

Lo Student Housing in Italia

Il numero di studenti, nazionali ed internazionali, che si spostano per studiare è in crescita in diversi paesi del mondo, Italia inclusa. In passato tali spostamenti riguardavano soprattutto il mondo anglosassone (USA e Regno Unito), oggi con l'internazionalizzazione di molti programmi e l'aumento dell'offerta universitaria e postuniversitaria diversi paesi europei sono interessati (con particolare riferimento alla Germania, l'Olanda e la Spagna).

Anche l'Italia, paese la cui popolazione studentesca è notoriamente restia allo spostamento, è interessata. Ormai esistono flussi importanti di studenti che si spostano, soprattutto dal centro e sud Italia, per venire a studiare nelle migliori università del settentrione e nelle università di Roma; sempre più studenti anche dall'estero. Solo l'Università di Bologna, nel 2019, contava il 41% di non residenti tra i propri studenti, mentre il Politecnico di Milano, sempre nel 2019, aveva il 14% di studenti stranieri.

Come evidenziato recentemente da CBRE, esistono attualmente in Italia circa 65.000 posti letto, messi a disposizione dai privati per il 26% e dalle università e organizzazioni ad esse collegate per il restante 74%. L'Italia, sebbene occupi la quarta posizione in Europa come numero di studenti universitari, ha una delle offerte di residenze per studenti più basse. Roma, in uno studio pubblicato nel 2018 da Savills, è risultata la maggiore città europea con meno posti letto disponibili rispetto alla propria popolazione universitaria (solo il 3%).

Sulla scorta di tutto ciò diversi investitori nazionali ed internazionali (in primis Hines) hanno sviluppato o stanno sviluppando interessanti operazioni a Milano, Firenze e Roma. Altre città italiane potrebbero essere presto interessate da progetti nel settore dello student housing.

Tuttavia, questo interesse si scontra con una normativa non al passo con i tempi che spesso rende l'operazione difficile da attuare o non sufficientemente redditizia.

In primis, in diversi casi la normativa urbanistica



Jean-Paul Baroni

locale non prevede espressamente la destinazione "studentato" con tutte le difficoltà che ne derivano in termini di fattibilità pratica del progetto così come ipotizzato dall'investitore al fine di poter valutare con certezza l'investimento e stimare i relativi ritorni.

Inoltre, esistono problematiche di natura legale concernenti soprattutto la tipologia contrattuale posta in essere tra operatore/proprietario e lo studente. Infatti, a seconda dei casi viene utilizzato un contratto di locazione, in altri il contratto di albergo a seconda anche dei servizi aggiuntivi resi allo studente.

Infine, esistono dubbi riguardanti il trattamento fiscale applicabile ai rapporti tra operatore/proprietario dal punto di vista iva e dell'imposta di registro così come l'imu da corrispondere da parte dei proprietari.

E' necessario quindi prevedere regole specifiche e chiare per lo student housing al fine di creare quelle condizioni affinché questa tipologia di residenze possa definitivamente svilupparsi a beneficio degli operatori e degli studenti.

*A cura di Jean-Paul Baroni,
LED Taxand*