

di Pasquale Sasso

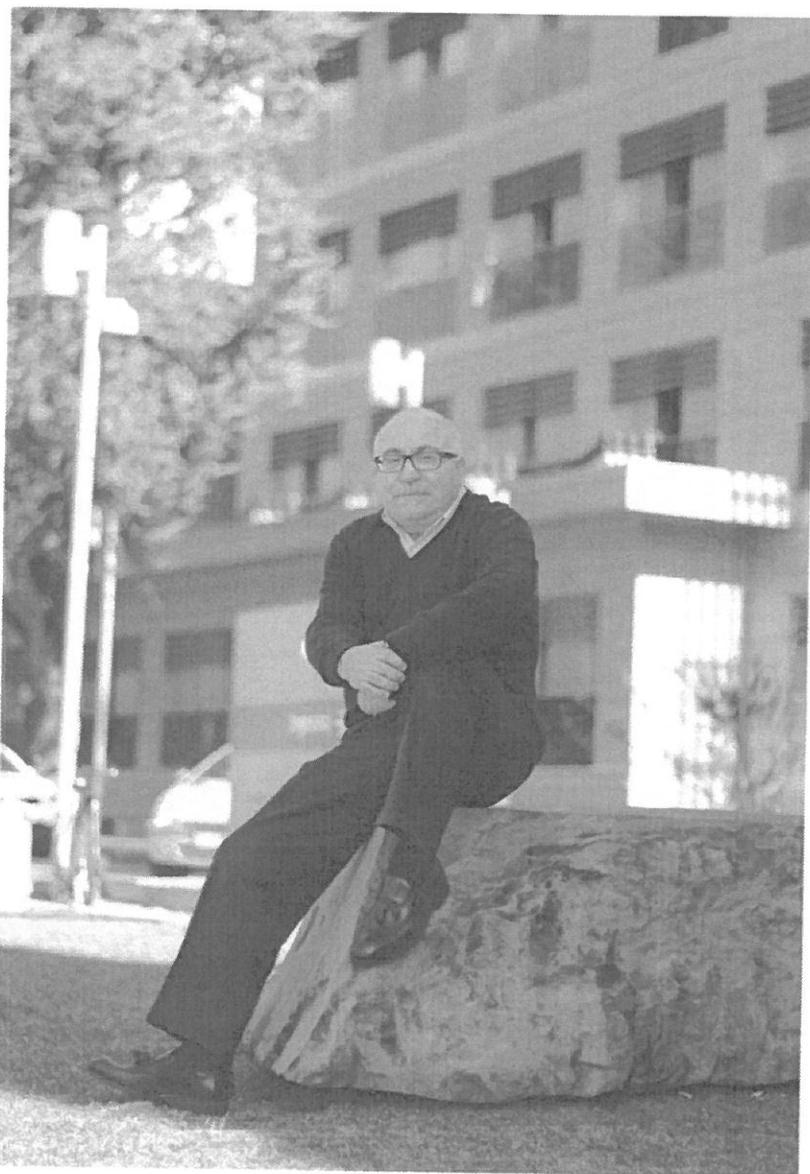
# Campus all inclusive

90

Cambia la filosofia delle residenze per gli studenti, veri college con nuove opportunità. Un'industria da 50mila posti letto, che in Italia prevede il raddoppio dell'offerta in soli cinque anni. Maurizio Carvelli, alla guida di uno dei player di riferimento nel settore, racconta i progetti futuri

# F

**Fino ai primi anni '70**, gli spazi abitativi dedicati agli studenti sono stati progettati come luoghi avulsi dal centro urbano in cui si inserivano, anche se il più delle volte stavano nei centri storici delle città. Queste tipologie di residenze, infatti, erano concepite come dei luoghi specializzati e i loro progetti, il più delle volte, si limitavano a rispettare standard e parametri minimi di qualità. Inoltre, il carattere extraurbano di questi luoghi era visto come un elemento di difesa dello studente e delle sue opinioni dall'influenza di correnti di pensiero lontane dalla formazione universitaria. Nel tempo, però, è cambiato il rapporto tra questi spazi e l'ambiente in cui sono inseriti. All'isolamento si è sostituita l'idea di integrazione tra i giovani e il contesto cittadino circostante. Gli spazi delle Università sono diventati organismi dialoganti con il contesto sociale e culturale, oltre che uno dei principali motori dello sviluppo urbano e della qualità delle città. Al fine di trasformare gli studenti in nuovi residenti delle città era necessario mettere a loro disposizione un'adeguata offerta abitativa, presupposto minimo verso una successiva residenza stabile. Secondo il



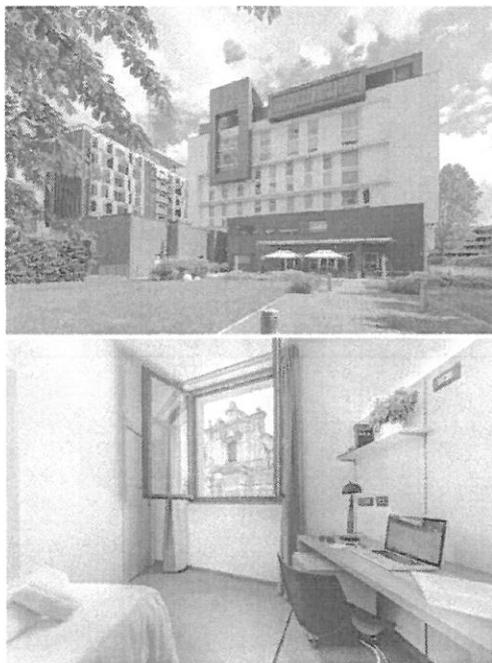
Maurizio Carvelli, ad di Camplus College, guida uno dei player di riferimento nello student housing

Rapporto Eurostudent 2016-2018, all'interno del quale vengono studiate le condizioni di vita degli studenti in Europa, ancora oggi la maggior parte degli universitari vive a casa con i genitori, ma la capacità di condividere gli spazi con altri studenti è direttamente proporzionale all'avanzare dell'età. Il paese che fa registrare la più alta percentuale di studenti fuori casa è la Germania (28%), seguita da Svezia e Finlandia. In Italia, invece, non si registrano le performance di questi paesi ma, grazie all'iniziativa di importanti player del settore, s'incominciano a intravedere prospettive interessanti. In questo contesto si inserisce il fenomeno *student housing*, che oggi presenta un trend in continua crescita e con potenzialità di sviluppo davvero importanti. Secondo un recentissimo studio commissionato da Ance (Associazione nazionale dei costruttori edili), in Europa esiste una domanda potenziale di 490mila posti letto, contro un'offerta ancora sottodimensionata. Fenomeno ancora più marcato se analizzato in relazione all'Italia, che rappresenta uno dei paesi più attrattivi, in quanto il divario tra la richiesta di alloggi per studenti e l'offerta esistente è di gran lunga superiore alla media dei paesi europei e, più in generale, delle economie mature. A questo si aggiunge che alcune delle più rinomate università italiane sono tra i primi posti dei ranking internazionali e che il nostro paese si colloca al 5° posto in Europa per gli accordi Erasmus. Secondo un recente studio di Scenari Immobiliari, le città universitarie italiane sono sempre più attrattive nei confronti di studenti italiani e stranieri; pertanto, le dimensioni del mercato dello student housing in Italia fanno intravedere un'industria da 50mila posti letto, con un raddoppio dell'offerta in soli cinque anni. Queste prospettive metterebbero ancora in gioco circa 3 miliardi di euro di investimenti, innescando un ritmo di crescita dell'offerta a velocità molto superiore rispetto agli ultimi dieci anni, come spiega a *Forbes* Maurizio Carvelli, amministratore delegato di Camplus College, con

*in cantiere*

## PROSSIME APERTURE

Circa tremila nuovi posti letto già in cantiere, con aperture nei prossimi tre anni sia nelle città dove il gruppo è già presente (Bologna, Roma e Torino), sia nelle nuove destinazioni, tra cui Firenze, Venezia e Padova per l'Italia, Madrid e Barcellona per l'estero (entrambe in calendario entro il 2021). Le aperture di Venezia e Padova sono previste per ottobre 2019. Altre città in predico all'estero, Digione (Francia), Stoccolma (Svezia) e Sheffield (Inghilterra). L'obiettivo è creare seimila posti letto in più nei prossimi cinque anni e gestire 15mila aggiuntivi rispetto a quelli in essere.



In alto, il Camplus Turro a Milano e, qui sopra, gli interni di un alloggio singolo del Camplus Palermo.

sede a Bologna, uno dei più importanti player del settore in Italia e all'estero.

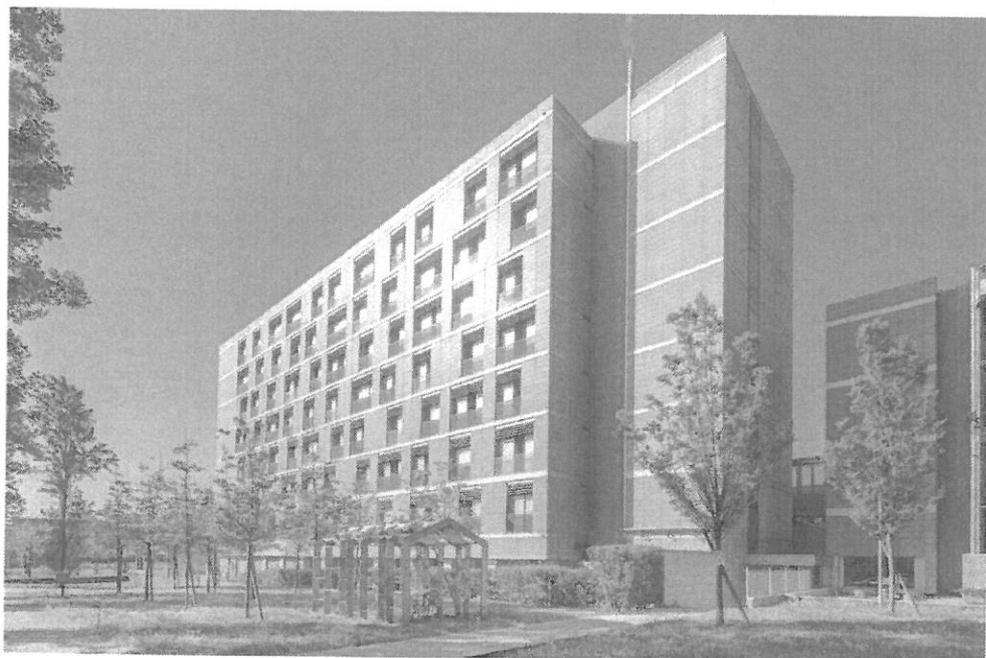
## Dove nasce l'idea di questo progetto?

Nel 1980 ero uno studente fuori sede della facoltà di economia a Bologna ed è qui che ho ideato, con un gruppo di colleghi dell'università, la business idea che oggi è diventata Camplus. A quei tempi era stata promulgata la legge sull'equo canone, che non rendeva più conveniente affittare appartamenti, con la conseguenza di una vera e propria emergenza abitativa. Questa stessa legge, tuttavia, dichiarava che, nel caso in cui l'affittuario fosse una società, i vincoli imposti dalla legge stessa decadevano. Così decidemmo di fondare una cooperativa come intermediari tra i proprietari di casa e gli affittuari, riassegnando i posti letto agli studenti diventati soci della cooperativa stessa. Avevamo previsto anche una serie di servizi aggiuntivi, come la manutenzione, l'amministrazione e la gestione dei nuclei abitativi. In soli due anni, contammo 500 studenti soci. Ben presto la base fu fertile per creare qualcosa di nuovo nel panorama italiano, un accompagnamento dello studente a 360°, integrando anche l'aspetto formativo. Immaginammo una proposta per gli studenti più talentuosi che permettesse loro di fare affidamento su veri e propri mentor, discreti e professionali, in grado di guidarli

## NUOVE FORMULE

Camplus Apartments è per gli studenti che desiderano sperimentare la loro indipendenza, senza rinunciare al supporto di uno staff professionale e attento. Il servizio mette a disposizione alloggi di diversa tipologia situati in posizione centrale rispetto alle sedi universitarie e ai punti d'interesse della città, con la garanzia di un unico interlocutore sul quale potere fare affidamento nella conduzione della locazione in ogni sua fase. Questa soluzione offre maggiori garanzie ai proprietari - in quanto assicura un'attenta selezione degli inquilini e garantisce il rendimento massimo e costante del patrimonio immobiliare - ma anche agli studenti, sollevandoli dalla gestione delle pratiche legate all'affitto.

Camplus College, invece, è un network di Collegi Universitari di Merito, riconosciuti e accreditati dal Ministero dell'Istruzione, che ospita oltre 1.500 studenti da tutta Italia e dal mondo. Ubicati in 6 città italiane e una spagnola, sono progettati per garantire le migliori condizioni abitative, di studio e di community. Un modello integrato in cui l'aspetto residenziale si fonde con quello formativo; un percorso grazie al quale i giovani possono vivere l'esperienza universitaria in strutture dotate di tutti i comfort.



nel loro percorso di apprendimento e, quindi, verso il loro futuro. In questo fu cruciale il rapporto con il territorio e, soprattutto con il mondo accademico. Nel 1985 costruimmo il primo college così come lo intendiamo noi: una proposta di vita integrale che va oltre la sola offerta di un posto letto.

**Quali gli aspetti che è possibile replicare e quali hanno bisogno di essere adattati a ogni singola città?**

La base sulla quale si fonda la nostra offerta, che siano appartamenti (servizio Camplus Apartments) o residenze universitarie di merito (Camplus College) è il rapporto con lo studente - non come semplice cliente - e la capacità dello staff Camplus di proporre una community reale e guidata. Il vero problema dei giovani d'oggi è l'isolamento e la sensazione di solitudine. Il nostro lavoro è quello di non farli sentire soli e di incentivarli a instaurare preziosi legami, capaci di durare nel tempo, da portare con sé anche dopo gli anni universitari. Tutti i Camplus College sono progettati per garantire le migliori condizioni abitative, di studio e di svago. Uniscono la formula residenziale *all inclusive* (ristorazione, utenze, sala fitness, cambio biancheria da bagno e da letto, wi-fi e diversi spazi comuni come sale studio, sale ricreative, biblioteca...) con una ricca offerta di attività formative integrative al percorso accademico. Da noi possono partecipare a corsi di lingua e workshop; possono richie-

Gli esterni del Caplus Bononia e il Parco dei talenti a Bologna.

dere gratuitamente i servizi di tutorato con ricercatori e docenti universitari; possono dialogare con professionisti e visitare le più importanti aziende italiane e i più importanti centri di ricerca... Tutto questo è incluso nella retta annuale. Non è un caso se i Camplus College fanno parte della rete italiana dei cosiddetti "Collegi di Merito" che sono riconosciuti dal Ministero dell'Istruzione per la loro valenza formativa. Quello che offriamo è un percorso modellato sul singolo studente, rispondendo alle sue esigenze e a quelle

del mercato del lavoro con il quale dovrà interfacciarsi una volta terminati gli studi. Le nostre attività formative aiutano gli studenti ad andare oltre il programma universitario e a sperimentare quello che sarà il loro futuro.

**Quando scegliete un quartiere dove realizzare un nuovo studentato, come reagisce la comunità locale? Come la coinvolgete?**

Per noi i legami con il territorio sono fondamentali e imprescindibili. Come punto di partenza, ci rivolgiamo verso quelle aree della città dal forte potenziale ancora inespresso. Ci piace l'idea di creare un punto di partenza verso la rigenerazione urbana dell'area che scegliamo. Anche questa per noi è sostenibilità. Sul piano tecnologico, abbiamo sempre avuto la giusta sensibilità e cercato di essere all'avanguardia. Diverse residenze Camplus di cui siamo proprietari e che abbiamo costruito quasi dieci anni fa, avevano già una profonda attenzione verso l'impatto ambientale. Dove è possibile, scegliamo impianti dedicati alle fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, cogenerazione, teleriscaldamento) e ognuno di essi è declinato in base al contesto e al luogo in cui è situata la struttura. Il Camplus Bononia (2012) è un esempio di residenza College ("green living & learning hub") progettato con



In questa pagina, tre immagini del Camplus Lingotto a Torino: dall'alto, la hall, il loft e la sala ricreativa.

una forte attenzione alla qualità della vita, con la parete verde verticale che garantisce il confort termico all'interno della struttura e il sistema smart di monitoraggio che consente l'ottimizzazione dei consumi dell'intero edificio. All'epoca della costruzione, fu grazie a noi che giunse la banda larga nel quartiere. Ma oltre a questo aspetto, si tratta della struttura certamente più riconoscibile in zona: con i suoi vetri colorati e le sue aree verdi, attira i visitatori. La nostra sala conferenze è spesso adoperata per convegni e incontri aperti al pubblico. La Residenza universitaria di Santa Marta a Venezia è un caso molto simile, in cui la rigenerazione urbana è un tassello importante del progetto. Parliamo di un'area a lungo rimasta inutilizzata che sta ora diventando parte integrante del tessuto cittadino. Con i suoi 650 posti letto sarà anche lo studentato più grande in città.

### **Gli stranieri hanno puntato sull'intrattenimento e sulla ristorazione. Voi, a tal proposito, come rispondete?**

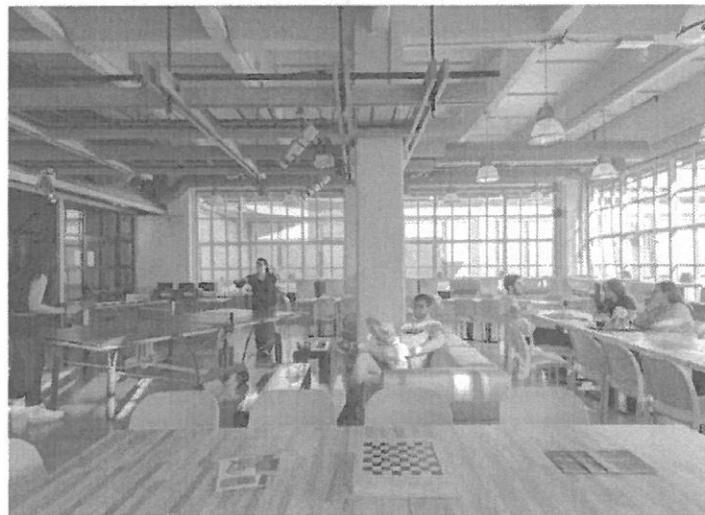
Chi offre solo questo non è un nostro reale competitor. Per noi i legami non sono mai di passaggio, mentre per molte delle aziende che hanno deciso di essere attori nello student housing italiano il ricambio nelle strutture è parte del business.

### **All'estero, il fenomeno degli studentati è una realtà consolidata, in Italia qualcosa di interessante si muove. Chi è il vostro cliente tipo?**

Fermo restando che la nostra vocazione è la residenzialità rivolta agli studenti universitari, abbiamo due profili principali di target: i clienti College sono per la maggior parte matricole o studenti al secondo anno di studi, desiderosi di intraprendere un percorso che esalti il loro talento innato, quello che già possiedono ma che necessita di essere valorizzato attraverso le giuste fonti d'ispirazione - che non possono venire da giovani di qualche anno più grandi, ma da adulti consapevoli e adeguatamente formati, che prima di loro hanno vissuto questo importante passaggio di crescita. I clienti Apartments, invece, possono essere studenti iscritti a qualsiasi anno di università. Stiamo aprendo le prime residenze dedicate anche ai giovani lavoratori. Nel servizio Camplus Apartments le tipologie di appartamento e di servizi sono variegati e rispondono a tutte le capacità di spesa.

### **Progetti futuri di Camplus College?**

Entro il 2020 gestiremo altre otto strutture in Italia, che si aggiungeranno alle 41 già attive. Ci stiamo inoltre adoperando per esportare la nostra formula di ospitalità all'estero, in Spagna (a Madrid) con apertura prevista già a gennaio 2020 e in Francia (a Digione) tra un anno circa. Sono in corso trattative anche con la Svezia e il Regno Unito. Siamo molto attenti e scrupolosi nello scegliere le opportunità migliori e i partner più adeguati, che ci comprendano e abbraccino in pieno la nostra idea di ospitalità. Nel territorio italiano iniziano a riscontrarsi difficoltà nell'individuare immobili adeguati. Siamo sempre più proiettati verso l'estero. 



### **IL BUSINESS IN NUMERI**

Camplus è oggi il primo provider di student housing in Italia, con una presenza capillare lungo tutta la Penisola e 9.000 posti letto, distribuiti in 12 città italiane (Milano, Torino, Bologna, Roma, Firenze, Ferrara, Palermo, Catania, Padova, Parma, Venezia, Cesena) e in Spagna, a Pamplona. Il fatturato annuo del 2018 è di 42 milioni di euro, destinato a raddoppiare entro il 2021. 41 le strutture gestite, di cui 13 di proprietà, a cui si aggiungeranno entro il 2019 altre tre strutture. Il patrimonio immobiliare gestito nel 2019 è di 500 milioni di euro.