



Ministero dell'Università e della Ricerca

Tavolo tecnico interistituzionale

di cui all'art. 6, del decreto ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022

coordinato dal Ministero dell'Università e della Ricerca

Illustrazione sintetica del metodo di calcolo della Tariffa Media Ridotta

Sommario

Premessa	3
Output. Calcolo del corrispettivo unitario per i posti letto.....	4
Fase 1 – Dati oggettivi ed intrinseci dell’immobile – Indice Localizzazione (ILO).....	4
Fase 2 – Dati correlati alla tipologia di residenza e di servizio da realizzare nell’immobile (IGE)	9

Premessa

L'art. 6 del decreto ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022 (nel seguito "**Decreto**"), stabilisce che la definizione delle procedure e dei criteri volti ad individuare il corrispettivo unitario per i posti letto, distinto per gli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi nell'ambito di quelli di cui all'art. 4, co. 1, del d.lgs. 29 marzo 2012, n. 68 e per gli altri studenti, è rimessa ad uno specifico Tavolo tecnico interistituzionale (nel seguito "**Tavolo tecnico**"), coordinato dal Ministero dell'Università e della Ricerca e a cui partecipano l'Agenzia del demanio, la Conferenza dei Rettori delle Università italiane, l'Associazione Nazionale degli Organismi per il diritto allo studio universitario, Cassa Depositi e Prestiti S.p.a. e la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome.

Il Tavolo tecnico provvede alle opportune elaborazioni, rese note nell'ambito degli avvisi di cui all'art. 4 del Decreto, tenendo conto – anche sulla base delle analisi prodromiche sul costo unitario medio tratto dalla serie storica dei bandi di cui alla legge n. 338 del 14 novembre 2000 (Allegato B del Decreto) – dell'ambito territoriale, dei valori di mercato di riferimento, delle tipologie degli immobili e del livello dei servizi offerti agli studenti, nonché della riduzione del 15 per cento prevista in ragione della finalità sociale delle misure di cui al presente decreto.

Con il decreto n. 450 dell'8 maggio 2023, è stato costituito il Tavolo tecnico, che si è riunito in n. 10 sedute nell'ambito delle quali ha elaborato analisi tipologiche delle residenze e dei servizi offerti, nonché analisi dei modelli gestionali di servizio correlati ad una ricerca sul campo per la qualificazione dei modelli del servizio offerto.

A conclusione dei lavori, il Tavolo tecnico ha definito il calcolo del corrispettivo unitario per i posti letto basandosi su un processo a due fasi: Fase 1 – Acquisizione dei dati oggettivi ed intrinseci dell'immobile e definizione dell'Indice di Localizzazione (ILO); Fase 2 – Acquisizione dei dati correlati alla tipologia di residenza e di servizio da realizzare nell'immobile e definizione dell'Indice di Gestione (IGE). Dalla elaborazione dei dati riferiti alle due fasi sopra riportate il Tavolo tecnico ha definito l'output costituito dalla Tariffa Media di mercato (TM) e della corrispondente Tariffa Media Ridotta (TMR) nella misura stabilita del 15 per cento, in ragione della finalità sociale delle misure.

Output. Calcolo del corrispettivo unitario per i posti letto

Ai sensi dell'art. 6, del Decreto, il Tavolo tecnico ha definito le procedure e i criteri volti ad individuare il corrispettivo unitario per i posti letto, distinto per gli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, nell'ambito di quelli di cui all'art. 4, co. 1, del d.lgs. 29 marzo 2012, n. 68 e per gli altri studenti.

Il corrispettivo unitario per i posti letto destinati agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, è stato oggetto di rilevazione all'attualità attraverso schede di acquisizione dati relative a n. 60 residenze riferite a cinque diversi enti regionali. L'Avviso pubblico definirà l'indice di riferimento, che sarà pari per i primi 3 anni all'importo previsto a carico dello studente, così come definito nel bando del competente Organismo regionale per il Diritto allo Studio.

Per le tariffe applicabili agli studenti non afferenti all'ambito del diritto allo studio, il Tavolo tecnico ha ritenuto necessario applicare un approccio metodologico finalizzato alla gestione manageriale delle residenze che si fonda su un *framework* teorico basato sulla valutazione integrata delle caratteristiche peculiari dell'immobile in cui la residenza viene collocata e, al contempo, sulla progettazione sia delle soluzioni abitative, sia del modello e del livello di servizio offerto.

In quest'ottica, il Tavolo tecnico ha definito un processo in due fasi, ciascuna delle quali caratterizzata da specifici elementi di calcolo, la prima delle quali determina l'Indice di Localizzazione (**ILO**), e la seconda l'Indice di Gestione (**IGE**).

Fase 1 – Dati oggettivi ed intrinseci dell'immobile – Indice Localizzazione (ILO)

Nella prima fase del processo sono valorizzati gli elementi intrinseci dell'immobile, come sotto definiti.

ELEMENTI INTRINSECI DELL'IMMOBILE:

- 1. Valore immobiliare dell'area in cui ricade l'immobile (VIM);**
- 2. Accessibilità rispetto alle principali sedi di insegnamento universitario e rispetto alla rete del trasporto pubblico (ACC);**
- 3. Fabbisogno abitativo rispetto al numero di iscritti fuori sede (FAB).**

Per la valorizzazione degli elementi di cui sopra, il Tavolo tecnico ha proceduto ad assumere informazioni dirette dall'Ufficio Statistico del MUR e dell'Agenzia delle Entrate, che è stata invitata, pertanto, a prendere direttamente parte ai lavori.

Dettaglio sul metodo di stima dell'area in cui ricade l'immobile (VIM)

La collaborazione dell'Agenzia delle Entrate ai lavori del Tavolo tecnico, in particolare, si è concretizzata nell'elaborazione delle informazioni relative ai contratti di locazione di abitazioni assimilabili agli "affitti di alloggi a studenti universitari", ossia ai contratti nei quali il locatore (proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'immobile) concede in locazione a uno o più studenti universitari fuori sede (in qualità di conduttori) un immobile a destinazione abitativa o una porzione di esso.

In particolare, l'attività effettuata dall'Agenzia delle Entrate ha previsto l'elaborazione di numeriche riferite al canone annuale pattuito per contratti di tipo Agevolato studenti (c.d. AGE_S), nel caso in cui tali contratti siano riferiti ad una intera unità immobiliare o ad una porzione della stessa.

Sono così stati calcolati, sulla base dei dati relativi ai comuni capoluogo di provincia, i valori medi di:

- canone mensile per unità di superficie (€/mq), nel caso in cui la locazione è riferita all'intera unità immobiliare;
- canone mensile per camera, nel caso in cui la locazione è riferita a una porzione di unità immobiliare.

Per la tipologia del canone mensile per camera, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto ragionevole assimilare il canone mensile calcolato a quello per l'affitto di una camera con uso, esclusivo o comune, di altri spazi (€/camera).

Poiché le informazioni fornite dall'Agenzia si riferiscono alle medie nell'ambito del territorio comunale, al fine di ottenere dati relativi ai valori delle locazioni in ambito micro-localizzativo (livello urbano di indirizzo e numero civico), il Tavolo tecnico ha proceduto alla loro rielaborazione e all'integrazione degli stessi secondo i seguenti criteri:

1. Rilevazione dei valori mensili minimi (**LMIN**) e massimi (**LMAX**) delle locazioni per civili abitazioni (€/mq) a livello micro-localizzativo (Microzona), a partire dalle schede estratte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Geopoi dell'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php).
2. Rielaborazione dei dati forniti dalla Agenzia delle Entrate, selezionando ai fini della presente indagine di mercato, i dati relativi ai valori medi mensili dei canoni di locazioni per contratti di tipo AGE_S per porzioni di unità abitativa.
Tale scelta è stata operata in quanto tale tipologia prevede contratti maggiormente assimilabili ai casi oggetto della indagine richiesta.

I dati forniti sono dunque i seguenti:

- a. "N abitazioni locate AGE_S in porzione (camere) 2021";
- b. "canone medio mensile €/camera 2021";
- c. "N abitazioni locate AGE_S in porzione (camere) 2022";
- d. "canone medio mensile €/camera 2022";
- e. "N abitazioni locate AGE_S BIENNIO in porzione (camere) 2021-2022";
- f. "canone medio mensile €/camera BIENNIO 2021-2022".

Il dato relativo ai valori medi dei canoni di locazioni mensili, per contratti di tipo AGE_S, nel caso di porzioni di unità abitativa, rappresenta una media delle contrattualizzazioni a canone concordato per camera sull'intero territorio urbano di un determinato comune capoluogo di provincia.

Al fine di integrare le informazioni dei valori riferibili alla Microzona rilevata dalla scheda Geopoi, il Tavolo ha ritenuto di procedere alla operazione di sovrapposizione dei due *layer* di informazioni (contrattazioni AGE_S per comune e Microzona OMI).

A tal proposito, per meglio distribuire il dato tra localizzazioni con differente livello di tensione abitativa, si è proceduto, distintamente per le 14 città metropolitane e per i restanti capoluoghi di provincia, a individuare i dati OMI relativi alla media dei valori a mq delle locazioni in Fascia "B – Abitazioni civili e abitazioni economiche" e a confrontarli caso per caso con i dati delle contrattazioni AGE_S di cui sopra. L'operazione ha richiesto la preventiva riconduzione del dato AGE_S per camera con quello OMI a mq, definendo la dimensione della camera standard in mq 15,15 (**MQ**).

Il rapporto ha determinato il Fattore di proporzionamento contrattuale sulla tipologia di transazione AGE_S (**FPC**). Il campo di variabilità di FPC va da un minimo di 1 (applicato laddove l'Agenzia non ha fornito il dato comunale trattandosi di un numero di contrattazioni statisticamente non rilevante) ad un massimo di 8,5. Al fine di contenere la variabilità del fattore, si è proceduto all'applicazione di una funzione logaritmica che ne ha ridotto l'incidenza nell'intervallo 1 - 1,93, come da esempio nella tabella sotto.

Esempio di determinazione del Fattore di proporzionamento contrattuale sulla tipologia di transazione AGE_S (FPC)		Dati OMI (Fascia B - abitazioni civili e abitazioni economiche (media)		FPC
canone medio mensile €/camera BIENNIO 2021-2022	canone medio mensile €/mq (partendo da valore per camera 15,15 mq) BIENNIO 2021-2022	Locazione media €/m2	Comune	Fattore di proporzionamento contrattuale su

				Città Metropolitana
439	28,98	17,6	Roma	1,21

Infine, per la determinazione finale del valore immobiliare dell'area in cui ricade l'immobile, il Tavolo ha proceduto con l'applicazione della seguente formula, nella quale, per ridurre l'impatto lineare del fattore FPC, si è proceduto alla introduzione di una funzione logaritmica:

$$VIM = \text{Log} \left(\frac{LMIN + LMAX}{2} FPC \right) * Mq$$

Dettaglio su metodo di calcolo della accessibilità rispetto alle principali sedi di insegnamento universitario e rispetto alla rete del trasporto pubblico (ACC)

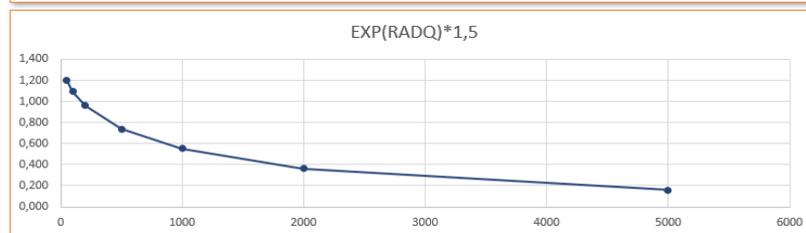
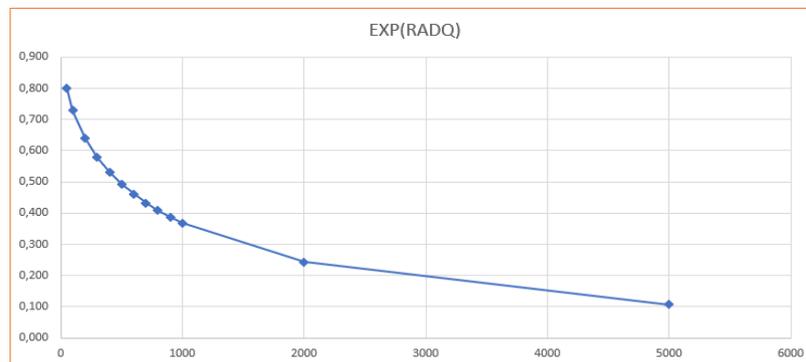
Per la valutazione del dato di accessibilità è stata considerata sia la distanza fisica dalle sedi di insegnamento, sia la collocazione rispetto alla rete di collegamenti urbani.

La funzione di calcolo prescelta assegna valori maggiori alle migliori fruibilità, lette come somma delle valutazioni numeriche sulle distanze dell'immobile dall'Ateneo (**MLA**) e dell'hub di trasporto (**MLH**), pesate in modo da far prevalere la minore distanza da quest'ultimo, come da formula sotto riportata.

$$ACC = \frac{1}{EXP \left(\sqrt{\left(\frac{MLA}{1000} \right)} \right)} + 1,5 \frac{1}{EXP \left(\sqrt{\left(\frac{MLH}{1000} \right)} \right)}$$

La rappresentazione grafica della formula è quella sotto riportata.

		CAMPI DI VARIABILITA'		
1/EXP(RADQ)		D min	D med	D max
Distanza in linea d'aria (m) da sede universitaria				
50	0,800			
100	0,729	0,729		
200	0,639		0,639	
300	0,578			
400	0,531			
500	0,493			
600	0,461			
700	0,433			
800	0,409			
900	0,387			
1000	0,368		0,368	
2000	0,243			
5000	0,107			0,107
1/EXP(RADQ)*1,5				
Distanza in linea d'aria (m) da terminal mezzi pubblici				
50	1,199			
100	1,093	1,093		
200	0,959		0,959	
500	0,740			
1000	0,552		0,552	
2000	0,365			
5000	0,160			0,160
		1,822	1,599	0,920
		Vicino	Medio	Medio
				Lontano
				0,267



Fabbisogno abitativo rispetto al numero di iscritti fuori sede (FAB)

Per il fabbisogno abitativo, il Tavolo ha provveduto ad aggiornare i dati di cui all'allegato A - Fabbisogno di posti letto in residenze per studenti universitari (A.A. 2019-20) al Decreto n. 1437/2022, previa acquisizione delle relative informazioni aggiornate al 2022 dall'Ufficio Statistica del MUR, opportunamente integrate dai dati USTAT, esprimendo i valori aggiornati per singola provincia e indicando il numero di iscritti fuori provincia dedotto del valore dell'offerta strutturata di posti letto per Atenei, collegi ed enti per il Diritto allo Studio USTAT.

Il dato indica la presenza (FAB=1) o meno (FAB=0) in ogni provincia di un reale fabbisogno abitativo per gli studenti, in assenza del quale si considerano potenzialmente non soddisfatte le condizioni minime per la valutazione della tariffa.

L'applicazione di opportuni fattori di ponderazione per bilanciare la dimensione degli elementi di cui sopra consente di definire un "INDICE LOCALIZZAZIONE" secondo la seguente espressione:

$$\text{INDICE LOCALIZZAZIONE (ILO)} = (\text{VIM} + \text{ACC}) * \text{FAB}$$

L'Indice Localizzazione non costituisce ancora in alcun modo una tariffa, ma solo il primo elemento del binomio che consentirà di determinare la tariffa.

Fase 2 – Dati correlati alla tipologia di residenza e di servizio da realizzare nell'immobile (IGE)

Nella seconda fase del processo i singoli soggetti gestori proponenti, avendo selezionato un immobile, eventualmente già incluso nell'elenco degli immobili idonei di cui al decreto MUR 12 maggio 2023, n. 469, ovvero altri immobili non previsti in elenco, previa acquisizione dei necessari dati e documenti tecnici sull'immobile, sviluppano il proprio progetto e piano di gestione, individuando il **modello tipologico** e il **livello di servizio** da offrire agli studenti.

Tra i modelli tipologici rientrano, ad esempio, il tipo “ad albergo”, “a nuclei integrati” o “tipologia mista”, per i quali siano presenti o meno aree funzionali di servizio, che possono produrre effetti differenziati in termini di posti letto offerti e superfici disponibili per studente. Il proponente è chiamato a sviluppare un progetto ed il correlato piano di gestione, nel quale sia possibile definire un determinato livello di servizi da offrire agli studenti e un modello di gestione. A tal proposito, a seconda delle scelte progettuali operate, in relazione al modello tipologico e al livello di servizio offerto, si possono ottenere diverse tariffe congrue in base al modello di business applicabile.

A seguito delle decisioni relative al modello tipologico e al livello di servizio offerto, può definirsi il **secondo elemento del binomio** che consente di determinare la Tariffa.

Tale secondo elemento, da inserire come input nella espressione complessiva, si compone di due valori di carattere progettuale a carico del gestore, di seguito descritti.

ELEMENTI PROGETTUALI DEL GESTORE:

1. **Superficie della residenza per singolo studente (SUS)**, calcolata includendo opportunamente anche le eventuali aree funzionali di servizio;

2. **Livello complessivo dei servizi offerti (LCS)**, calcolato sulla base del medesimo procedimento schedare applicato dal Tavolo tecnico in fase di indagine.

Dettaglio sul metodo di stima della superficie per singolo studente (SUS)

Considerando che la dotazione complessiva di camere potrà prevedere soluzioni abitative corrispondenti ad un insieme di differenti tipologie (ad albergo, a minialloggio, ecc.) integrate alla eventuale e contestuale compresenza di aree funzionali e di connettivo, il Tavolo tecnico ha ritenuto che la superficie per singolo studente (**SUS**) debba corrispondere al rapporto tra la superficie commerciale complessiva della residenza (**SCR**) diviso per il numero di posti letto (**NPL**) messi a disposizione:

$$SUS(mq) = \frac{SCR}{NPL}$$

Dettaglio sul metodo di stima dei livelli di servizio offerti (LCS)

Per la determinazione del livello di servizio offerto, il Tavolo ha definito il processo in base al quale è stato anche acquisito un campione n. 74 schede reali di rilevazioni riferite ad altrettante residenze esistenti.

L'applicazione di opportuni fattori di ponderazione per bilanciare la dimensione degli elementi di cui sopra consente di definire un "INDICE di GESTIONE" secondo la seguente espressione:

$$INDICE\ GESTIONE\ (IGE) = SUS + LCS$$

L'Indice Gestione non costituisce ancora in alcun modo una tariffa, ma solo il secondo elemento del binomio che consentirà di determinare la tariffa stessa.

Come sopra riferito, i parametri complessivi che concorrono al calcolo sono in numero di tre per la prima fase e in numero di due per la seconda, per un totale di cinque, di cui uno (FAB) può assumere solo i valori di 1 e di 0 a seconda della presenza o meno di un fabbisogno reale di posti letto per studenti nell'area di collocazione dell'immobile. Dunque, nel caso di assenza di Fabbisogno FAB: **ILO=0**.

Per la ponderazione dei restanti quattro parametri (VIM, ACC, SUS e LCS) il Tavolo ha proceduto all'applicazione di limiti tali da attribuire un peso massimo di 20 punti percentuali cadauno per la Fase 1 e di 30 punti percentuali per la Fase 2, per un totale massimo di 100.

A questo punto è possibile definire il **TOTALE CALCOLO PRESTAZIONALE** della residenza quale somma dell'INDICE LOCALIZZAZIONE (ILO) e dell'INDICE GESTIONE (IGE), sotto la condizione che $ILO > 0$:

$$\textit{TOTALE CALCOLO PRESTAZIONALE (TCP) = ILO + IGE}$$

Risulta ora possibile definire la **TARIFFA MEDIA (TM)** applicabile al modello di servizio complessivo della residenza sulla base di una griglia predefinita che riconduce la tariffa media in un range compreso tra un valore minimo e massimo fissato tra 350,00 e 1.000,00 euro.

Rispetto alla Tariffa Media determinata, come detto, in base alla localizzazione, alla tipologia abitativa e al livello di servizio, deve essere applicata, esclusivamente sulla quota di posti letto non riservata al Diritto allo Studio, una **riduzione del 15%** come previsto dalla dall'articolo 6, comma 1, del Decreto in ragione della finalità sociale della misura.

La tariffa media ridotta (TMR) si riferisce ad alloggiamenti in camera singola escluso il servizio di mensa/vitto.

Il sistema tariffario applicato nella residenza potrà includere tariffe differenziate per le quali la media dei ricavi da conto economico derivanti dall'attività di sola ospitalità della residenza rispetto al numero dei posti effettivamente occupati non dovrebbe eccedere il valore TMR. Quanto sopra deve essere considerato al netto della quota afferente agli studenti idonei al sistema del Diritto allo studio.

Infine, sulla tariffa calcolata deve essere applicato il **fattore di adeguamento ISTAT** del canone di locazione medio applicabile agli studenti che ne consenta l'aggiornamento per la durata del vincolo di destinazione, di cui all'art. 7, comma 1, del Decreto, pari ad almeno nove anni successivi al terzo, con decorrenza dall'acquisizione della disponibilità degli alloggi (dall'anno T_0 all'anno $T_{0+12 \text{ min}}$) al fine del mantenimento del livello tariffario congruo al variare di fattori esogeni (costo della vita, inflazione, ecc.).