

Rigenerazione urbana nelle città universitarie tra Student e Social Housing. Il caso dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" a Lecce

Urban regeneration in university cities through Student and Social Housing. The case study of Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" to Lecce

GIOVANNA MANGIALARDI, NICOLA MARTINELLI E ANGELICA TRIGGIANO

DOI: 10.14658/pupj-rsld-2022-3-3

Abstract. Il contributo propone una riflessione sul rapporto università e città e nello specifico, su come il riuso di edifici dismessi da destinare a Student e Social Housing possa rappresentare un'opportunità di rigenerazione urbana per le città universitarie, rinsaldando quel legame secolare tra spazi della conoscenza e spazi urbani. Il caso di studio prescelto riguarda il riuso dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" a Lecce, città media del Mezzogiorno, sede di una università policentrica in un tessuto urbano storico e consolidato di grande valore. L'adozione di approcci collaborativi, interdisciplinari e multilivello, la mixité di utenze e funzioni, l'attenzione progettuale da e verso la città e l'adozione di requisiti di flessibilità sono alcuni dei principi dedotti dall'analisi. Questi ultimi rappresentano strategie necessarie per attuare processi di Rigenerazione Urbana in grado di adattarsi ai continui cambiamenti e alle nuove esigenze di un sistema urbano sempre più complesso, immaginando nuove polarità e significati per realtà già esistenti.

Abstract. *The contribution reflects on the relationship between the university and the city, especially on the reuse of disused buildings in Student and Social Housing as an opportunity for urban regeneration in university cities, strengthening the link between knowledge spaces and urban spaces. The selected case study concerns the reuse of the ex-sanatorium hospital "A. Galateo" in Lecce, a medium-sized town in the South of Italy, where there is a polycentric university in a historical and consolidated urban body of great value. The adoption of collaborative, interdisciplinary, and multilevel approaches, the mix of users and functions, the attention to and from the city, and the adoption of flexibility requirements are some of the principles deduced from the analysis. The latter represents the strategies necessary to implement Urban Regeneration processes able to adapt to the continuous changes and new needs of a complex urban system, thinking about new polarities, and meanings for already existing realities.*

Keyword: *Social housing, Student housing, Urban regeneration, University citizens, Reuse*

1. Introduzione¹

Il rapporto tra università e città nello sguardo che ne danno ormai numerosi autori (Bagnasco, 2004) (Wiewel & Perry, 2008) (Balducci, Cognetti, Fedeli, 2010) (Martinelli & Savino, 2012) (Martinelli & Savino, 2013) sullo sfondo dell'avanzare della *Knowledge Economy* è quello prescelto dagli autori di queste note. Ed è proprio la rinnovata condizione della città contemporanea, fortemente influenzata dalle dinamiche di questa nuova forma di economia e dagli impatti che essa pone nelle modalità dell'abitare contemporaneo, che costituisce il campo di riflessione per la tesi qui sostenuta: che il *Social* e lo *Student housing* possano essere due *driver* per lo sviluppo di programmi di rigenerazione urbana, in grado di contribuire a rinsaldare il legame secolare tra spazi della conoscenza e spazi urbani, consentendo allo stesso tempo di rispondere alle sfide individuate nei 17 *SDGs* della *Global Agenda 2030* delle Nazioni Unite (Martinelli & Mininni 2020).

Peraltro, se da un lato le università per competere sul panorama nazionale ed internazionale sono chiamate ad una partecipazione diretta alla vita urbana e ai processi collettivi di formazione dello spazio, dall'altro le città devono mostrare una maggiore attenzione per i diritti della comunità universitaria (allo studio, alla salute, alla mobilità, alla cultura, ecc.) strutturando nelle loro Agende Urbane un nuovo patto con gli Enti di Diritto allo studio, istituzioni di scala regionale nel nostro paese.

Altro aspetto che contribuisce a meglio delineare la tesi sostenuta, riguarda, senza dubbio, la questione delle nuove forme dell'abitare, che coinvolge abitanti temporanei nella loro accezione plurale (*city users*, studenti, turisti, *buyers*, *knowledge workers*), soggetti che, con i flussi che generano nei territori a scala globale, pongono nuove domande di abitabilità legate a esigenze e stili di vita plurimi. Questi ultimi, stimolati dalle potenzialità della connessione infrastrutturale e delle reti immateriali, sono caratterizzati in egual misura da opportunità e criticità. Nick Srnicek (2017) in «*Platform capitalism*» descrive in maniera approfondita il repentino sviluppo delle piattaforme digitali, dalle quali sono successivamente nate nuove economie e nuovi modelli di *business*. I processi insediativi determinati da questa nuova categoria di abitanti, danno vita ad articolate e inedite forme dell'abitare tanto nelle grandi aree metropolitane, quanto nei medi centri urbani.

¹ Il contributo è frutto di una riflessione comune degli autori. In particolare si devono a Nicola Martinelli la redazione del capitolo Introduttivo; a Giovanna Mangialardi la redazione del capitolo 2 "Il contesto"; ad Angelica Triggiano la redazione dei paragrafi "3.3 Processi di rigenerazione dell'Ex Ospedale Sanatoriale A. Galateo" e "3.4 Il progetto"; a Giovanna Mangialardi e ad Angelica Triggiano la redazione dei paragrafi "3.1 Trasformazioni urbane" e "3.2 Le Ragioni"; ai tre autori le riflessioni conclusive.

Diventa, quindi, rilevante comprendere le modalità attraverso le quali gli interventi destinati alle popolazioni temporanee siano in grado di costruire occasioni per implementare politiche di rigenerazione urbana e azioni per la riattivazione del patrimonio architettonico in abbandono.

Gli spazi dell'abitare devono essere quindi, particolarmente flessibili per adattarsi ad ospitare residenti, per archi temporali anche limitati² e *last but not least* predisporre alla compresenza di spazi di lavoro e spazi della residenza (Bologna, 2015), peraltro con esigenze che si sono particolarmente accelerate nel periodo della pandemia del Covid-19 e dei *lockdown* succedutesi negli ultimi due anni. Fenomeno, quest'ultimo, che ormai si va consolidando come una delle modalità consuetudinarie del lavoro; quella *on line* detto anche "lavoro agile" (Martinelli & Presta, 2020).

Le strategie progettuali del caso di studio prescelto si inquadrano in politiche di rigenerazione urbana, e mostrano una forte intenzionalità rivolta all'integrazione degli studenti con la comunità locale. Come si potrà evincere dalla descrizione del progetto di riconversione dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" a Lecce, ciò può avvenire costruendo dispositivi progettuali capaci di proporre forme di abitabilità condivisa, ovvero mediante un progetto architettonico e urbanistico che possa dare riscontro alle nuove domande emergenti dalle città e dai territori della contemporaneità, attraverso l'offerta di modelli abitativi innovativi e flessibili per aprirsi ad una *mixité* di utenti, che secondo gli autori possono ritrovarsi oggi, tanto nelle esperienze di *housing* sociale, quanto in quelle di *housing* universitario.

2. Il contesto

Come anticipato nelle note introduttive, il rapporto storico tra università e città può oggi costituire un'occasione per avviare processi rigenerativi e di sviluppo territoriale di lunga durata nelle città universitarie. Un rapporto in trasformazione che può ancora alimentare la qualità dello spazio e il benessere delle comunità che risiedono in esso.

Tra gli aspetti chiave di queste note, vi è l'attenzione sui temi del riuso di edifici dismessi³, ancor più se di valore storico e architettonico, all'interno

² "Home Economics" at the British Pavilion, Venice Architecture Biennale, 2016

³ Si riporta di seguito un estratto del pensiero di Roberto Tognetti, architetto e coautore del libro *Riusiamo l'Italia*, sulla priorità del riuso a discapito della nuova edificazione: "con la crisi del 2008 si è strutturato un fenomeno che alcuni studiosi hanno definito *grande contrazione*. In Italia abbiamo assistito, in 70 anni dal Dopoguerra ad oggi, a una crescita di popolazione del 26% a fronte di una crescita del patrimonio immobiliare del 400%. E se prima la fluidità del mercato permetteva di colmare questa discrasia con la vivacità delle dinamiche di scambio, in un momento di contrazione rimane lo scheletro dei fattori economici, e si scopre che ci sono stock a cui non corrisponde più una domanda".

di processi di rigenerazione urbana, quest'ultima intesa nella sua accezione integrata: fisica, sociale, economica ed ambientale⁴.

Al contempo, sono cambiati in Italia, come nel resto d'Europa, le strutture familiari e i relativi bisogni abitativi (più vicini all'uso che al possesso dell'immobile) e restano alte le richieste di alloggi (di qualità) per studenti e per singoli/nuclei vulnerabili. L'Italia si colloca, infatti, agli ultimi posti nella graduatoria per consistenza di alloggi disponibili in residenze universitarie (Cascone & Sciuto, 2016) (Hauschildt et al., 2015).

Le due questioni, riuso e bisogni abitativi, se messe a sistema per mezzo di strategie integrate, possono diventare catalizzatori di processi di cambiamento sociale e culturale, sia nella dimensione urbana, che collettiva e privata.

Un'attenta riflessione sul progetto degli *student housing* e sulle relative dinamiche di rigenerazione del quartiere e della città, che li ospita può determinare e stimolare la definizione di nuove politiche urbane e abitative ricentrate sui bisogni della comunità. Allo scopo, si riportano di seguito, alcune precisazioni su questioni definitorie e, a solo titolo di esempio, buone pratiche di nuovi modelli abitativi nelle città universitarie come motori di rigenerazione urbana.

2.1. *Student e Social Housing tra definizioni e opportunità*

Guardando al rapporto università-città, alle trasformazioni in atto e alle possibilità di riuso di edifici dismessi da destinare ai nuovi bisogni abitativi, si avanza qui l'ipotesi che lo *student housing* è da considerarsi a tutti gli effetti come un caso di *social housing*. Le ragioni sono molteplici. Lo studente, cittadino universitario, è abitante (temporaneo) di un alloggio, il cui radicamento nella vita urbana può promuovere trasformazioni socio-culturali tanto più elevate quanto più la residenza è aperta alla città ed è orientata a nuovi modelli abitativi multifunzionali e multiutenza. Tale dichiarazione è sostenuta da riferimenti normativi nazionali recenti.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008⁵ introduce a livello nazionale la definizione di "alloggio sociale", riconducibile facilmente alle pratiche europee di *social housing*. Nel dettaglio, l'alloggio sociale è definito dal Decreto come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella

⁴ Si vedano a tal proposito le risultanze della Conferenza Internazionale online "Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali" a cura di Francesco Gastaldi e Federico Camerin, Università IUAV di Venezia, 23-24 settembre 2021.

⁵ Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea.

salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di Edilizia Residenziale Sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie". La definizione di alloggio sociale è poi richiamata dall'art. 10 della Legge n. 80/2014⁶, il quale meglio esplicita il fine di "perseguire la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati attraverso l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale". Quest'ultima definizione crea un filo diretto con i processi di rigenerazione, esplicitando la consequenzialità tra i due aspetti.

L'incremento dell'offerta di locazione di tali "alloggi sociali" è dichiarata nel "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa", introdotto con il DL n. 112/2008, che promuove nuovi modelli di partenariato pubblico-privati supportati da Fondi Immobiliari e identifica, tra le categorie sociali "svantaggiate nell'accesso al libero mercato", anche gli studenti. In dettaglio, il Piano si rivolge agli studenti fuori sede, posti sullo stesso livello dei nuclei monoparentali a basso reddito, delle giovani coppie, degli anziani in condizioni sociali e economiche svantaggiate, dei soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, degli immigrati regolari, e ad altri soggetti in possesso di specifici requisiti⁷.

Le sperimentazioni in ambito di *housing* sociale, e per quanto qui sostenuto, studentesco, saranno supportate nei prossimi anni anche dagli importanti finanziamenti a livello nazionale ed europeo previsti a seguito della crisi pandemica, divenuta ben presto crisi sociale. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), presentato dal Governo italiano e approvato dalla Commissione Europea nell'ambito del NGEU (Governo, 2021), identifica, tra le missioni prioritarie, il tema dell'abitare sociale. Nello specifico, la quinta missione relativa all'inclusione e alla coesione finanzia progetti orientati alle infrastrutture sociali utili a superare i divari e le disuguaglianze, destinando circa 9 miliardi alla rigenerazione urbana e all'*housing* sociale.

⁶ Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge n. 47/2014, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.

⁷ L'articolo della legge fa riferimento a particolari categorie sociali per le quali sono sospese le procedure esecutive di rilascio dell'abitazione (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, ecc.).

Il Piano auspica “un approccio multiplo che riguardi sia la disponibilità di case pubbliche e private più accessibili, sia la rigenerazione urbana e territoriale”, promuovendo un’azione complessa e multidimensionale.

Anche il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PInQuA) promuove esperienze volte alla riduzione del disagio abitativo per via della riqualificazione e dell’incremento del patrimonio di edilizia pubblica e sociale, alla rigenerazione dei tessuti socio-economici migliorando la coesione e l’accessibilità, e alla rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati. Il Programma ha riscosso un notevole successo di partecipazione e rappresenta un’opportunità futura: 271 sono le proposte ammesse al finanziamento del Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili (400 milioni), a cui si aggiungono ulteriori 2,8 miliardi del Fondo complementare al PNRR.

Sono, quindi, previsti finanziamenti integrati, dove il tema dell’abitare nelle sue varie forme, è catalizzatore di processi di rigenerazione.

2.2. Nuovi modelli abitativi per la rigenerazione di città universitarie

La realizzazione nelle città universitarie di soluzioni abitative innovative e funzionali e al contempo accessibili, costituisce fattore determinante nella rigenerazione urbana e sociale dei luoghi destinatari di tali interventi. La qualità di questi ultimi permette di superare le difficoltà che gli studenti hanno nel trovare soluzioni adeguate, che frenano oggi la libertà di ricercare migliori/diverse opportunità di studio sul panorama nazionale ed europeo (Bronzini, 2014).

Sono molteplici le esperienze che testimoniano una rinnovata concezione del rapporto tra i luoghi dell’università e il contesto urbano in cui si inseriscono (Cascone & Sciuto, 2016), privilegiando l’integrazione tra questi ultimi e gli studenti grazie a strutture multifunzionali in grado di relazionarsi con la città. Trasformazioni premiate anche dal cofinanziamento della Legge n. 338 del 14 novembre 2000 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) che ha contribuito a sperimentare sul territorio episodi virtuosi di approcci complessi.

Questo nuovo rapporto coincide, il più delle volte, con processi di rigenerazione urbana e con la sperimentazione di nuovi modelli abitativi realizzati attraverso il riuso di edifici esistenti, il cui progetto (architettonico e urbano) ha permesso sperimentazioni flessibili di unità variabili coerenti con i nuovi bisogni della città contemporanea. Si citano, a titolo esemplificativo, alcune buone pratiche di abitare condiviso che hanno restituito alla città luoghi privati e collettivi e spazi comuni, seguendo processi circolari e sostenibili orientati ad una rigenerazione materiale e immateriale.

L'intervento di riuso dell'ex Convento dei Crociferi (XII secolo)⁸ a Venezia inaugurato a settembre 2013 sembra rappresentare un caso di successo di residenza universitaria molto prossima al modello di *co-housing*. La residenza ha sperimentato l'integrazione tra studenti, personale accademico e turisti, diversificando l'offerta sulla base della stagionalità dei flussi che attraversano la città che, sebbene turistica, presenta pezzi importanti di quella che si definisce la *Società della Conoscenza* (Martinelli, 2012).

Il complesso architettonico storico, dopo quasi mezzo secolo di abbandono, è stato riqualificato grazie alla collaborazione tra la Fondazione IUAV e altre istituzioni⁹, e prevede oggi servizi, spazi comuni e 255 posti alloggio articolati in ben cinque tipologie differenti di unità abitative funzionali e tecnologicamente attrezzate. Peraltro, la struttura dal carattere originariamente introverso, mediante l'uso di un vero e proprio gradiente tra spazio pubblico, collettivo e privato, apre i suoi spazi agli abitanti, restituendo loro la parte di città in cui si inserisce.

Ad ampliare l'offerta di alloggi universitari nella stessa città lagunare, a partire dal novembre 2019, vi è il *Camplus Venezia Santa Marta*¹⁰ con i suoi 650 posti letto. Lo studentato, composto da un complesso di tre edifici¹¹ (Cubo, Parallelepipedo ed Edificio Sud), rappresenta un esempio di riqualificazione urbana che ha visto recuperare alcuni edifici risalenti all'inizio del Novecento, che avevano la funzione di magazzini a supporto delle attività dell'adiacente Cotonificio Veneziano. A fare da cerniera tra i tre volumi costruiti, uno spazio centrale verde attraversato da tre assi distributivi che rendono il complesso completamente permeabile e in chiara prosecuzione delle calli del quartiere Dorsoduro. A consolidare questo rapporto osmotico con la città circostante, al piano terra di uno degli edifici, è presente una mensa innovativa, *Hum. us.*, in grado di offrire 400 metri quadri di spazi al chiuso, costantemente rimodulabili tra esperienze enogastronomiche e spazi di *co-working*, e 300

⁸ Link: rmastudio.it/it/progetti/convento-dei-crociferi-venezias/ (consultato il: 09/09/2021).

⁹ Oltre alla Fondazione Iuav, che è stata Stazione appaltante e promotrice dei lavori di recupero del complesso edilizio, si citano: il Comune di Venezia che ha concesso alla Fondazione Iuav il diritto quarantennale di superficie a titolo gratuito, il MIUR finanziatore dei lavori, la società "Crociferi scari" gestore della residenza in concessione dei servizi, l'Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (ARDSU-ESU) che monitora i servizi agli studenti.

¹⁰ Link: www.camplusapartments.it/it/residenze/venezias/camplus-santa-marta

¹¹ L'iniziativa, del valore di circa 30 milioni di euro, è stata realizzata dal Fondo Erasmo, fondo immobiliare dedicato al settore dell'housing temporaneo per studenti, gestito da Fabbrica Immobiliare SGR e sottoscritto al 60% dal Fondo FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR del Gruppo Cassa depositi e prestiti) ed al 40% dal Fondo Aristotele (interamente sottoscritto da INPS). L'intervento si avvale inoltre di un contributo del MIUR di circa 4 milioni di euro ex lege 338/2000. La gestione della residenza è invece affidata a Camplus, provider di housing per studenti universitari in Italia.

metri quadri all'esterno, a disposizione di studenti e clienti; un progetto ragionato che ha l'intenzione di recepire le esigenze di chi "consumerà" lo spazio, impostando un'idea innovativa e partecipata di mensa, concepita come incubatore di idee ed energie.

Si cita, inoltre, lo storico quartiere Albergheria a Palermo, caratterizzato per anni da un diffuso degrado, acuito dal terremoto del 1968 e dalla crisi economica occupazionale. Oggi è un esempio di come la valenza storica e al contempo la prossimità all'Università degli Studi di Palermo abbiano accelerato i processi di rigenerazione urbana, sebbene ancora in corso. La riconversione dell'ex Carcere delle Benedettine in *Student Housing*, "Camplus Palermo", rappresenta, tuttavia, uno degli interventi più rilevanti, perché restituisce un immobile alla comunità, promuove cultura e socialità per gli studenti e per il quartiere. Il "Camplus Palermo", inaugurato nel 2016, dispone di circa 110 posti alloggio e numerosi servizi aperti alla città.

Guardando al contesto internazionale, tra i casi più interessanti di riuso, si cita l'esempio del *Nido Student Living - KX200* a Londra¹². Il complesso architettonico, inaugurato alla fine del 2007, è frutto della riconversione di due torri di uffici inutilizzate su *Pentonville Road, Kings Cross*, in una *mixité* di alloggi per studenti, alloggi privati e sociali, spazi commerciali e uffici. Il dialogo tra l'edificio e il contesto urbano circostante è stato garantito dall'inserimento di un nuovo podio urbano di cinque piani che, ripristinando la linea dell'edificio dell'isolato sulle tre strade, diventa uno "spazio soglia" orizzontale che integra diversi usi ed utenze. Il processo di costruzione, condotto dagli architetti *Allford Hall Monaghan Morris*, ha riportato le due torri alla loro struttura portante originale e reinventato tutti gli spazi realizzando, tra i numerosi servizi aperti alla città, 1045 posti alloggio per studenti, 50 appartamenti privati e 14 appartamenti a prezzi di mercato accessibili.

3. Il caso dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" a Lecce

Alla luce della tesi sostenuta e dei casi analizzati, in questo capitolo si investiga una esperienza in corso, il riuso dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo", localizzato a sud-est del centro storico della città di Lecce, all'interno di un cuneo verde costituito da grandi recinti specializzati e attrezzature urbane (Figura 1). Nel dettaglio in queste note, a partire dalla messa in luce dalle trasformazioni urbane più recenti della città e in particolar modo del quartiere Leuca entro cui si inserisce il complesso architettonico in stato di degrado, esplicita le ragioni della scelta di questo caso studio, i processi

¹² Link: www.firstbase.com/project/kx-nido/

di rigenerazione in atto sullo stesso e il progetto sperimentale condotto in ambito universitario dagli autori del contributo.

Figura 1. Inquadramento urbano Ex Sanatorio A. Galateo



Fonte: Elaborato grafico tratto dalla tesi di laurea in Architettura L'università come attore di Rigenerazione Urbana, Politecnico di Bari, a.a. 2019/20.

3.1. Trasformazioni urbane

Da alcuni anni, la città di Lecce è investita da processi di trasformazione urbana legati all'aumento di utenze temporanee che popolano il centro urbano facendosi portatrici di nuove necessità ed esigenze. Nello specifico, il potenziamento dell'Università del Salento e l'incremento dei flussi turistici, hanno condizionato la pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana della città per attrezzarla ai nuovi usi.

Si evidenzia, ad esempio, il netto incremento rispetto agli anni scorsi del numero degli iscritti all'Università del Salento che, per l'anno accademico 2020/2021, registra un aumento del 7,1% rispetto all'anno precedente, il più alto dato degli ultimi dieci anni. Tra le cause, oltre ai timori del contagio da Covid-19 che hanno probabilmente indirizzato, più che in passato, le preferenze dei potenziali immatricolati verso gli atenei "sotto casa", affievolendo i flussi migratori da Sud a Nord, si cita la crescita dell'attrattività dell'Ateneo salentino grazie alla qualità e all'ampliamento dell'offerta formativa. Gli esempi sono l'apertura del "Salento Biomedical District", la capacità di collegamento con il mondo del lavoro, ma anche il miglioramento delle attività di orientamento sul territorio.

Inoltre, da alcuni anni, la consistenza del turismo culturale e religioso nel capoluogo salentino mostra un'evoluzione positiva, in misura notevolmente più marcata rispetto a quanto verificatosi nelle restanti province pugliesi e nel resto d'Italia.

La città di Lecce è diventata una delle mete turistiche più ambite dai viaggiatori italiani e globali¹³. Tra le cause vi è sicuramente la riscoperta del "turismo di prossimità" legata alla condizione pandemica, la promozione del Sud Italia anche sul mercato turistico internazionale, e un legame diventato ogni anno più stretto tra le *location* che questi luoghi offrono e le produzioni cinematografiche nazionali e internazionali.

Questo ha comportato la diffusione del fenomeno della *touristification* (Gaye, 2018) in particolar modo del centro storico, con la riqualificazione di case e botteghe, in stato di abbandono e degrado, trasformate in case vacanza. Se da un lato, dunque, lo sviluppo del suddetto fenomeno presenta i vantaggi derivanti della valorizzazione del sistema territoriale locale, dall'altro porta a processi di *gentrification* con il conseguente aumento degli affitti per i residenti locali e alla generale riduzione di alloggi a prezzi accessibili con il conseguenziale spopolamento del centro antico da parte dei residenti.

Inoltre, le criticità e i fenomeni di marginalità sono stati corretti nel tempo grazie ad una serie di azioni materiali e immateriali messe in campo dall'amministrazione comunale, contenute all'interno del D.P.R.U.¹⁴, documento in sintonia per finalità e contenuti alla strategia definita dalla Legge Regionale 21/08¹⁵. Ne è un esempio il Quartiere Leuca, in cui si inserisce dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo", che è risultato essere l'ambito territoriale più adatto ad interventi di rigenerazione, in quando considerato uno dei quartieri più degradati della città sotto gli aspetti fisico-ambientali, storico-culturali e socioeconomici.

All'interno delle azioni e dei progetti integrati di riuso, recupero abitativo, riqualificazione ambientale e infrastrutturale condotti negli ultimi anni sul quartiere, si cita il Piano Strategico di Area Vasta "Cave di Marco Vito", che insieme al Piano Particolareggiato del comparto 14 "Cave di Marco Vito", ha promosso la realizzazione di un ponte carrabile di smistamento del traffico cittadino locale al fine di trasformare le antiche cave sottostanti in un grande parco aperto al pubblico. Questo ambito urbano acquisterà valore in virtù del futuro ribaltamento della stazione ferroviaria di Lecce¹⁶

¹³ Banca Dati Istat.it. Link: www.agenziapugliapromozione.it/portal/documents/10180/4857689/Report2020

¹⁴ Documento Programmatico Preliminare per la Rigenerazione Urbana (D.P.R.U) ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 29 Luglio 2008

¹⁵ Legge Regionale 29 Luglio 2008, n. 21 "Norme per la rigenerazione urbana"

¹⁶ Nel gennaio 2010 Regione Puglia, Provincia, Comune di Lecce, Rete ferroviaria italiana e

e dell'attuazione del P.I.R.P. di Via De Ferrari. A questi si aggiungono una serie di interventi di minor entità che interessano il sistema infrastrutturale e mirano al miglioramento della viabilità nel quartiere. Tali azioni orientate alla progettazione di spazi pubblici e assi viari, avevano però tralasciato il recupero dell'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo". L'edificio è divenuto un rudere nella città con un degrado cresciuto nel corso degli anni fino a che l'amministrazione comunale ha espresso la volontà di avviare un processo di rigenerazione al fine di ospitarvi al suo interno nuove e diversificate utenze, ripensando il senso degli interventi e attrezzando l'immobile ai bisogni emergenti.

Figura 2. Ex Sanatorio A. Galateo – Stato di fatto dell'ingresso principale



Fonte: Foto di Daniele Pagano

3.2. Le ragioni

L'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo", costituito da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, occupa una superficie complessiva superiore ai 12.000 mq che va a sommarsi ai 18.000 mq di parco urbano all'interno del

Ferrovie Sud Est firmavano il protocollo d'intesa per la riqualificazione dell'area ferroviaria del capoluogo salentino.

quale l'immobile è collocato. L'immobile e il parco sono inseriti all'interno di un grande quadrante urbano sottoposto a misure di rigenerazione urbana che l'amministrazione comunale, negli anni ha espletato ai sensi della Legge Regionale 21/2008, come descritto nel paragrafo 3.1.

Le ragioni che hanno condotto a scegliere tale edificio come oggetto di questo contributo sono molteplici. Alla base di ciò, vi sono le nuove esigenze legate all'avvento della *Knowledge Economy*. Consumi culturali di rango avanzato, nuove forme di *loisir*, processi lavorativi e di formazione innovativi, generano bisogni del tutto nuovi (Bologna, 2015). Questo porta a riconsiderare anche la tradizionale interpretazione dello spazio domestico. Tra le tendenze progettuali che tentano di dare risposta a queste nuove domande sociali, si distinguono i progetti che valorizzano la condivisione degli spazi di carattere collettivo pur conservando consoni livelli di *privacy*.

L'importanza storica e architettonica dell'edificio, insieme alla grande dimensione dello stesso, hanno contribuito a rendere l'edificio un caso particolarmente interessante per la tesi sostenuta nelle premesse. L'edificio si candida, infatti, a divenire un volano per la rigenerazione urbana nella città universitaria di Lecce, sebbene per anni non sono state colte le potenzialità di ricucitura con il tessuto urbano circostante e con il cuneo di campagna nel quale è inserito.

Il complesso architettonico, infatti, costruito in pieno regime fascista secondo i canoni tipologici¹⁷, dimensionali e localizzativi dell'epoca, si configura come la prima struttura in cemento armato a Lecce realizzata dall'impresa romana "Nervi e Nebbiosi". L'Ex Ospedale Sanatoriale "A. Galateo" dismesso da alcuni decenni¹⁸ è, pertanto, testimonianza di una memoria collettiva della città di Lecce ma anche del Mezzogiorno d'Italia che andrebbe rianimata, data l'importanza architettonica del tipo del sanatorio, oggetto di una sperimentazione architettonica di grande interesse nel Ventennio.

Inoltre, questo genere di intervento necessita di approcci collaborativi (attori pubblici, privati, terzo settore, comunità), interdisciplinari (sociale, economico, urbano) e multilivello (portatori di interesse a vario titolo

¹⁷ Il sanatorio viene spesso descritto come avente forma di aeroplano, per la sua sagoma a doppia "T". Inoltre, il fabbricato viene definito del tipo Nord data la collocazione del portale d'accesso nella parte opposta rispetto al fronte delle verande che affaccia sul parco retrostante. Elementi quest'ultimi, essenziali per la cura della tubercolosi che consisteva sostanzialmente in una cura elioterapica, la cosiddetta "cura d'aria e sole" fatta di ore di sdraio di fronte ad un parco o ad una pineta ed ampi spazi ben ventilati.

¹⁸ L'edificio è stato abbandonato a partire dal 1998, date le precarie condizioni strutturali e manutentive dell'edificio. Ad aggravare ulteriormente le condizioni statiche dell'edificio, un incendio doloso ad opera di ignoti, avvenuto nel 2016, che ha coinvolto parte della struttura.

coinvolti) per adattarsi ai continui cambiamenti e alle nuove esigenze di un sistema urbano sempre più complesso.

Peraltro, l'edificio si inserisce in processi di rigenerazione virtuosi e in una visione più ampia della città di Lecce che intende rispondere ai bisogni sociali emergenti, quali l'inclusione sociale, la mitigazione dell'emergenza abitativa e l'aumento della residenzialità giovanile. L'emergenza abitativa a Lecce investe in particolar modo gli studenti universitari fuori sede che, arrivati nel capoluogo leccese, devono scontrarsi con una carenza di posti alloggio offerti dall'A.Di.S.U. (Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario) e un selvaggio mercato degli affitti in nero dai canoni locativi esorbitanti.

3.3. Processi di rigenerazione dell'Ex Ospedale Sanatoriale A. Galateo

A partire dal 2015 l'edificio e il parco sono stati protagonisti di una serie di iniziative, ancora in corso, orientate alla rigenerazione dello stesso e alla risposta ai nuovi bisogni abitativi locali.

Il grande parco pubblico del Galateo, finanziato dalla Regione Puglia nel 2015, e oggetto di un protocollo d'intesa con il Comune, a cui veniva demandata la successiva gestione a titolo gratuito per i successivi 25 anni, è stato restituito alla città dopo decenni di abbandono e inaugurato a giugno 2021, dopo due anni di lavori.

Il recupero del parco crea un'importante sinergia con l'immobile in questione, garantendo ampi spazi verdi per attività all'aperto che guardano alle esigenze di un intero quartiere, oltre che ai futuri residenti dell'immobile.

Per quanto concerne l'edificio, Puglia Valore Immobiliare s.r.l., società di cartolarizzazione della Regione Puglia, nonché ente proprietario dell'Ex Sanatorio, ha indetto per lo stesso, il 31 Gennaio 2020, un concorso internazionale di progettazione articolato in due gradi, dal titolo "Lecce Social Housing" a seguito della sottoscrizione di un protocollo d'intesa per la valorizzazione del complesso architettonico con Regione Puglia, Comune di Lecce, Arca Sud Salento e Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Brindisi, Lecce e Taranto, avendo l'immobile le caratteristiche di bene culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il concorso è risultato essere il metodo più idoneo per indagare e sperimentare il tema delle nuove forme dell'abitare, trovando nuove funzioni per edifici che faticano ad assestarsi rispetto al metabolismo urbano fatto di continui cambiamenti.

L'intento del concorso è stato quello di far rivivere l'antica vocazione sociale dell'edificio attraverso un progetto di rigenerazione, trasformandolo in un luogo accogliente da ri-abitare con servizi innovativi per la residenzialità e la collettività.

In dettaglio, «il progetto sarà realizzato elaborando un mix di spazi capace di garantire integrazione tra differenti fasce e nuclei sociali, al fine di favorire la coesione necessaria alla costruzione di comunità»¹⁹. La proposta è, dunque, quella di promuovere la realizzazione di un “condominio solidale” che oltre ad ospitare alloggi di diversi tagli per *single*, giovani coppie, famiglie mono genitoriali, studenti universitari fuori sede, lavoratori e anziani, contenga al suo interno una serie di servizi urbani di riferimento per l'intera cittadinanza.

In definitiva, un “*Living Urban Space*” che miri alla valorizzazione attraverso il restauro e il miglioramento architettonico e strutturale dell'edificio, e ad incrementare la qualità della vita e dell'abitare, mettendo al centro della quotidianità le relazioni umane e la partecipazione alla vita comunitaria. A supporto di quanto detto, nella scrittura del bando si sottolinea la non esclusività del programma funzionale alla scala residenziale, oltre alla necessità di creare un forte rapporto con il grande parco del Galateo.

Il progetto vincitore²⁰ è stato anche candidato nel marzo 2021 dalla Giunta Comunale, al finanziamento del già citato Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PInQuA) del Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili. A pochi mesi di distanza, nel luglio 2021, l'intervento è stato finanziato per l'ammontare di 15 milioni di euro.

3.4. Il progetto

L'edificio in questione, per le ragioni già identificate, è stato anche oggetto della proposta progettuale sperimentale condotta presso il Politecnico di Bari nell'anno accademico 2019/20, all'interno del laboratorio di Tesi di Laurea in Architettura dal titolo “L'Università come attore di rigenerazione urbana”, che aveva come intento quello di dimostrare come le iniziative promosse dall'università possano supportare ed affiancare le politiche di rigenerazione urbana, e che ha visto gli autori del presente articolo coinvolti direttamente nel lavoro in differenti ruoli²¹.

¹⁹ Estratto dal Protocollo d'intesa tra Puglia Valore Immobiliare SRL, Regione Puglia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di BR-LE-TA, Comune di Lecce, ARCA Sud Salento per la valorizzazione dell'“Ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo.

²⁰ Il concorso, che si è svolto in pieno periodo pandemico, ha visto la partecipazione di 96 gruppi di professionisti provenienti da tutta Italia e Europa. A vincere il concorso, a dicembre 2020, è stato il progetto dei giovani architetti di Archistart Studio in collaborazione con il gruppo Alcotec, che promuovendo modelli di *co-housing*, incluso lo studentato, e l'inserimento di laboratori, *guest house* e di un mercato sociale, ha l'obiettivo di generare valore sociale ed economico e di tenere a sistema i concetti di micro-comunità urbana, relazione intergenerazionale e rigenerazione urbana.

²¹ Nicola Martinelli, Giovanna Mangialardi e Angelica Triggiano rispettivamente relatore, correlatrice e laureanda della Tesi di laurea in Architettura “L'università come attore di Rigenerazione Urbana” del Politecnico di Bari nell'a.a. 2019/20. Il lavoro di tesi è frutto

Il progetto, che sperimenta soluzioni innovative di *Social e Student housing*, si fa promotore di un rinnovamento del concetto dell'abitare collettivo, proponendo la compresenza di diverse funzioni e utenze all'interno di quello che diventa un vero e proprio "edificio-città" in grado di lavorare sia per scansione orizzontale che per continuità in verticale.

Confrontandosi con le richieste del bando di concorso di progettazione sull'immobile, il progetto propone di rendere permeabile e fruibile dall'intera cittadinanza il piano seminterrato, parte del rialzato e il terrazzo all'ultimo livello, grazie all'inserimento di funzioni pubbliche alla scala urbana. Il progetto propone, dunque, un incubatore di imprese sociali, associazioni, e cooperative che si pongono come obiettivo comune quello di generare lavoro, a partire dalle risorse della comunità stessa, attraverso la messa a sistema di questa pluralità di usi e necessità.

Spazi di *co-working*, attività lavorative e una palestra, scandiscono la continuità con l'urbano nel seminterrato, che prosegue nella porzione nord del piano rialzato, segnata dalla scalinata principale d'accesso all'edificio, attraverso l'inserimento di laboratori artigianali e negozi, e di un caffè letterario con un *open space* per eventi culturali in corrispondenza dei grandi vani del primo nodo distributivo dell'edificio. L'inserimento di uno spazio ristorazione e di un bar nell'ultimo livello del terrazzo, accessibile mediante la coppia di scalinate elicoidali all'innesto tra il corpo longitudinale e il corpo trasversale dell'immobile, permette di fruire di una nuova vista pubblica dall'alto della città. Le restanti parti dell'edificio, nel progetto, risultano essere prettamente residenziali e vedono l'inserimento di servizi comuni, strettamente legati alla residenzialità, in corrispondenza dei principali nodi distributivi dell'immobile: ambienti da dedicare allo svago, al relax e alla condivisione tra i residenti, ma anche spazi in grado di garantire lo svolgimento di attività più personali, oltre alla presenza di ambienti riservati alla gestione dell'immobile (Figura 3).

L'abitabilità di questi spazi è stata progettata con l'intento di ospitare sotto lo stesso tetto, una *mixité* di utenze, che veda la figura dello studente, come principale destinatario delle diverse soluzioni abitative proposte, incrociarsi con altri target quali giovani coppie, anziani, *knowledge workers*, *city users* e turisti.

Già nel lato sud del piano rialzato dell'edificio si genera la commistione tra le diverse utenze; le testate laterali ospitano entrambe, in modo speculare, nuclei residenziali pensati come *co-housing* prettamente studentesco: si

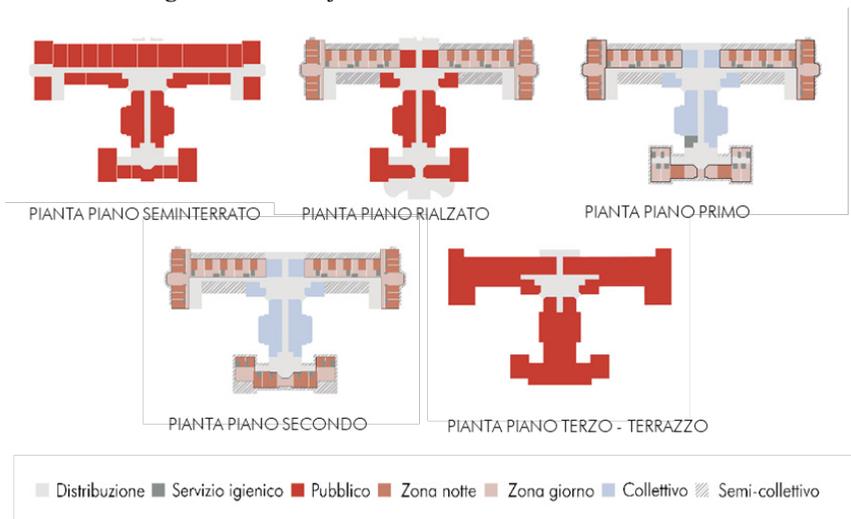
del lavoro di un gruppo di laureandi così interamente composto: Ketrin Argento, Giada Clemente, Cristina Danisi, Alessandra Nardelli, Daniele Pagano, Marianna Sardone, Angelica Triggiano.

tratta di camerate dall'arredamento essenziale e funzionale alla vita e alle esigenze comuni degli studenti, i quali condividono i servizi, le zone per lo studio, la cucina e la sala pranzo. Le stanze più grandi, invece, un tempo riservate alla degenza dei pazienti data la presenza del ballatoio con vista sul parco retrostante, divengono nel progetto piccoli appartamenti modulari di circa 50 mq ciascuno. Tali soluzioni abitative sono destinate al piano rialzato principalmente ad anziani, mentre ai piani superiori soprattutto a giovani coppie, *knowledge workers*, *city users* e turisti.

Al primo e al secondo piano il progetto ripropone la scansione dei miniappartamenti sul lato che affaccia verso il parco, mentre le restanti porzioni, corrispondenti alle testate dell'edificio, sono state pensate come alloggi studenteschi organizzati in nuclei integrati con stanze, per la maggior parte doppie, progettate secondo gli standard imposti dalla Legge n. 338 del 14 novembre 2000 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari).

In totale, la struttura così progettata potrebbe ospitare 146 residenti, suddivisi in 60 utenti misti e 86 studenti, convinti che l'introduzione cospicua della componente studentesca possa favorire una miglior interazione fra le utenze.

Figura 3. Schemi funzionali Ex Sanatorio A. Galateo



Fonte: L'elaborato si riferisce al metodo di ricerca applicato per la tesi di laurea in Architettura L'università come attore di Rigenerazione Urbana, Politecnico di Bari, a.a. 2019/20.

Il principio che ha guidato l'intera progettazione dell'edificio è quello dell'estrema flessibilità degli spazi. Gli spazi sono costituiti da sistemi di scatole leggere, pareti contenitore in legno che, accostate alla struttura in cemento armato, determinano la scansione delle unità. Si parla quindi di "resilienza" dell'edificio stesso, che riesce in questo modo a garantire spazi modulabili, con un assetto facilmente modificabile in base alle destinazioni d'uso più convenienti o idonee ai bisogni e che possono adattarsi alle esigenze di un eventuale cambio di assetto futuro.

4. Riflessioni conclusive

Gli interventi di *Social (and student) housing*, interpretati quali sperimentazioni sui nuovi modelli abitativi, si pongono come dei primi tentativi utili ad una nuova definizione del tema dell'abitare inteso come bene comune, maggiormente rispondente alle esigenze odierne.

In questo contesto, il progetto dell'ex Sanatorio rappresenta sia un processo di rigenerazione che un progetto di riuso aperto alla città e pronto a sostenere i bisogni di essa e della sua comunità. Si promuovono, infatti, interventi di riqualificazione dell'esistente e si offre una risposta concreta al complessificarsi della domanda abitativa, proponendo una soluzione in grado di integrare la dimensione del risiedere con quella dell'abitare in un senso più ampio che porta a considerare gli studenti cittadini e non semplici abitanti temporanei di un determinato contesto urbano. Di conseguenza possono consolidarsi e nascere nuovi legami sociali, rilanciando lo sviluppo delle economie locali, rafforzando le relazioni fisiche ed anche immateriali tra la città, gli abitanti, le dinamiche urbane e agro-urbane.

È d'obbligo una valutazione ex post di questo processo di rigenerazione avviato sull'Ex Sanatorio, ma sin da ora lo stesso sembra rappresentare in Puglia un inedito esempio di collaborazione tra diversi attori finalizzata al bene comune in chiave sociale, storico-culturale e urbana.

Inoltre, l'operazione del concorso di progettazione, rappresenta l'approccio più corretto per elevare gli standard di qualità progettuale.

È quindi possibile dedurre dall'approfondimento del caso studio e dalla sperimentazione attivata quattro principi di rigenerazione e riuso dell'abitare sociale replicabili in altri contesti, utili così a promuovere a scala sovralocale e in altre città universitarie processi di qualità e attivare catalizzatori urbani socio-culturali.

Prima fra tutti, la necessità di creare una *mixité* di utenze all'interno di quello che diventa una nuova polarità della città, che si unisce poi all'attenzione

progettuale nell'inserimento di servizi alla scala urbana, prerogativa sia per l'edificio che per il contesto urbano in cui si inserisce.

Altro principio è la progettazione di spazi flessibili capaci di adattarsi alle diverse esigenze degli utenti e in grado di rendere l'edificio resiliente nel tempo. Infine, vi è la necessità di dar vita a processi collaborativi che permettano un dialogo costante e proficuo tra i diversi attori, sia pubblici che privati, al fine di garantire la gestione nel tempo di queste grandi operazioni sociali e urbane.

In continuità con il lavoro presentato, la Regione Puglia, insieme ad A.Di.S.U. (Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario) e sotto il coordinamento scientifico di Urban@it (Centro Nazionale di Studi per le Politiche Urbane), ha avviato il progetto "*Puglia Regione Universitaria. Studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili*" che, coinvolgendo tutte le città universitarie (Bari, Foggia, Lecce, Brindisi e Taranto) e gli atenei pugliesi (Politecnico di Bari, Università degli Studi di Bari, Università del Salento, Università degli Studi di Foggia, Università LUM), gli studenti e altri attori del territorio, cerca di costruire progettualità, politiche e interventi condivisi e partecipati, finalizzati a migliorare il rapporto tra università e città in tema di Diritto allo Studio. Lo scopo del progetto, approvato con DGR n. 2383/2019, è la definizione di un rinnovato rapporto tra il sistema universitario e il sistema urbano capace di garantire a chi sceglie di studiare in Puglia un pieno Diritto di Cittadinanza, quale aspetto imprescindibile del Diritto allo Studio. Con ciò si intende, dunque, "il diritto all'attività partecipante", vista come la possibilità di poter accedere alle risorse della città, alla fruizione al di là del diritto di proprietà. Questo diritto viene rivendicato attraverso l'appropriazione dei tempi e degli spazi del vivere urbano (Lefebvre, 1968). La forza e l'innovatività del progetto *Puglia Regione Universitaria* è innanzitutto metodologica. Il metodo di lavoro partecipato fa dialogare sistemi urbani e sistemi universitari in un'ottica di progettualità condivise alla scala regionale, tenendo dentro la riflessione anche organizzazioni studentesche, forze economiche e sociali, gestori dei servizi urbani, associazionismo culturale; un approccio trasversale di ricerca che pone al centro il benessere degli studenti in quanto cittadini.

In particolare, richiamando l'intento della sperimentazione progettuale presentata sull' dell'Ex Ospedale Sanatoriale A. Galateo, il primo dei cinque *asset* del progetto affronta il tema dell'alloggio universitario come forma di *housing* in grado di rinnovare la relazione consolidata tra istituzione universitaria e comunità locale, incrociando i programmi di Rigenerazione Urbana per la riconversione di grandi patrimoni del dismesso e interventi di riqualificazione delle periferie. L'obiettivo principale è quello di dotare la città di *facilities* ed attrezzature che favoriscano, al contempo, la relazione tra

strutture universitarie e funzioni urbane ed il coinvolgimento di un'ampia fascia di cittadinanza negli usi da queste definite.

In definitiva, si conclude che, sebbene i casi siano ancora isolati sul territorio nazionale, i progetti di *Social (and student) housing*, capaci di articolare le diverse spazialità attraverso spazi-soglia adeguati, aprono a nuovi scenari di rigenerazione urbana e sociale in grado di innescare qualità per le comunità residenti e rispondere ai bisogni emergenti della città contemporanea.

Riferimenti bibliografici finali

- Alfonso, L. (2009). *Gli ospedali di Lecce*, Lecce: Edizione Grifo.
- Bagnasco, A. (2004). "Città in cerca di università. Le università regionali e il paradigma dello sviluppo locale" in *Stato e Mercato n. 72*, pp. 455-473, Bologna: Il Mulino
- Balducci, A., Cognetti, F., Fedeli, V. (2010). *Milano città degli studi. Storia, geografia e politiche delle università milanesi*, Milano: Abitare Segeste.
- Bologna, S. (2015). *Knowledge workers, dall'operaio massa al freelance*, Trieste: Asterios editore.
- Bronzini, M. (2014). *Nuove forme dell'abitare. L'housing sociale in Italia*, Roma: Carocci editore.
- Cacciari, M. (2021). *La città*, Verrucchio: Pazzini Editore.
- Cantaluppi, M., Inti, I., Persichino M., (a cura di) (2014). *Temporiuso. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Milano: Altraeconomia.
- Cascone, S., Sciuto G. (2016). "Le residenze universitarie e il rapporto con la città" in *Conference paper presented at Symposium RESIDENCES AND SERVICES FOR UNIVERSITY STUDENTS*, pp 181-192, Firenze: Centro Interuniversitario di Ricerca TESIS.
- Cittalia, (2010). *I comuni e la questione abitativa*, seconda edizione, Roma: ANCI.
- Croci, E., Martinelli, N., Mininni M. (a cura di) (2021). *Sesto Rapporto sulle città: Le città protagoniste dello sviluppo sostenibile*, Bologna: Il Mulino.
- Danisi, C., Mangialardi, G., Montemurro, M., Pagano, D., Triggiano, A. (2021) "Le attrezzature universitarie come strumento di Rigenerazione Urbana" in *Atti del Convegno XLII Conferenza Scientifica Annuale AISRe – Lecce*.

- De Luca, A., Governa, F., Lancione M., (2009). “Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell’housing sociale”, in *Rivista geografica italiana*, n.116, pp.349-378.
- Gaye, A. (2018). *De la Patrimonialisation à la Touristification des Territoires*, Omniscryptum
- Governo, (2021). “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.” Disponibile al link: <https://www.governo.it/sites/governo.it/files/PNRR.pdf> (consultato il: 10/09/2021).
- Hauschildt, K., Gwosć, C., Netz, N., Mishra, S. (2015). Social and Economic Conditions of Student Life in Europe - Synopsis of Indicators. EUROSTUDENT V 2012–2015. W. Bertelsmann, C. Verlag.
- Hauschildt, K., Gwosć, C., Netz, N., Mishra, S. (2015). Social and Economic Conditions of Student Life in Europe - EUROSTUDENT VII Synopsis of Indicators 2018–2021.
- Disponibile al link: www.eurostudent.eu/download_files/documents/EUROSTUDENT_VII_Synopsis_of_Indicators.pdf
- Lefebvre, H. (2014). *Il Diritto alla città*, Verona: Ombre Corte.
- Lodi Rizzini, C. (2013). “Il Social housing e i nuovi bisogni abitativi”, in *Primo Rapporto sul secondo welfare in Italia*, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Torino, cap.8.
- Mangialardi, G., Martinelli, N., Spadafina G. (2020). “Abitare la Puglia, Criticità e sfide per nuovi modelli abitativi nel Mezzogiorno”, *QuAD III*, pp. 209-229, Roma: Edizioni Quasar.
- N. Martinelli, (2012), *Spazi della conoscenza*, Adda Editore, Bari
- Martinelli, N., Savino, M. (2012). “L’università italiana tra città e territorio nel XXI secolo - Parte Prima” in *Urbanistica* n.149, pp.4-5, Roma: Inu Edizioni.
- Martinelli, N. (2012). “Università e territorio per una diversa competitività” in *Urbanistica* n.149, pp.6-11, Roma: Inu Edizioni.
- Martinelli, N., Savino, M. (2013). “L’università italiana tra città e territorio nel XXI secolo - Parte Seconda” in *Urbanistica* n.150-151, p. 10, Roma: Inu Edizioni.
- Martinelli, N., Mininni M., (a cura di) (2020). *L’Urbanistica italiana di fronte all’Agenda 2030. Portare territori e comunità sulla strada della sostenibilità e della resilienza*, Atti della XXII Conferenza Nazionale SIU., Matera-Bari 6-7-8 giugno 2019, Roma Milano: Planum Publisher.
- Martinelli, N., Presta, I.,G., (2021), “Abitanti temporanei in una nuova città post-covid 19”, in *UpLand - HealtyCity*

- Perry, D., Wiewel, W., (2008). *Global Universities and Urban Development: Case Studies and Analysis*, Londra: Routledge.
- Perry, D., Wiewel, W., (2013). “Da enclave a Anchor istitution: sviluppo economico, città e università in Usa” in *Urbanistica* n. 150-151, pp. 35-43, Roma: Inu Edizioni.
- Pittini, A. (2019), *The state of Housing in EU*, Bruxelles.
- Srnicek, N. (2017), *Platform Capitalism*, Wiley & sons, Cambridge.
- Tosi, A. (2017), *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*, Milano – Udine: MIMESIS.

Nota sugli autori

Nicola Martinelli, <https://orcid.org/0000-0002-7235-9114>. Politecnico di Bari, Dipartimento di Ingegneria e dell'Architettura (DICAR), Professore di Prima Fascia di Urbanistica del Politecnico di Bari. Dal 2018 coordinatore del Network di Ricerca Nazionale Cammino dei Fari Italiani. Nel 2019 Membro designato dell'ANCI nel Consiglio Superiore per i Beni Culturali e Paesaggistici, Dal 2019 *editor in chief* della rivista *International Journal of Urban Planning and Smart Cities* edito da IGI Global (ISSN 2644-1659). Dal 2020 Presidente del Centro Studi per le politiche Urbane. Urban@it.

Giovanna Mangialardi, <https://orcid.org/0000-0003-3256-5367>. Politecnico di Bari, Dipartimento di Ingegneria e dell'Architettura (DICAR). Dottore di ricerca e cultore dalla Materia in Urbanistica, è docente a contratto di Teoria e Storia della Forma Urbana presso il Politecnico di Bari e di BIM Paesaggio presso l'Università degli Studi della Basilicata. La sua attività di ricerca è incentrata sulle politiche urbane e sulla gestione innovativa del sistema urbano complesso, occupandosi nello specifico dei temi dell'abitare pubblico e sociale.

Angelica Triggiano, <https://orcid.org/0000-0002-1209-8944>. Politecnico di Bari, Dipartimento di Ingegneria e dell'Architettura (DICAR). Dal 2020 dottoranda di ricerca in “Conoscenza e innovazione nel progetto per il patrimonio. Città e territorio” presso il Politecnico di Bari (XXXVI ciclo). Dal gennaio 2021 partecipa alle attività di ricerca della rete nazionale Urban@it, e segue il Progetto “Puglia Regione Universitaria” in qualità di assegnista di ricerca.

