



Il Ministro dell'università e della ricerca

Allegato A al D.M. “Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici”

1. Finalità

Gli alloggi e le residenze universitarie devono garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e alle funzioni di supporto correlate sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica e alla ricerca e alle attività culturali e ricreative.

Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina.

A questo scopo le presenti norme forniscono i criteri qualitativi di funzionalità urbanistica ed edilizia e definiscono gli indici di dimensionamento delle residenze per studenti.

2. Definizioni

Per una corretta interpretazione e applicazione del presente decreto si definiscono:

- Residenze per studenti o residenza studentesca, l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate, altrimenti definite con la locuzione “alloggi e residenze per studenti” nel decreto ministeriale di cui il presente documento costituisce parte integrante;
- Area Funzionale, il raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle principali funzioni svolte;
- Unità Ambientale, lo spazio definito in relazione a determinati modelli di comportamento dell'utenza destinata ad accogliere un'attività o un raggruppamento di attività compatibili spazialmente e temporalmente.

3. Tipologie di alloggi e residenze per studenti

Il modello organizzativo secondo cui strutturare gli alloggi e le residenze per studenti universitarie può essere liberamente definito dal soggetto richiedente.

Senza precludere l'adozione di altre tipologie, a titolo esemplificativo di seguito vengono indicate alcune delle più diffuse:

1. ad albergo. L'organizzazione spaziale è generalmente impostata su corridoi sui quali si affacciano le camere singole (preferenziale) o doppie. Questo tipo è realizzabile preferibilmente con bagno di pertinenza. Al fine di ridurre i costi della struttura sono ammesse soluzioni nelle quali un bagno di pertinenza sia condivisibile da due stanze. I servizi residenziali collettivi sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti;
2. a minialloggi. Prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato preferibilmente ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;
3. a nuclei integrati. È costituita da un numero variabile di camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare generalmente da 3 a 8 studenti, che fanno riferimento per alcune funzioni (preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) ad ambiti spaziali riservati, dando luogo a nuclei separati d'utenza;
4. misti. Soluzione nella quale sono compresenti due o più tipologie di alloggi.

La residenza deve inoltre essere in grado di ospitare differenti tipi di utenti (studenti, borsisti, studenti sposati, ecc.), al fine di garantire ed incentivare i processi di socializzazione e integrazione, oltre a garantire, nel caso di rischi per la salute, il distanziamento sociale.



Il Ministro dell'università e della ricerca

4. Le funzioni delle residenze per studenti

Nelle residenze per studenti deve essere garantita la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, in modo tale che siano ottemperate entrambe le esigenze di individualità e di socialità, e precisamente nelle residenze per studenti devono essere previste le seguenti Aree Funzionali:

- AF1, Residenza, comprende le funzioni residenziali per gli studenti;
- AF2, Servizi culturali e didattici, comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF3, Servizi ricreativi, comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;
- AF4, Servizi di supporto, gestionali e amministrativi, comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;
- Accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste;
- Parcheggio integrato dei mezzi in uso agli utenti e servizi tecnologici, comprende spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere, tra i quali punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica.

Nelle residenze per studenti può essere prevista la funzione residenziale per il dirigente del servizio abitativo studentesco (alloggio per il direttore) e/o per il custode della struttura (alloggio per il custode) (AF4).

5. Criteri generali relativi ai requisiti degli interventi di edilizia residenziale per studenti

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di edilizia residenziale studentesca devono essere rispettati i criteri relativi ai seguenti requisiti.

5.1. Compatibilità ambientale

I nuovi edifici devono tener conto dei principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi. Tali principi dovranno essere rispettati, quando possibile, anche negli interventi di manutenzione straordinaria, recupero o ristrutturazione di edifici esistenti.

Lo studio di fattibilità deve prevedere in proposito una esauriente caratterizzazione del sito (in funzione del clima, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, ecc.) e dei fattori ambientali che possono essere influenzati dall'intervento, in modo da orientare l'intervento stesso al loro rispetto (aria, bilancio idrico e ciclo dell'acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi e paesaggio, aspetti storico tipologici).

Devono inoltre essere adottate soluzioni atte a limitare i consumi di energia, regolando il funzionamento dei sistemi energetici utilizzati, ricorrendo quando possibile a fonti energetiche rinnovabili, intervenendo sulla regolazione e il miglioramento del microclima locale. Non sono consentiti gli acquisti e le installazioni di caldaie a gas naturale.

Nelle nuove costruzioni devono essere adottate soluzioni atte a ridurre il consumo di acqua potabile, con l'adozione di soluzioni e sistemi impiantistici integrati che favoriscano anche il risparmio energetico, unitamente all'incentivo per il riutilizzo delle risorse idriche, opportunamente depurate per la riduzione del carico inquinante nell'ambiente.

In ogni caso, devono essere privilegiati e sostenuti l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, orientati possibilmente nell'ottica del riciclo e del riutilizzo così come indicati nei Criteri



Il Ministro dell'università e della ricerca

Ambientali Minimi (CAM) di cui l'articolo 34 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 23 del D.lgs. 19 aprile 2017, n. 56 e s.m.i.

Inoltre, deve essere garantita la conformità di ogni intervento al principio "*do-no-significant-harm*" (DNSH), ovvero agli obiettivi ambientali della Valutazione DNSH ai sensi del regolamento sulla Tassonomia (Regolamento UE n. 2020/852).

5.2. Integrazione con la città e i servizi

Nel caso di nuove costruzioni e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti da adibire a residenza per studenti, l'intervento deve essere integrato nel contesto cittadino in cui è previsto al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi.

Le destinazioni urbanistiche e le localizzazioni relative all'edilizia residenziale studentesca devono discendere dallo studio di fattori relativi al contesto fisico-ambientale, sociale, storico, urbano dell'intervento, nonché dalla valutazione della disponibilità fondiaria o dalla consistenza, funzionalità, adeguatezza di edifici esistenti utilizzabili. La valutazione di questi fattori deve far parte dello studio di fattibilità.

Il servizio abitativo deve essere dislocato in modo da poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale e alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti. La dislocazione delle residenze per studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca. A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino.

5.3. Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione

La residenza per studenti deve rispondere alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, e spazi a carattere collettivo e semi-collettivo.

Per quanto riguarda la funzione residenziale devono essere garantiti sia ambiti individuali di studio e riposo che ambiti collettivi di socializzazione per il gruppo ristretto dei coabitanti.

Per quanto riguarda i servizi devono essere previsti ambiti collettivi di svolgimento delle attività comuni di tipo socializzante in cui siano presenti i diversi livelli di appropriazione e fruizione dello spazio sia da parte del piccolo gruppo che del gruppo di maggiori dimensioni.

A tal fine è necessario agire sulla distribuzione e morfologia degli spazi e sulla disposizione dell'arredo e delle attrezzature. Lo spazio di connettivo può essere utilizzato per creare quelle opportunità di incontro e socializzazione sia nell'ambito residenziale che in quello dei servizi.

5.4. Integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali

Tanto nel caso di nuove costruzioni che nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, recupero o ristrutturazione degli edifici esistenti, la residenza per studenti deve prevedere l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali: per le nuove costruzioni dovranno essere previsti adeguati cablaggi di rete, finalizzati alla distribuzione interna della connettività dati agli utenti (internet) e a consentire una gestione moderna ed efficiente dei servizi della residenza, anche in ottica "IoT" (*Internet of Things*).

L'edificio deve essere progettato e realizzato per l'attuazione della integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali secondo concetti quali: rete, comunità, uso individuale e diffuso delle risorse tecnologiche, la gestione energetica e dei servizi secondo i principi dello smart building.

L'applicazione delle nuove tecnologie deve essere condotta coinvolgendo il contesto di intervento. Ciò comporta una valutazione delle disponibilità tecnologiche e delle eventuali strategie di integrazione e decentramento. Negli ambienti comuni utilizzati dalla collettività studentesca interna ed esterna devono essere adottati adeguati accorgimenti per garantire la corretta gestione e protezione delle attrezzature.

5.5. Orientamento ambientale

La residenza per studenti deve consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni; a tal fine ogni ambito funzionale e le diverse unità ambientali devono essere facilmente riconoscibili, negli spazi di distribuzione devono essere previsti accorgimenti specifici



Il Ministro dell'università e della ricerca

per facilitare l'orientamento, tenuto conto delle esigenze di tutti gli utenti, in rapporto alle capacità fisiche, sensoriali e percettive. Le soluzioni da adottare sono da valutare in rapporto alla organizzazione degli spazi prevista nel progetto.

In particolare:

- devono essere chiaramente distinguibili i punti di accesso alle parti residenziali e alle parti di servizio e devono essere entrambe facilmente raggiungibili senza interferenze;
- negli edifici multipiano, dall'atrio di ingresso si devono poter raggiungere con immediatezza scale e ascensori e comunque il connettivo verticale deve essere efficacemente segnalato fin dall'ingresso.

5.6. Manutenzione e gestione

La residenza per studenti deve rispondere a requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento. Le tecnologie adottate devono tener conto delle possibili dinamiche di obsolescenza e degrado; le soluzioni tecniche e i relativi dettagli costruttivi devono essere progettati in relazione alla qualità nel tempo. L'edificio e i suoi sottosistemi devono assicurare la controllabilità e la facilità degli interventi manutentivi.

Nel caso di nuove costruzioni la definizione del quadro esigenziale e dei requisiti relativi alla gestione e manutenzione deve privilegiare un approccio fondato sulla programmazione e progettazione dell'obsolescenza dell'edificio, da cui derivare la programmazione della manutenzione. Nel caso di interventi sull'esistente la programmazione delle attività manutentive discende dalla diagnosi e valutazione della consistenza tecnica e funzionale dell'edificio e dal progetto di riqualificazione e recupero.

6. Criteri relativi al dimensionamento funzionale ed edilizio generale

Ai fini del dimensionamento funzionale ed edilizio generale devono essere rispettate le condizioni specificate nei punti che seguono. In ogni caso, concorrono al rispetto degli standard minimi dimensionali esclusivamente gli spazi coperti e chiusi.

6.1. Funzioni residenziali (AF1)

6.1.1. La superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 12,5 m²/p.a. (posto alloggio) per la camera singola (incluso il servizio igienico) o 9,5 m²/p.a. per la camera doppia (incluso il servizio igienico).

6.1.2. Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti alloggio $\geq 5\%$ del numero di posti alloggio totali. In tal caso la superficie a posto alloggio deve essere incrementata almeno del 10%.

6.2. Funzioni di servizio (AF2+AF3+AF4)

6.2.1. La superficie netta da adibire alle funzioni di servizio a posto alloggio deve essere $\geq 5,0$ m²/p.a. per tutte le tipologie, ridotto $\geq 3,0$ m²/p.a. solo nel caso di tipologia a nuclei integrati, e dovrà comprendere i Servizi culturali e didattici (AF2), i Servizi ricreativi (AF3) ed i Servizi di supporto (AF4).

6.2.2. Nell'ambito dello standard di superficie destinato alle funzioni di servizio, deve essere garantita una superficie minima di 2,0 m²/p.a. per i Servizi culturali e didattici (AF2) e per i Servizi ricreativi (AF3). La restante quota di superficie destinata ai servizi può essere utilizzata in funzione delle esigenze e priorità definite da ciascun programma d'intervento.

6.2.3. Nell'ambito delle funzioni di servizio le unità ambientali sala/e studio e aula/e riunioni, dotate di Wi-Fi, devono essere sempre presenti.

7. Requisiti delle unità ambientali

7.1. Area Funzionale Residenza (AF1)

I requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11,0$ m²;



Il Ministro dell'università e della ricerca

- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16,0 \text{ m}^2$. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio, $\geq 3,0 \text{ m}^2$;
- nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno $1,0 \text{ m}^2$.

Per i posti alloggio sprovvisti di zona preparazione e consumazione pasti (angolo cottura) devono essere previsti uno o più spazi di preparazione e consumazione pasti (cucine collettive) in numero, dimensione e capienza adeguata al numero di ospiti fruitori, inclusi i relativi spazi di servizio, dimensionati e strutturati, nel numero e nella tipologia, in funzione delle esigenze e necessità definite da ciascun programma d'intervento. Tale disposizione può non essere rispettata nel caso in cui sia disponibile un adeguato servizio di ristorazione all'interno e/o nei pressi della residenza.

Le superfici degli spazi di preparazione e consumazione pasti, siano essi strutturati nella forma di "cucine collettive" (esterne agli alloggi) e/o di "mensa interna alla struttura" (inclusi i locali accessori), saranno computate come aree funzionali di servizi di supporto, gestionali e amministrativi (AF4).

7.2. Area Funzionale Servizi culturali e didattici (AF2)

L'AF2 si articola nelle seguenti unità ambientali:

- sala/e studio;
- aula/e riunioni.

La sala studio deve consentire lo svolgimento dell'attività secondo le modalità previste dalla tipologia di studi e con l'attrezzatura adeguata.

L'aula riunioni deve consentire sia le riunioni tra gli studenti ai fini di studio e culturali che le lezioni o seminari a carattere didattico. L'arredo deve essere flessibile in modo tale da rendere possibile i diversi tipi di utilizzo.

L'AF2 può, inoltre, comprendere anche una o più delle seguenti unità ambientali:

- biblioteca (deposito e consultazione), inclusi i vani di servizio connessi;
- sala conferenze, inclusi i vani di servizio connessi;
- auditorium, inclusi i vani di servizio connessi.

7.3. Area Funzionale Servizi ricreativi (AF3)

L'AF3 può essere articolata nelle seguenti unità ambientali:

- emeroteca;
- sala/e video e musica;
- sala/e giochi;
- palestra-fitness, impianto sportivo o piscine coperti, inclusi eventuali locali accessori (spogliatoi, depositi, servizi igienici, ecc.).

L'emeroteca è un locale o uno spazio dedicato, adeguatamente attrezzato, nel quale è possibile consultare quotidiani, settimanali e riviste italiane e/o straniere.

La sala video e musica deve consentire di assistere a eventi in forma collettiva anche mediante sistemi che consentano la connessione da remoto garantendo una buona resa video e audio.

La sala giochi deve consentire lo svolgimento di attività ludiche secondo le varie tipologie di gioco previste e con l'attrezzatura adeguata. Nella sala giochi si deve prevedere anche la possibilità di effettuare feste tra gli studenti.

La palestra-fitness, compresi eventuali locali accessori connessi alla sua funzionalità (depositi, spogliatoi, servizi igienici, etc.), deve consentire lo svolgimento di attività per l'esercizio fisico con attrezzi e senza di tipo individuale o collettivo e deve essere attrezzata in funzione del tipo di attività fisica prevista, garantendo una fruibilità degli spazi e attrezzature adeguate anche alle persone con disabilità fisiche o sensoriali. Possono essere previsti spogliatoi e servizi igienici in numero commisurato all'utenza esterna prevista a discrezione dell'operatore e in accordo con le norme sanitarie locali.



Il Ministro dell'università e della ricerca

7.4. Area Funzionale Servizi di supporto, gestionali e amministrativi (AF4)

L'AF4 si articola nella seguente unità ambientale:

- lavanderia/stireria.

La lavanderia-stireria deve consentire il lavaggio degli indumenti personali degli studenti residenti con macchine lavatrici, in numero proporzionato al numero di ospiti, e la successiva asciugatura e stiratura. Tale unità ambientale può essere omessa nel caso in cui la relativa attrezzatura sia già presente nelle unità ambientali afferenti all'AF1.

L'AF4 può inoltre essere articolata nelle seguenti unità ambientali:

- parcheggio coperto e/o chiuso per biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisica o sensoriale;
- guardaroba;
- depositi per biancheria e prodotti di pulizia;
- depositi acquisti online;
- magazzini;
- spazi funzionali all'organizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti: per la dislocazione, la raccolta e lo smistamento dei contenitori materiali da avviare al riciclo; per la predisposizione di attività di recupero e riuso (libri, attrezzature, oggettistica e altro);
- ufficio e spazi analoghi destinati alla conduzione gestionale;
- spogliatoi per il personale;
- mensa/self-service e locali accessori (spogliatoi, depositi, etc.);
- spazi di preparazione e consumazione pasti;
- caffetteria-bar;
- minimarket;
- infermeria;
- alloggio per il custode.

Il parcheggio biciclette chiuso e/o coperto deve consentire il ricovero delle biciclette degli studenti residenti.

Il guardaroba deve consentire il deposito di bagagli o effetti personali degli studenti durante i prolungati periodi di assenza.

I depositi per biancheria e prodotti di pulizia devono consentire la custodia e il ricambio della biancheria per il numero dei posti alloggio previsti.

I magazzini devono consentire il deposito di materiale e attrezzatura per la manutenzione della residenza e dei servizi e l'effettuazione di piccole operazioni di manutenzione sulle attrezzature della struttura.

I depositi per acquisti online devono consentire lo stoccaggio e la distribuzione di merce.

7.5. Funzioni di Accesso e distribuzione

La superficie da attribuire agli spazi di accesso e distribuzione deve essere $\leq 35\%$ del totale della superficie netta degli spazi per la residenza e per i servizi, ad eccezione che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'insieme delle funzioni di Accesso e distribuzione si articola nei seguenti spazi:

ingresso;

percorsi;

servizi igienici generali.

L'ingresso deve consentire non solo l'accesso alla struttura, ma anche lo svolgimento di attività di incontro, scambio e socializzazione tra gli studenti. Nella zona ingresso può essere collocata la zona di ricevimento presidiata dal portiere e può essere allocato lo spazio per la lettura dei quotidiani (emeroteca). Lo spazio di ingresso deve, inoltre, prevedere zone per l'affissione di informazioni per e dagli studenti. Ove l'ingresso assuma caratteristica di spazio di relazione la relativa superficie può considerarsi parte dell'area AF3.

I percorsi consentono la funzione di collegamento tra unità ambientali e possono consentire anche lo svolgimento di attività accessorie o complementari alle funzioni residenziali e di servizio, come



Il Ministro dell'università e della ricerca

spazi per l'attesa e la sosta, per il relax e per lo scambio e la socializzazione degli studenti residenti e non, e come tali devono garantire adeguate condizioni di illuminazione e aerazione preferibilmente naturali. Ove i percorsi presentino allargamenti o aree riservate per le suddette funzioni di scambio, le relative superfici possono eventualmente considerarsi accessorie alle aree funzionali entro le quali sono collocate.

In prossimità degli spazi a carattere collettivo (AF2, AF3 e AF4) devono essere previsti servizi igienici generali fruibili sia dagli ospiti interni sia da quelli esterni. In ogni piano interessato da spazi a carattere collettivo un servizio igienico deve essere accessibile alle persone con disabilità fisica e/o sensoriale.

7.6. Funzioni di parcheggio auto e servizi tecnologici

L'insieme delle funzioni di parcheggio integrato e servizi tecnologici si articola nei seguenti spazi: spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali;

vani tecnici e servizi tecnologici in funzione di complessità e tipologia degli impianti.

Può, inoltre, prevedersi un'adeguata dotazione di punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica con sistemi di imputazione dei costi.