuta un valore aggiunto per la propria esperienza accademica;

3. il venir meno della possibilità del distacco "fisico" dalla famiglia quale fase di passaggio importante per la crescita personale (autostima, senso di responsabilità, autonomia, ecc.).

Tenuto conto della componente "fuori sede" degli intervistati è del tutto evidente che l'esperienza universitaria è un fattore determinante che mette pressione al sistema di ateneo e alla città.

Un ulteriore aspetto, stranamente poco analizzato, emerso dall'indagine riguarda l'impossibilità di una parte non trascurabile di studenti privi di una "domesticità" adeguata allo studio (assenza di uno spazio per studiare, povertà di strumenti di connessione) che motiva il pendolarismo e/o il trasferimento diretto quale soluzione alle proprie difficoltà. Sulle basi di questo insieme di risultanze, è del tutto palese come l'ambiente Università nelle sue

2. La costruzione del nuovo studentato presso l'Ippodromo fornirà ulteriori 119 posti letto, un aumento dell'offerta significativo e necessario, ma ancora insufficiente rispetto alla potenziale domanda.

distinte declinazioni relazionali e organizzative e il correlato delle risorse che la città è in grado di offrire, rappresentino fattori sui quali progettare e programmare interventi per rafforzare la qualità dello studio e delle condizioni di vita delle diverse popolazioni studentesche. Fattori che si misurano sia dal lato del ripensare la quantità e qualità degli spazi fruibili dentro l'Università, sia dal lato del venire incontro alla variabilità delle condizioni socio-economiche mediante una seria e attenta valutazione degli strumenti di sostegno e di supporto alla residenza.

Sulle basi di queste indicazioni, ribadite anche dalle ricerche in ambito europeo, Ferrara può rappresentare un paradigma significativo nel rapporto territorio e università e, quindi, nelle possibilità di attivare politiche abitative virtuose. Infatti, l'ateneo ferrarese può raffigurare l'idea di una "città campus" (FARINELLA, DORATO, ALIETTI, 2023)³. Cosa significa città campus? La definizione di campus nella sua contestualizzazione tipica anglosassone fa riferimento a uno specifico spazio entro cui si delinea il complesso degli edifici, impianti sportivi e le infrastrutture dell'università tra cui i dormitori per lo studente. In tale accezione, sovente il campus non ha rapporti di continuità con gli spazi circostanti della città in cui risiede divenendo una sorta di comunità chiusa entro cui si articolano tutte le attività attinenti alle funzioni accademiche, amministrative e sociali. La proposta qui discussa, viceversa, intende ampliare tale configurazione socio-spaziale. Infatti, il contesto ferrarese nella sua varietà di spazi e luoghi si prefigura come un campus diffuso entro cui si dipanano le trame di studio, di socializzazione e dell'abitare della popolazione studentesca. In questo caso i criteri di quantità e qualità sono individuabili sia in riferimento alla disponibilità, accessibilità in termini di spazi e orari delle infrastrutture quali biblioteche, aule studio, spazi di socialità e sportivi, sia alle di opportunità residenziali a costi accessibili. In tali criteri si orienta il principio di fondo del diritto allo studio all'interno di una prospettiva inedita di riconfigurare il rapporto università e città.

Da un lato, è ipotizzabile che i fattori attrattivi di una città campus siano un valore aggiunto nelle scelte del singolo studente, dall'altro è immaginabile che l'insieme degli *stakeholder* locali (associazionismo studentesco, rappresentanze delle imprese e artigianato, terzo settore, sindacati inquilini, ACER) possano agire in congiunzione con l'università e il comune per approntare un percorso condiviso diretto a sostenere l'accesso alla casa e ampliare i servizi dedicati. Le iniziative relativamente alle politiche abitative promosse dall'A-

3. La proposta di "città campus" è esito delle analisi svolte dall'autore insieme al collega prof. Romeo Farinella docente di Urbanistica.

teneo ferrarese attraverso strumenti informativi⁴, la sinergia con l'agenzia regionale ER.GO, il rapporto diretto con l'agenzia di edilizia pubblica ACER, il futuribile studentato sono elementi importanti. Così come è decisivo l'effetto degli esoneri dal pagamento delle rette e delle borse di studio in grado di fornire maggiori risorse per l'alloggio.

Tuttavia, appare ineludibile la costituzione di un tavolo permanente di tutti gli *stakeholder* locali affinché il campo delle soluzioni adottabili siano prese in carico e valutate nel loro possibile impatto sull'offerta di case nel prossimo futuro. Questa prospettiva è ampiamente discussa in ambito internazionale con l'obiettivo principale di enfatizzare una "responsabilità condivisa" tra gli attori delle università e delle città (DE HEIJER, CURVELO, 2018; CURVELO, 2012). Ne consegue che il successo delle università che attraggono e trattengono il capitale umano dipende in larga misura dalle prestazioni delle città della conoscenza, dove è necessaria una sinergia nei processi di pianificazione a livello di città e di quartiere. Prendere coscienza che la città-campus offra inediti scenari di crescita economica nel lungo periodo significa attivare strumenti che impattano sulla qualità complessiva dell'ateneo. Il ruolo di regia del pubblico, nei suoi distinti livelli di governo, è assolutamente decisivo nel proporre e, soprattutto, sostenere soluzioni in grado di alimentare circuiti virtuosi per il diritto allo studio in risposta alle complesse interazioni di mercato, ai possibili effetti negativi della concentrazione di studenti, come l'aumento dei costi degli affitti e alla contrazione dell'offerta abitativa. L'insieme degli strumenti operativi già attivati, tra cui la leva fiscale per i proprietari, l'eventuale fondo di recupero dell'affitto non pagato, i contratti agevolati sono percorribili ed efficaci in tale prospettiva di condivisione tra tutti gli attori in gioco. Indubbiamente, il percorso non è certo privo di difficoltà tenuto conto delle ridotte risorse finanziarie disponibili, il prevalere degli affitti brevi e gli eventuali pregiudizi e preoccupazioni dei proprietari. Così come, lo si è rimarcato, le risposte pubbliche rimangono sovente promesse non mantenute e il congiunto problema che l'investimento dei privati rischia di aggravare la crisi abitativa in ragione di un'offerta locativa medio-alta. Nondimeno, il caso ferrarese ha in sé quei caratteri positivi che possono divenire il volano per una seria e lungimirante politica di accoglienza e abitativa nella sua molteplice declinazione.

4. Ad esempio, la piattaforma Sottotetto promossa da Informagiovani del Comune di Ferrara e l'Ateneo in cui le agenzie immobiliari e privati possono inserire offerte di alloggio per l'utenza studentesca.

Bibliografia

BALDINI M., FIORANI G., FEDERICI M., LUPATELLI G. (2013), *Le politiche sociali per la casa in Italia*, Quaderni della ricerca sociale, 22, pp. 289-337.

BERTONI, F. (2025), *Student Housing in Italy: Historical Development and Policy Impact*, Tesi di Laurea non pubblicata 2024/2025, Politecnico, School of Architecture Urban Planning Construction Engineering.

Caritas Italiana (2022), *Casa e abitare nel PNRR*, n. 1, marzo.

WILKINSON C., GREENHALGH P. (2024), *Exploring Student Housing Demand, Supply Side and Planning Policy Responses in a Small University City: Studentification in Durham*, *Housing Policy Debate*, 34:5, pp. 746-768.

CURVELO MAGDANIEL F. (2012), *The University Campus as a Real Estate Object and its Development in the Context of the Knowledge Economy*, *Proceedings of IFKAD-KCWS 2012*, Matera (IT), 13-15 June 2012.

DEN HEJER C., CURVELO MAGDANIEL F. (2018), *Campus-City Relations: Past, Present, and Future*, in MEUSBURGER P. et al. (eds.), *Geographies of the University, Knowledge and Space*, vol. 12, Springer, Cham.

FARINELLA R., DORATO E., ALIETTI A., *L'università come opportunità di rigenerazione urbana: riflessioni a partire dal caso ferrarese*, in MARTINELLI N., ANNESE M., MANGIALARDI G., a cura di, (2023), *Le università per la città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*, Working Paper Urban@it, vol. 15, p. 126-132.

FILANDRI M. (2016). *Proprietari a tutti i costi. La disuguaglianza abitativa in Italia*, Carocci, Roma.

FINOCCHETTI G. (2021), *Le condizioni di vita e di studio degli studenti universitari 2019-2021*, Nona Indagine Eurostudent, CIMEA, Roma.

GAINSFORTH S., PEVERINI M. (2022), *Residenze per studenti tra pubblico e privato*, in Caritas Italiana (2022), *Casa e abitare nel PNRR*, n. 1, marzo, pp. 33-41.

GWOSĆ, C. (2024), *Students' housing situation*, K. HAUSCHILDT (ed.), *Social and economic conditions of student life in Europe*, EUROSTUDENT 8 Synopsis of indicators 2021-2024. wbv Publikation.

MAGNI, M., PESCAROLI, G., BARTOLUCCI, A. (2019), *Factors influencing university students' accommodation choices: Risk perception, safety and vulnerability*, *Journal of Housing and the Built Environment*, 34, pp. 791-805.

MARTINELLI N., ANNESE M., MANGIALARDI G., a cura di, (2023), *Le università per la città e i territori. Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane*, Working Paper Urban@it, vol. 15.

SMITH, D. P. (2002), *Patterns and processes of studentification in Leeds*, *Regional Review*, 12(1), pp. 14-16.

SMITH, D. P. (2005), *Studentification: The gentrification factory?*, in R. ATKINSON, G. BRIDGE (eds.), *Gentrification in a global context*, Routledge, London, pp. 72-89.

UDU-Sunia CGIL (2023), *Senza casa, senza futuro*, rapporto di ricerca.

Urban@it Centro nazionale di studi sulle politiche urbane, (2025), *L'università pubblica italiana per la città e i territori, Decimo rapporto sulle città*, Il Mulino, Bologna.



CDS50
1972 · 2022

...in una rara sera da corso celeste
si scorge la via lattea su
Ercole Primo d'Este
nastro di nebbia
che c'impacchetta stretti.
Avverto distratto
la stessa frescura antica
d'ere glaciali
e mi lascio sfiancare
dal vento che zuffola
domande alle risposte
l'aria dei monti alle mura
e i pollini ai fiori di pianura

Giuseppe Ferrara, *In una rara sera*