Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

INSTITUTIONAL & PUBLIC RELATIONS TEAM

camplus

MAURIZIO CARVELLI

1) Sintesi cv personale e professionale

Maurizio Carvelli, coniugato, tre figli, si è laureato presso l'Università degli Studi di Bologna in Economia e Commercio. Vive a Bologna.

La sua attività di imprenditore inizia nel 1980 quando, all'età di venti anni, fonda una cooperativa di gestione di appartamenti per studenti universitari.

E' tra i fondatori della Conferenza dei Collegi Universitari di merito, collegi riconosciuti e accreditati presso il ministero dell'Università e della Ricerca. Nel 1991 è cofondatore della Fondazione CEUR la più grande realtà tra i collegi di merito. Nel 2007 lancia il marchio Camplus, oggi primo provider italiano nel settore dello student-housing, che opera anche in Spagna e Francia e che raccoglie diverse società che lavorano nel campo della gestione di appartamenti e di residenze universitarie, di servizi di consulenza immobiliare e di ristorazione Nel 2023 è cofondatore di REUNI che con oltre 25.000 posti letto è l'associazione che riunisce i principali operatori privati nel mercato dello student housing di cui è attualmente presidente.

2) La realtà di Camplus

Camplus è il principale operatore di student-housing in Italia, in grado di offrire soluzioni flessibili e diversificate per soddisfare ogni esigenza: collegi di merito universitari – 11 strutture riconosciute e accreditate dal MUR, Ministero dell'Università e della Ricerca – 60 residenze per studenti italiani e internazionali alla ricerca di indipendenza ma anche di una comunità, e oltre 4500 appartamenti per studenti universitari, giovani professionisti, turisti, visiting professor e ricercatori. Camplus ha saputo estendere il concetto di ospitalità a nuovi modelli abitativi, creando una vera e propria filosofia capace di coniugare le esigenze dello studente e del viaggiatore smart. La rete Camplus, articolata su tre format – collegi di merito, residenze, appartamenti – conta oggi 12.000 posti letto in 16 città italiane (Milano, Torino, Bologna, Roma, Firenze, Palermo, Venezia, Modena, Catania, Cesena, Padova, Verona, L'Aquila, Udine, Ferrara e Pavia) e in Spagna (Pamplona, Siviglia, Valencia, Oviedo e Salamanca).

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Camplus è presente a Roma con 900 posti letto. L'offerta è così articolata: 1 collegio di merito, Camplus Pietralata in Via del Cottanello 12, 4 residenze: Camplus Cottanello in Via del Cottanello 25, Camplus Prati in Via Alcide De Gasperi 4, Camplus Toscani in Via Antonio Toscani 49-59, Camplus San Pietro in Via del Cottolengo 30. L'Hotel Camplus Roma Centro in Via Montebello 8. 15 appartamenti dislocati nel centro della città. Roma è l'unica città in cui Camplus è presente con tutti i suoi servizi. Questa fotografia fa di Roma una città centrale e strategica per il nostro modello di business. Camplus ha anche un rapporto consolidato con Lazio Disco, ente regionale per il diritto allo studio, per il quale mette a disposizione circa 200 posti letto per studenti provenienti dalle loro graduatorie rivolte agli studenti bisognosi e meritevoli ma privi di mezzo. Le iniziative di sostegno e supporto agli studenti fuori sede si articolano anche attraverso borse di studio e agevolazioni di retta per l'85% degli studenti dei collegi di merito.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

La città di Roma può contare su una offerta di posti letto in residenze universitarie, da intendersi quali collegi di merito, enti per il diritto allo studio, gli enti religiosi e le strutture private, di circa 9.000 posti letto. Tralasciando la parte di offerta proveniente dai singoli privati che mettono a disposizione la loro casa per studenti, offerta storicamente forte e oggi fortemente in flessione per via degli affitti brevi, la città conta su una copertura del fabbisogno di posti letto a circa l'11% sul numero di fuori sede che ogni anno popolano la Capitale, numero che si aggira intorno ai 70000 ai quali sommare 15000 provenienti dalle 62 università americane. Confrontandoci con i mercati esteri, possiamo dire che una percentuale adeguata di posti letto dovrebbe attestarsi attorno al 20%. Roma oggi dovrebbe quasi raddoppiare la disponibilità di posti letto in residenze. Questo sta già avvenendo perché, ad esempio, se guardiamo al bando 481 nell'ultimo anno sono stati presentati circa 1300 posti letto, di questi non sappiamo quanti effettivamente vedranno la luce ma sono emblematici di un mercato dinamico. Negli ultimi 10 anni, inoltre, abbiamo assistito ad una crescita esponenziale di immatricolati fuori sede, studenti che si iscrivono per la prima volta ad un ateneo romano, e che hanno portato Roma al secondo posto tra tutte le città di Italia, seconda solo a Milano. E' un trend che stiamo guardando da tempo e che si è ormai consolidato. Il calo demografico potrebbe essere, nei prossimi anni, una variabile che può cambiare il dato. Ad oggi, però, possiamo dire che Roma rispetto al passato, è più attrattiva per gli studenti, soprattutto per gli esteri (la categoria di studenti che cresce più di tutti). Il mercato è quindi in fermento, nell'ultimo anno è dietro solo a Milano per numero di transazioni in student-housing. Guardando questi dati e analizzando il nuovo contesto competitivo prevediamo che nel 2027 Roma possa arrivare ad avere circa 4.000 nuovi posti letto. Questi elementi di dinamicità richiedono alla città di mettersi in moto su più fronti: l'abitare, la mobilità e la socialità. Fattori che riguardano sia il pubblico che il privato. Per questo una collaborazione tra queste due facce della stessa medaglia, orientata allo studente e quindi con un forte valore etico e sociale, è e sarà l'elemento cruciale per accompagnare Roma nel diventare una città anche universitaria.

5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare

Il mercato dello student-housing e, più in generale, quello che definirei il mercato della mobilità è sotto la lente di ingrandimento di tutti i decison maker, italiani ed esteri. Sono infatti in atto profondi cambiamenti normativi e fiscali. L'indubbia competenza dei dottori commercialisti e degli esperti contabili può in questo momento storico essere centrale per rinnovare il settore. Inoltre, il mercato dello student-housing è un mercato diverso da tutti gli altri perché per la sua natura stessa deve avere un valore fortemente sociale. Per questo, richiede un impegno costante e paziente da parte sia di chi investe e, chiaramente, anche da parte di chi si assume l'onere e l'onore del rapporto con lo studente. Il mondo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili può quindi giocare un ruolo da protagonista per rendere queste operazioni ancora più sostenibili per gli studenti e le loro famiglie all'interno di una logica che sia di mercato ma che guardi ad un ritorno positivo per le comunità di riferimento. Questo può tramutarsi, in particolare attraverso la Cassa, in borse di studio a sostegno del percorso accademico in favore di studenti, borse che possono favorire la mobilità e l'ingresso nel mondo del lavoro anche verso la figura del dottore commercialista; e anche la possibilità di mettere a disposizione immobili o investimenti per l'edilizia universitaria.

Intervista pubblicata a settembre 2025

Osservatorio Immobiliare

Gottardo CASADEI - *Presidente*
Christian BIANCHI - *Vice Presidente*
Roberto LONGO
Francesca PANNELLA
Anna WRZESIEN