



### Brescia Urban Living

Primo intervento del progetto di rigenerazione urbana, il nuovo studentato promosso da Poli Inmobilitas nell'area degli ex Magazzini Generali introduce un nuovo modello abitativo. L'edificio, interamente realizzato in legno e sviluppato su cinque piani, offre 252 posti letto in 189 camere, integrando anche studio, biblioteca, palestra e ampi spazi comuni pensati per favorire comunità e condivisione. Con un investimento di circa 18 milioni di euro e una quota di posti destinata a studenti a basso reddito, il progetto - quello da Campus - combina qualità architettonica, efficienza energetica e valore sociale, configurandosi come catalizzatore della trasformazione urbana di un comparto strategico della città.

sostenibile, alla cura del corpo e della mente, ma ancora sensibile alle evoluzioni dei gusti e delle mode. In molti casi credo che il brand, inteso non solo come articolazione di spazi, ma come sistema di servizi, offerte di marketing esperienziale, immagine coordinata, abbia un ruolo sempre più centrale per il segmento medio-alto, che rappresenta per ora il target di riferimento di questi spazi. Infatti, spesso gli studentati non sono accessibili a una parte significativa della popolazione studentesca, per esempio quella che fruisce le università pubbliche, e credo che questo costituisca un limite etico importante a scala locale e globale.

Stefano Sensò, a proposito di aspetti operativi e compositivi, racconta come layout e funzioni si sono adattate nel tempo, anche in relazione alla crescente richiesta di spazi comuni: "Gli interventi Campus si inseriscono per lo più all'interno di riqualificazione di immobili e rigenerazione dello spazio circostante. Questo ci porta a diversificare e a non standardizzare, approccio che permette alla struttura di mantenere la sua identità. Sicuramente le aule studio e le sale polifunzionali sono molto amate dagli studenti perché rispondono alle esigenze primarie che hanno: relazione e crescita. Da un po' di tempo stiamo integrando anche un modello ristorativo che definiamo affinity space: un modello in cui fermarsi a mangiare e studiare, insomma un posto in cui rimanere e aprirsi al confronto. Il nostro approccio nella realizzazione e nella gestione degli spazi

si fonda sulla flessibilità, che diventa un'apertura al rapporto con lo studente e alla comunità che in quell'anno o in quei mesi vive le nostre residenze. Questi sono indirizzi strategici che condividiamo con i nostri partner per rendere al meglio, in fase di progettazione e realizzazione, il nostro modello relazionale. Lo spazio, infatti, non può essere ottimizzato unicamente per massimizzare il reddito, deve essere caratterizzato e valorizzato attraverso spazi comuni che, generalmente considerati improduttivi, diventano fondamentali per la creazione di una comunità che dà vita a queste strutture".

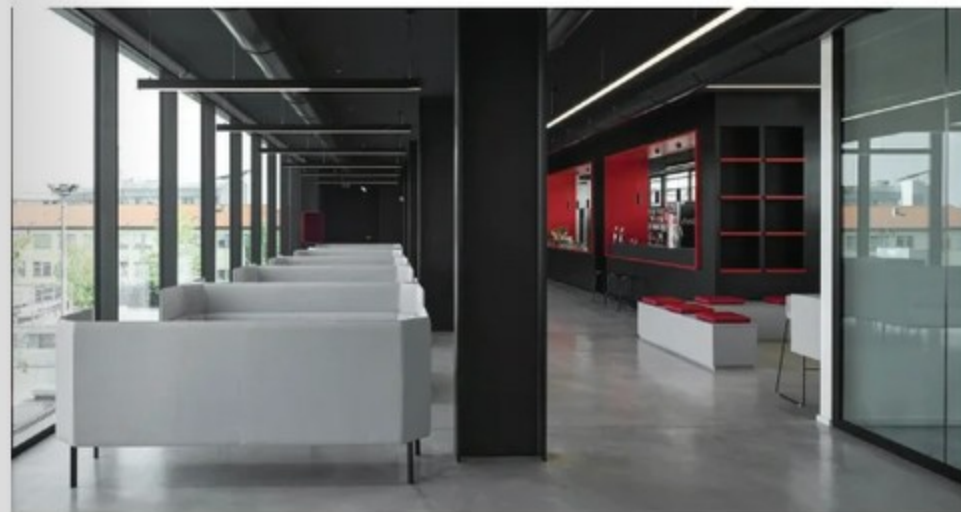
Il ruolo fondamentale della flessibilità è citato anche da **Filippo Taidelli**, fondatore dello studio **Filippo Taidelli Architetta**:

"Progettare oggi uno studentato significa partire dall'identikit dei giovani contemporanei. Molti dei lavori che svolgeranno non esistono ancora: pensiamo ai laboratori di intelligenza artificiale, alle stampanti 3D di tessuti biologici, alle startup che entrano ed escono dal campus. Come si progettano dunque spazi per funzioni che ancora non conosciamo? La risposta è la flessibilità. Ma non una libertà caotica. Parlo di una "griglia invisibile": predisposizioni impiantistiche, pannelli acustici mobili, configurazioni elettriche che consentono massima libertà di organizzazione senza generare una 'casbah' incontrollata. L'obiettivo è uno spazio capace di accogliere funzioni diverse durante la giornata. Nel nostro ultimo edificio abbiamo realizzato una piazza interna di 500

metri quadrati che al mattino è luogo di studio, a pranzo diventa spazio conviviale e la sera può trasformarsi in sede di conferenze o ed eventi. È fondamentale che i ragazzi sentano questi spazi come propri e li gestiscano con responsabilità. Definisco "gassose" le nuove generazioni: occupano gli ambienti in modo fluido, senza gerarchie rigide tra corridoi e stanze. Si muovono tra PBL (problem-based learning), gruppi di lavoro paritari, spazi informali, bar, aree esterne. Anche il parco diventa luogo di studio. Non abbiamo imposto arredi fissi: scelgono loro dove posizionarsi, in base al sole o all'ombra". Il confronto tra studentati e uffici mette in luce una convergenza sempre più evidente: in entrambi i casi lo spazio non è più semplice contenitore funzionale, ma dispositivo relazionale capace di favorire benessere, collaborazione e senso di appartenenza. Se nello studentato prevale la dimensione sperimentale - un laboratorio di esperienze in cui vivere, studiare e socializzare si intrecciano senza gerarchie rigide - e nell'ufficio quella organizzativa, orientata alla produttività, il filo comune resta la ricerca di un equilibrio tra flessibilità e identità. È proprio su questo equilibrio che si concentra la riflessione di Massimo Rof. "Flessibilità e identità, spiega, non sono dimensioni in conflitto, ma elementi complementari di uno stesso progetto. La prima garantisce adattabilità nel tempo: spazi capaci di cambiare configurazione, densità e funzione in risposta alle esigenze di studenti, comunità o aziende. Tuttavia, una flessibilità spinta fino alla neutralità assoluta rischia di generare ambienti anonimi, privi di memoria e di riconoscibilità. L'identità diventa allora il fattore che radica le persone al luogo. Può essere costruita attraverso scelte coerenti di materiali, colore, luce naturale, rapporto con il verde e con il contesto urbano: segni non necessariamente invasivi,



Il pavimento appassito di Nesle oltre a proporsi come soluzione impiantistica diventa una piattaforma tecnica che semplifica la trasformazione degli spazi, riduce i tempi e costi durante i cambiamenti di layout



Nesle ha arredato il nuovo edificio del Campus del Politecnico di Milano firmato H+Architettura con le collezioni Kokoro, You-Eco, Click e Vogue, configurando spazi studio, lounge e aree decenti in continuità con l'identità industriale del progetto

le residenze del diritto allo studio dei luoghi porosi per la città. La maggior parte degli studentati, pubblici e privati, si colloca in aree periferiche o semi-periferiche, spesso in quartieri in trasformazione. Per questo è fondamentale che questi edifici dialoghino con il contesto urbano. Stiamo lavorando, ad esempio, per rendere i piani terra delle residenze spazi più aperti: in collaborazione con il museo diffuso dell'Università, vorremmo ospitare mostre permanenti visitabili anche dagli abitanti del quartiere. Stiamo anche valutando accordi affinché le palestre non siano solo per i residenti, ma per tutti gli studenti dell'Università. In questa prospettiva, le residenze pubbliche possono configurarsi come luoghi di sperimentazione di innovazione sociale, di interazione tra università e territorio". Giacomo de Amicis, conferma: "Occorre trovare logiche insediative e tipologiche molto articolate, in grado di costruire un mix funzionale di cui le città hanno sempre più bisogno. Il primo punto del processo progettuale consiste quindi nel decidere dove collocare questa funzione e come relazionarla alle altre funzioni urbane". Su questo terreno si inserisce la riflessione di Elena Mariele Elgani, che sposta l'attenzione dalla scala insediativa a quella più minuta dello spazio di soglia, interrogandosi su come il dialogo tra interno ed esterno venga effettivamente tradotto nei progetti. Nel contesto milanese molti studentati sono stati costruiti o lo saranno nei prossimi anni; tuttavia, osserva Elgani, nei progetti - alcuni ancora in fase di realizzazione -

non sempre si coglie una reale valorizzazione dello spazio esterno come prosecuzione dell'interno, come un 'interno urbano' capace di estendersi verso la città e manifestarsi a misura del fruitore. La riflessione riguarda in particolare gli spazi al piede degli edifici, quelle zone filtro che possono rendere la città più accogliente e abitabile. "Credo che la relazione tra lo spazio urbano e l'interno abbia grandi potenzialità per connettere edifici multifunzione come i co-living e gli uffici con altri brani di città e aree verdi in un ecosistema virtuoso" conclude Elgani.

### Alla ricerca del benessere

Se la relazione con la città e l'attenzione alla qualità degli spazi comuni avvicinano il progetto di uno studentato a quello di un classico ambiente di lavoro, un ulteriore tema trasversale ai due ambiti è la definizione di spazi salubri e sostenibili. Apre il dibattito Filippo Taidelli: "Il nostro approccio deriva dall'esperienza ventennale nella progettazione sanitaria e dall'attenzione all'umanizzazione degli spazi. Così come il paziente non è una macchina da riparare e rimandare a casa nel minor tempo possibile, ma un organismo con una vita sociale, familiare e spirituale, allo stesso modo lo studente non è un semplice cliente che paga una retta, ma parte integrante di una comunità scientifica. Vive, studia, dorme



### Residenza Mario Luzzatto Student House, Pieve Emanuele - Pavia

Progetto di F&A | Filippo Taidelli Architetto, la residenza completa il Campus Iteumilvus accogliendo 240 posti letto distribuiti tra appartamenti e camere, organizzati in due volumi collegati da un corpo centrale permeabile verso il parco. Al piano terra, fucoli pebbete e spazi comuni - bar, ristorante, fitness, sale studio - si aprono alla piazza e al verde, mentre la terrazza in copertura estende all'esterno le aree comuni. Sistemi attivi, come pompe di calore ad acqua di falda, riscaldamento a pannelli radianti a bassa temperatura e installazione di pannelli fotovoltaici in copertura hanno consentito l'ottimismo della classe energetica C/NC3 AS.

### Università degli Studi, Milano

Il nuovo studentato in via Atteulato Sforza, progettato da Progetto DM, nasce dalla riqualificazione di un edificio esistente, su complesso di circa 8.500 mq, per la realizzazione di 208 posti letto. L'intervento si articola in due volumi, con camere distribuite dal primo al quarto piano e cinque comuni a ogni livello per favorire la socialità. Il piano terra, riprodotto in chiave permeabile e trasparente, ospita ante studio, emeroteca, sale musica, caffetteria e uffici, aprendo la struttura al quartiere. Il progetto integra strategie di sostenibilità ambientale tra cui ampie superfici vegetate, dialogo con il verde circostante e installazione di pannelli fotovoltaici in copertura oltre i minimi normativi.



e mangia insieme a persone di età ed esperienze diverse. Questo porta a un tema per noi centrale: l'healthy building. Spesso siamo ossessionati dal green building in termini quantitativi - kilowatt, performance energetiche - dimenticando che l'edificio è prima di tutto un'estensione dei bisogni umani. Passiamo il 90% del tempo in ambienti chiusi e una parte significativa delle patologie si contrae indoor. Dopo aver progettato ospedali Covid, abbiamo trasferito anche negli spazi universitari attenzione alla qualità dell'aria, ai filtri, alla ventilazione. L'acustica, la luce naturale, la qualità dell'aria sono driver progettuali. La grande piazza a tripla altezza presente in un nostro recente progetto, ad esempio, è stata trattata con pannelli fonoassorbenti integrati nella struttura lignea, trasformando una necessità tecnica in valore estetico. L'involucro, opportunamente dimensionato, riduce il fabbisogno impiantistico. E in una prospettiva di città rigenerativa, il verde diventa elemento imprescindibile". Giacomo de Amicis, cita i processi che spingono a rendere la ricerca di salubrità un valore concreto: "Oggi esistono numerose normative e certificazioni, come il protocollo WELL, che impongono standard qualitativi elevati. Tuttavia, è fondamentale andare oltre i meri dati numerici, alla ricerca della giusta atmosfera e comfort ambientale. Per esempio, la prossimità alle finestre, le loro dimensioni e posizione, la presenza di aree caratterizzate da luci e ombre differenziate, il contatto con materiali caldi o freddi, le prospettive interne ed esterne, le altezze e la geometria dei locali, ecc, sono tutti elementi che concorrono, più



C-Stool di Quadrifoglio Group promette una postura dinamica e attiva, trasformando la seduta in uno strumento di benessere e produttività. Disponibile in versione alta o bassa, con colori e finiture personalizzabili per spazi dinamici e coinvolgenti.



## The Social Hub, Roma

Nel cuore della capitale, il progetto interpreta il modello di student housing come spazio urbano ibrido aperto a studenti, professionisti e viaggiatori. Il progetto di interior design, firmato dallo studio Roma con Teis, definisce ambienti flessibili e orientati alla condivisione. L'ospite ha curato la fornitura e l'installazione degli arredi multi-brand per gli spazi comuni - lounge, tavoli centrali e postazioni per lo smart working - traducendo il concept in un layout dinamico e inclusive, coerente con l'identità internazionale del brand.



## CX Turin Vanchiglia

Progettato dallo Studio Te Fornari Architetti e realizzato da Harber, Società benefit, è un intervento di recupero e riavvicinamento culturale che ha trasformato un edificio del 1954 tra corso Regina Margherita e lungo Po Marchionni in una struttura di co-living con 117 posti letto. Il progetto valorizza il carattere originario dell'immobile integrando nel giardino, area fitness, lounge e spazi comuni pensati per lavoro, comunità e socialità, in un equilibrio calibrato tra memoria architettonica e nuove modalità dell'abitare condiviso.



delle normative, alla realizzazione di ambienti di qualità". Entra nel merito Massimo Roj, che sottolinea come acustica, illuminazione e comfort ambientale non siano elementi accessori, ma componenti strutturali del progetto, soprattutto negli spazi condivisi: "Acustica, luce e comfort ambientale determinano la qualità reale dell'esperienza in uno spazio condiviso, perché regolano la percezione e la relazione tra le persone". L'acustica, spiega, è ciò che consente la convivenza tra funzioni diverse. "Nelle aree comuni vengono integrate soluzioni fonoassorbenti nei soffitti e negli arredi, superfici morbide e sistemi di isolamento capaci di contenere la propagazione del rumore senza isolare le persone - prosegue Roj -. La tecnologia permette oggi di unire performance tecnica ed estetica in un unico elemento. L'illuminazione, orienta e dà ritmo agli ambienti. La luce naturale viene massimizzata attraverso un attento disegno delle aperture, mentre i corpi illuminanti artificiali sono integrati con sensori di presenza e sistemi domotici che ottimizzano consumi e comfort visivo. La luce non è solo un fattore tecnico, ma anche percettivo ed emotivo, capace di influenzare movimenti e interazioni. Infine, il comfort ambientale nasce dall'equilibrio tra qualità dell'aria, temperatura, materiali, colore e presenza del verde. È al tempo stesso un elemento di benessere collettivo e una leva di sostenibilità, perché coniuga efficienza energetica e qualità della vita quotidiana. Quando questi tre fattori sono pensati insieme, lo spazio non solo funziona, ma fa stare bene: diventa un luogo di lavoro, studio o socialità dove corpo e mente trovano equilibrio".

Chiude il paragrafo Elena Elgani: "Il comfort ambientale rappresenta una condizione indispensabile per il benessere psico-fisico di chi vive questi spazi. Così come la sostenibilità, componente imprescindibile del progetto contemporaneo, che oggi si integra con approcci più evoluti: dal biophilic design, che reintroduce la dimensione naturale negli ambienti interni, alla promozione di una maggiore consapevolezza ambientale e di comportamenti virtuosi da parte degli utenti, fino all'attenzione crescente verso la neurodivergenza e l'inclusività. Si tratta di ambiti che richiedono competenze sempre più specifiche e un dialogo costante tra progettisti e aziende specializzate, con l'obiettivo di customizzare prodotti e sistemi spazio-prodotto sulle esigenze puntuali di ciascun intervento. In questo senso, l'approccio problem-solving che caratterizza molte aziende italiane rappresenta una prassi consolidata e un elemento di forte competitività, soprattutto in termini di performance e qualità integrata del progetto".

## Tecnologia invisibile, struttura permanente

Nel progetto contemporaneo di student housing la tecnologia non è più un'aggiunta, ma un'infrastruttura strutturale che deve però restare discreta, aggiornabile e coerente con l'identità architettonica. Come osserva Massimo Roj: "Gli spazi comuni devono essere digitalmente pronti, ma nello stesso tempo offrire la possibilità di staccare. Connessioni veloci, sistemi di prenotazione,

piattaforme di condivisione e controllo fanno parte dell'esperienza quotidiana, ma la qualità di un luogo non si misura dalla quantità di tecnologia installata, bensì da come questa viene integrata nello spazio fisico". Roj parla di "tecnologia discreta", sempre presente ma mai invasiva, capace di facilitare l'uso senza dominare l'ambiente, affiancata a una "disconnessione controllata": aree pensate per rallentare, leggere o incontrarsi senza schermi, in un equilibrio tra connessione e benessere. Sul tema della rapidità dell'innovazione insiste Filippo Tsidelli, ricordando come la tecnologia evolva molto più velocemente dei tempi di un cantiere. Per questo gli edifici non possono essere concepiti come oggetti statici o "usa e getta", ma come kit smontabili e riutilizzabili, dotati di una vera e propria carta d'identità dei materiali che ne consenta in larga parte il riuso: l'edificio diventa così una banca di materiali, in un'ottica ambientale ed economica insieme. Anche l'identità architettonica, in un contesto tecnologico in continua trasformazione, si tutela separando struttura e pelle: una gabbia portante permanente e riconoscibile, mentre tamponamenti e involucri diventano modulari e aggiornabili. La flessibilità tecnologica - dalla predisposizione per ambienti di realtà aumentata alla possibilità di controllare luce e oscuramento senza interventi invasivi - non deve però sacrificare accoglienza e qualità percepita. La tecnologia riguarda anche il processo: il BIM consente di monitorare l'edificio nel tempo e intervenire sugli impianti senza interrompere le attività, rendendo l'integrazione profonda ma sostituibile.

Anche Giacomo de Amicis sottolinea la necessità di un'infrastruttura tecnologica che resti supporto e non protagonista: "La disconnessione nel mondo contemporaneo può essere solo una scelta individuale e personale. Siamo per una tecnologia invisibile e non invadente, capace di supportare le attività senza imporsi come presenza dominante". In un ambito in continua evoluzione e quindi esposto al rischio di rapida obsolescenza, l'infrastruttura digitale e impiantistica - salvo quando diventa esplicitamente tema progettuale - deve essere concepita come un sistema necessario ma secondario rispetto alla costruzione di luoghi dotati di un carattere architettonico permanente. Elena Elgani aggiunge: "Negli spazi condivisi per studenti, così come negli ambienti di lavoro, la tecnologia abilita attività autonome e veloci, permettendo alle nuove generazioni di interagire con l'ambiente attraverso i propri dispositivi. Al tempo stesso, può diventare uno strumento di inclusione, contribuendo a rendere gli spazi complessi "neuro-inclusive", capaci cioè di rispondere a esigenze differenti". In definitiva, il progetto tecnologico dello studentato contemporaneo si gioca sull'integrazione discreta e reversibile della tecnologia: un'infrastruttura intelligente che sostiene flessibilità, sostenibilità e benessere, senza compromettere identità e qualità architettonica.