



UNIVERSITÀ
DI FOGGIA



Premio
Compraverde
Buygreen

SOCIAL PROCUREMENT

Il Direttore generale
Dott.ssa Teresa Romei

Area Affari Tecnici e Negoziati
Dott.ssa Elisabetta Basile

Servizio Edilizia
Ing. Michele Turchiarelli

Unità progettazione
Arch. Francesco de Leo

OGGETTO: Progetto per il recupero ed il cambio di destinazione d'uso dell'edificio cd. "ex Conventino" in Foggia, da adibire a residenza studentesca

RELAZIONE DESCRITTIVA

01. L'edificio "ex Conventino"

Il complesso denominato ex Conventino risale al 1800 ed è collocato in un'area estremamente centrale della città. Il tessuto urbano che lo circonda è densamente edificato con una viabilità locale intensa su via Diomede e strade di ridotta sezione sugli altri tre lati. Quello che ospita il conventino è un intorno urbano costruito in epoche diverse che presenta caratteri di forte eterogeneità e una spiccata tendenza al degrado diffuso, con abitazioni poste a piano stradale, scarsa illuminazione nelle ore notturne, e un accentuato senso di insicurezza percepito.

Il lotto di terreno sul quale insiste il complesso immobiliare in oggetto è di forma piuttosto rettangolare e di giacitura pressoché orizzontale, avente una superficie pari a mq. 2.600 ca. di area di sedime.

L'edificio si sviluppa su due livelli lungo tutto il suo perimetro e tre nella sua porzione centrale, è in muratura portante di tufo ed è stato edificato a più riprese ruotando distributivamente intorno a due chiostri principali ed uno secondario. Attualmente al compendio si accede attraverso tre ingressi: uno dedicato esclusivamente alla chiesa su via Diomede, l'ingresso principale su via Barra che presenta caratteri di monumentalità e l'ultimo Pensioni su via Orientale.

Complessivamente l'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva, suddivisa tra i tre livelli, pari a mq. 4.750 ca

Per la sua considerevole mole l'edificio è stato soprattutto negli anni recenti interessato da funzioni eterogenee tra di loro, tale da presentarsi oggi in condizioni di conservazione molto diverse. Se consideriamo il fronte Sud nel quale si è intrapreso nel recente passato un programma di intervento in fase di realizzazione.

Significativamente diversa è invece la condizione dell'edificio sul fronte nord, i cui ambienti presentano un degrado accentuato. Ci troviamo quindi di fronte a vani di considerevoli dimensioni, quasi sempre inter comunicanti tra loro, con assenza di percorsi distributivi serventi e collegamenti verticali di ridotta ampiezza, situazioni queste da tenere in forte considerazione per i futuri programmi di trasformazione e nuova destinazione d'uso

L'immobile in questo versante è oggi piagato dalla presenza di volatili e conseguente guano, il degrado riguarda sicuramente tutte le superfici interne, le pavimentazioni, i serramenti interni, la pressoché totale assenza di impianti.

Per quanto riguarda la copertura, sia il manto che la struttura, integralmente rifatte una quindicina d'anni fa, si presentano in buone condizioni, tanto che in tutto il complesso non si rilevano fenomeni infiltrativi.

In generale il livello di conservazione delle strutture si può considerare di buone condizioni, non sono manifesti quadri fessurativi o cinatismi né cedimenti nelle strutturali portanti, i prospetti su quattro lati sono stati opera di un intervento di risanamento conservativo nel recente passato e pertanto lamentano dei fenomeni di umidità di risalita localizzati e degradi degli intonaci di modesta entità.

Quasi la totalità dei serramenti sono in legno e a parte qualche difetto dovuto all'assenza di manutenzione ordinaria si presentano in buono stato.

L'elemento dal punto di vista distributivo maggiormente limitante è, appunto, la necessità per l'edificio di adeguarsi ad una *compliance* normativa in materia di norme igienico sanitarie e normativa di prevenzione incendi, necessarie per renderlo compatibile con la destinazione d'uso ipotizzata. Sarà doveroso considerare, pertanto, il dover intraprendere un vivace confronto con la locale Soprintendenza dal momento che l'immobile in oggetto, sottoposto a vincolo di tutela, dovrà essere interessato da trasformazioni rilevanti, per loro natura a carattere invasive e spesso difficilmente reversibili.

02. L'ipotesi progettuale: premesse

Il progetto in essere riguarda solamente una parte dell'edificio, per una **superficie lorda complessiva di mq. 3.000 ca.**, ed in particolare la parte nord dell'edificio, e consiste nel **“recupero dell'edificio e cambio di destinazione d'uso” finalizzato ad ospitare una “residenza studentesca”**.

Per la sua redazione si è tenuto conto di quanto dettato dalla normativa in vigore sul tema che trova la sua prima significativa espressione con la Legge n° 338 del 2000, *“Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari”*, con la quale il Ministero dell'Università si fa carico di promulgare la legge di finanziamento specifica per le residenze universitarie.

Conseguentemente a questo, gli *“Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari”* sono delineati con i Decreti n. 118 / 2001, n. 43 / 2007 e n. 27 / 2011 il DM n. 118 / 2001 che definiscono per la prima volta a livello nazionale dei valori di riferimento che fino a poco tempo prima erano assenti nel peggiore dei casi o frammentari a seconda del luogo nei casi migliori.

Secondo la più recente normativa, dunque, con le espressioni “residenze per studenti” o “residenza studentesca”, altrimenti definita “alloggi e residenze per studenti”, si indica “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”.

Il carattere “sociale” di questa particolare tipologia di abitazione è legata alla funzione di servizio collettivo, la cui espressione è motivata, oltre che da fattori come l'ampliamento della domanda di formazione, l'incremento della mobilità studentesca, l'estensione del periodo di formazione (formazione continua) e dei livelli di formazione (specializzazione,

perfezionamento), soprattutto dalla necessità di venire incontro, attraverso la locazione a canone calmierato, alle esigenze di residenzialità di parte di categorie di utenza economicamente deboli come gli studenti universitari.

Nelle intenzioni dei primi provvedimenti normativi, le residenze hanno la finalità di offrire i propri servizi di supporto alla didattica, alla ricerca, alle attività culturali e ricreative non solo agli studenti residenti nella struttura ma, più in generale, a tutti gli studenti che gravano in quella sede universitaria.

Nei successivi provvedimenti si confermano le medesime categorie di utenza studentesca, ma si amplia il campo a dottorandi, borsisti, assegnisti, oltre che a studenti di master e studenti partecipanti

a programmi di mobilità e scambio, con la finalità di integrare le diverse figure dei giovani in formazione universitaria.

La progettazione delle residenze è oggi guidata dalle seguenti valutazioni di ordine generale:

- non esiste più solo lo studente a tempo pieno ma si delineano profili variegati, come lo studente a tempo parziale e lo studente lavoratore;
- la forte domanda di socialità di cui lo studente è portatore non trova sufficiente risposta nell'ambiente universitario;
- gli studenti fuori sede esprimono una preferenza per formule residenziali che favoriscono l'abitare in comune e la vicinanza alle sedi didattiche;
- si privilegia l'offerta di alloggi che garantiscono un maggior livello di libertà di gestione e una maggiore socialità.

Il modo di vivere degli studenti è riconducibile senza dubbio alla temporaneità, ma non tutti i casi sono uguali: i bisogni e le attese, la facoltà intrapresa, l'età, la provenienza e le richieste individuali sono diverse da studente a studente.

L'alloggio studentesco deve riuscire a coniugare una pluralità di possibilità in modo tale da soddisfare il più largo numero di residenti, da chi cerca la propria privacy a chi fa della collettività la sua bandiera.

I bisogni che emergono possono essere sia oggettivi e comuni, sia soggettivi e personali, dipendenti da stili di vita diversi e culture diverse. Le attività che caratterizzano la giornata dello studente, al di fuori degli orari di studio, sono riconducibili a due macro-aree: **funzioni base**, comuni a tutti i soggetti perché indispensabili a facenti parte della vita quotidiana di ognuno (mangiare, dormire, studiare, ecc) e **funzioni di modo di vita**, che variano al variare dell'utenza, dai suoi valori, dalla sua cultura e che caratterizzano e diversificano maggiormente i comportamenti e le esigenze.

La residenza collettiva, poi, deve mediare il rapporto tra lo studente appena trasferitosi, la nuova città e il suo territorio, aiutandolo a calarsi nella nuova realtà. Le residenze dovrebbero essere le più idonee a garantire un servizio di integrazione culturale e allo stesso tempo di dedizione allo studio.

Molto importanti sono gli spazi collettivi che caratterizzano la struttura ricettiva, ma altrettanto lo sono gli spazi privati, legati fondamentalmente alla privacy del residente. Ovviamente anche gli spazi privati devono essere progettati in modo tale da permettere una molteplicità di attività, garantendo sempre e comunque la propria privacy.

In modo sintetico è possibile elencare i vari tipi di spazi che compongono una residenza:

- Spazi privati;

- Spazi comuni ad uso di piccoli gruppi, posti in prossimità degli alloggi per svolgere attività fisiche o intellettuali;
- Spazi comuni in uso alla totalità degli utenti, spesso posti in zone centrali, facilmente raggiungibili e accessibili a tutti;
- Spazi di servizio;
- Spazi per locali tecnici;
- Spazi per disimpegni e collegamenti.

03. Criteri generali della progettazione

Le necessità di uno studente si diversificano principalmente in due macro categorie: la sfera privata e la sfera sociale. Queste due necessità delineano di conseguenza gli spazi della residenza: spazio privato e spazio comune.

Lo studente ha il bisogno di interagire socialmente in tutte le possibili forme che vanno dalla cerchia ristretta di amici, al piccolo gruppo, alla comunità, in tutti gli spazi fruibili possibili. I criteri di dimensionamento, non solo sotto il profilo funzionale ma anche in termini di qualità percepita, le modalità di aggregazione e dislocazione, la flessibilità d'uso e le dotazioni d'arredo risultano essere fondamentali per supportare la socializzazione degli studenti.

Inoltre, un aspetto fondamentale e strategico per la definizione del modello insediativo della residenza per studenti è la relazione diretta che nasce tra quest'ultima e il tessuto urbano e territoriale che la circonda.

Ecco perché la scelta di un edificio, l'ex Conventino appunto, ubicato in una posizione nevralgica del tessuto urbano, a strettissimo contatto con il centro cittadino, nelle immediate vicinanze di alcuni Dipartimenti dell'Università di Foggia ed a pochi minuti dalla stazione ferroviaria ed annesso terminal intermodale.

L'allegato "A" del D.M. 118 del 9 maggio 2001 *"Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari"* riporta:

[...] 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.

[...] 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.

E, ancora:

[...] 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.

La dilagante diffusione, poi, delle tecnologie informatiche e di comunicazione (ITC, Information and Communication Technology) rappresenta un fenomeno rilevante nel comportamento individuale e sociale degli studenti universitari. Le giovani generazioni di studenti, che frequentano le strutture universitarie oggi, si possono considerare in buona parte “*nativi digital*” e sempre di più lo diventeranno in una prospettiva futura. Quasi tutti gli studenti universitari sono in possesso di un computer, indispensabile strumento di studio e di lavoro.

La residenza per studenti deve prevedere l'integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali.

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.

Inoltre, all'interno dell'edificio si dovrà consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni, anche in ordine a garantire l'accessibilità per utenti con disabilità.

A tal fine ogni ambito funzionale e le diverse unità ambientali devono essere facilmente riconoscibili. Negli spazi di distribuzione devono essere previsti accorgimenti specifici per facilitare l'orientamento, tenuto conto delle esigenze di tutti gli utenti, in rapporto alle capacità fisiche, sensoriali e percettive.

Le soluzioni da adottare, in un'ottica di orientamento e *wayfinding*, saranno da valutare in rapporto alla organizzazione degli spazi prevista nel progetto, così da tenere in considerazione il modo con cui le persone con diverse abilità possono interagire con l'ambiente costruito.

In particolare:

- devono essere chiaramente distinguibili i punti di accesso alle parti residenziali ed 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;
- si devono fornire indicazioni per confermare il punto di inizio e/o di fine dei percorsi ed identificare la esatta posizione all'interno dell'edificio o in uno spazio esterno;
- fornire indicazioni e procedure univoche per evacuare in sicurezza l'edificio in caso di emergenza.

L'eterogeneità dei residenti che vivono la quotidianità della struttura richiede, poi, un esame dettagliato di quelli che sono i requisiti manutentivi, di pulizia, di progettazione dell'arredo e degli impianti di servizio.

Chiaramente i residenti hanno solo una piccola percezione delle necessità manutentive o impiantistiche, spesso ridotte ai soli spazi di loro interesse o di propria pertinenza. Mentre invece per il gestore risultano essere di primaria importanza per poter capire e di conseguenza ridurre i costi e creare budget a seconda delle esigenze.

Effettuare, dunque, una progettazione oculata e mirata ad allungare il ciclo di vita delle parti maggiormente soggette ad usura, come arredi e impianti, sarà assolutamente di primaria importanza.

Le scelte progettuali saranno orientate su criteri che allunghino la durabilità e la semplicità di intervento manutentivo durante la gestione. Ovviamente il tutto mantenendo un occhio di riguardo per quella che è l'estetica della struttura, aspetto altrettanto fondamentale, ancor di più che si interviene su un immobile soggetto a tutela.

Un'altra delle esigenze fondamentali che riguardano le residenze studentesche è il controllo degli accessi, che deve essere monitorato costantemente per questioni di sicurezza degli ospiti.

Alcuni esempi di controllo accessi possono essere: controllo visivo direttamente dal personale della reception, controllo in differita tramite videocamere oppure, tra le più innovative, un sistema di riconoscimento elettronico (tipo badge o trasponder).

04. Le tipologie abitative

La tipologia edilizia rappresenta il carattere distintivo delle residenze per studenti universitari. La disposizione e il numero delle camere da letto, la loro organizzazione funzionale e spaziale, la relazione tra spazi pubblici e privati, la distribuzione all'interno della residenza studentesca sono scelte progettuali prese a monte del processo decisionale, ma che rappresentano anche il risultato di un'analisi approfondita che tiene conto dei diversi profili di utenza e delle corrispondenti esigenze, del contesto sociale e culturale di riferimento, della localizzazione sul territorio e del rapporto con la sede universitaria e la città di riferimento.

Le tipologie ormai codificate di residenze per studenti universitari sono articolate in tre categorie:

- albergo
- minialloggi
- nuclei integrati

a cui si aggiunge la tipologia mista nel caso siano compresenti due o più categorie.

Nell'ipotesi progettuale in questione si è pensato di utilizzare una tipologia di tipo "misto", con la maggior parte delle camere, al piano primo, organizzate sul modello ad "albergo" ed altre, al piano secondo organizzate sul modello a "minialloggio".

Il **modello organizzativo ad "albergo"**, come cita la legge, è caratterizzato da una distribuzione a corridoi sul quale si affacciano camere, per lo più doppie, con servizio igienico di pertinenza. I servizi collettivi sono concentrati per la maggior parte al piano terra, separati dalle camere dei residenti, e suddivisi in servizi collettivi, per tutti gli studenti anche non residenti, e servizi collettivi per soli residenti.

I collegamenti verticali, costituiti da 2 vani scala, sono collocati in posizioni ragionevolmente contrapposte.

Questa tipologia tutela la privacy ma, allo stesso tempo, grazie alla presenza di ampie superfici destinate a spazi comuni, favorisce l'integrazione e la socializzazione. Inoltre permette di massimizzare lo spazio destinato alla parte residenziale e ridurre al minimo gli spazi per l'accesso e la distribuzione.

A servizio dei residenti in questa tipologia abitativa viene garantita la presenza, ad ogni piano, di "aree food" per consumazione pasti, dotate di piccole attrezzature comuni da cucina per poter essere utilizzata contemporaneamente da più residenti.

Il **modello organizzativo a “minialloggio”** prevede l'alloggiamento degli studenti in appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Sono state previste un totale di n. 5 camere doppie e n. 1 camera singola, raggruppate in n. 3 appartamenti autonomi, ubicati al Piano Secondo; in ogni appartamento trovano posto una zona ingresso / pranzo comune, oltre ai servizi igienici. Questa tipologia residenziale risulta maggiormente adeguata per tipologie di utenze diverse, come dottorandi, specializzandi, ricercatori, ecc.

Le funzioni culturali, didattiche e ricreative sono contenute nella cellula abitativa, pur potendo usufruire di servizi collettivi come sale studio, postazioni internet e sale riunioni, presenti in altre zone dell'edificio.

05. Aree funzionali

Secondo le definizioni della norma³⁵ per “Area Funzionale” si intende “... il raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle funzioni date”, mentre per “Unità Ambientale” si intende “... 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”.

Le residenze per studenti universitari devono essere in grado di garantire la compresenza di funzioni strettamente residenziali e di quelle di servizio

Il progetto prevede di collocare al piano terra tutti quei servizi ad uso collettivo, fruibili anche da utenti non strettamente residenti. Altri servizi, più legati strettamente alle residenze sono ubicati al primo e secondo piano.

Area funzionale residenziale (AF1)

L'area funzionale residenziale è quel luogo dove i residenti possono svolgere tutte le attività e funzioni necessarie a soddisfare le esigenze primarie quotidiane dell'individuo come ad esempio dormire, lavarsi, socializzare, svagarsi. Quest'area si compone prevalentemente di camere, servizi igienici e spazi di consumazione/preparazione pasti.

Ad eccezione dei servizi igienici, individuali o collettivi che siano, la camera può contenere sia la preparazione e consumazione dei pasti, sia la funzione di socializzazione. Se invece si fa riferimento alla tipologia alberghiera, essi sono nettamente divisi dalla zona riposo e posti in spazi collettivi.

Il continuo mutamento normativo ma anche esigenziale degli studenti impone alla progettazione di adottare soluzioni che possano essere modificate o permettano comunque una certa flessibilità compatibilmente con i vincoli imposti dall'assetto strutturale, dell'edificio. Come già detto **sono previste, al piano primo, n. 20 camere doppie con relativo servizio igienico privato e, al piano secondo, n. 5 camere doppie oltre n. 1 camera singola, organizzate in n. 3 minialloggi.**

Il totale dei posti alloggi è pari a n. 51 unità.

Area funzionale servizi culturali e didattici (AF2)

Sono tutti quei servizi come biblioteca, sala studio, sale riunioni atti a stimolare sia in forma individuale ma soprattutto collettiva le attività legate allo studio e alla crescita personale dello studente.

Va precisato però che la stessa unità abitativa può essere utilizzata per svolgere le medesime attività senza bisogno di spazi collettivi, a seconda delle esigenze di privacy.

Il dimensionamento di questi spazi dipende essenzialmente dal numero di residenti che riesce a gestire la residenza.

Sono previste al piano terra una grande sala studio / biblioteca, ed al piano primo un'ulteriore aula studio attrezzata con postazioni internet.

Area funzionale servizi ricreativi (AF3)

Si intendono servizi ricreativi tutti quei servizi come emeroteca, palestra, sala tv / musica, atti a stimolare sia in forma individuale che collettiva lo svago, il relax e la socializzazione con gli altri residenti, in un ottica di condivisione e socializzazione.

Sono previste al piano terra una sala lettura “emeroteca”, una sala relax / TV ed una sala con postazioni internet ed un paio di piccoli ambienti da destinare a palestra / sala fitness, con relativi servizi e spogliatoi. Anche al piano primo è stata prevista una piccola sala relax / TV.

Area funzionale di supporto (AF4)

Sono tutti quei servizi di supporto alla residenza come lavanderia / stireria, depositi e ripostigli, uffici e spazi per le attività di gestione della struttura (reception, uffici amm.vi, archivi), atti a facilitare la quotidianità all'interno del complesso residenziale.

Rientrano in questa categoria anche le “aree food” al piano terra e primo, attrezzate con arredi ed attrezzature da cucina per la preparazione di cibo ed un locale adibito a bar / ristoro al piano terra.

Vi sono poi gli **spazi di accesso e distribuzione**:

- un grande ingresso con funzione di accoglienza, incontro e socializzazione;
- corridoi e percorsi orizzontali, con funzione di collegamento tra unità ambientali ma anche di svolgimento di attività accessorie e complementari (attesa / sosta, relax e scambio tra utenti);
- collegamenti verticali di distribuzione (vani scala ed ascensori)
- servizi igienici collettivi ubicati in punti nevralgici ed a stretto contatto con tutte le aree per i servizi collettivi;
- vani tecnici e locali per ospitare centrali ed impianti tecnologici.

Il tutto come sinteticamente riassunto nella tabella allegata.

Unità Progettazione

Il Responsabile

(arch. Francesco de Leo)



| Area Funzionale | | PT (mq) | P1(mq) | P2 (mq) | TOT (mq) | Unità ambientali | posti alloggio | mq/p.a. |
|-----------------|--|----------|--------|---------|----------|---|----------------|---------|
| AF-1 | Residenza | *** | 450,00 | 215,00 | 665,00 | Camere e servizi igienici privati | 51 p.a. | 13,04 |
| | | | | | | | di cui: | |
| | | | | | | n. 20 camere doppie - tipologia "albergo | 40 p.a. | |
| | | | | | | n. 5 camere doppie + n. 1 camera singola - tipologia "minialloggio" | 11 pa. | |
| AF-2 | Servizi Culturali e Didattici | 150,00 | 90,00 | *** | 240,00 | sale studio, aule riunioni, biblioteca | | 4,71 |
| AF-3 | Servizi Ricreativi | 270,00 | 40,00 | *** | 310,00 | Sala TV / musica, aula internet, palestra | | 6,08 |
| AF-4 | Servizi di supporto, gestionali e amministrativi | 355,00 | 50,00 | 35,00 | 440,00 | area food, bar / ristoro, uffici e servizi di gestione, depositi / magazzini, lavanderia / stireria | | 8,63 |
| AF-5 | Accesso e distribuzione | 370,00 | 255,00 | 40,00 | 665,00 | ingresso, emeroteca / riviste, percorsi orizzontali e verticali, servizi igienici collettivi | | 13,04 |
| AF-6 | Servizi tecnologici | 85,00 | 15,00 | *** | 100,00 | vani tecnici e servizi tecnologici | | 1,96 |
| | | | | | | | | |
| Tot. Sup. netta | | 1.230,00 | 900,00 | 290,00 | 2.420,00 | | | |