

Ministero dell'università e della ricerca (MUR)

Avviso finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)_D.M. 481 del 26 febbraio 2024

Missione 4 *“Istruzione e Ricerca”*, Componente 1 *“Potenziamento dell'offerta dei servizi all'istruzione: dagli asili nido alle università”*, Riforma 1.7 *“Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti”*

PARTE II

FAQ

(aggiornate al **28/05/2024**)

SEZIONE 1: Quesiti procedurali

40. Il CUP è obbligatorio per la presentazione della candidatura del Soggetto Proponente?

Al momento della presentazione della richiesta il CUP non è un dato di cui è obbligatorio l'inserimento. Il CUP sarà richiesto successivamente, prima dell'adozione del decreto direttoriale di concessione del contributo. A tal fine è stato pubblicato sul sito del Ministero il documento "Istruzioni operative per la generazione del CUP tramite Template" che descrive la procedura guidata di generazione dei CUP.

41. L'apertura dello sportello per la presentazione delle domande per la richiesta del contributo è prevista mercoledì 27 marzo. Le richieste presentate vengono accolte in base all'ordine di arrivo fino all'esaurimento fondi? in altre parole: si tratta di *click-day*, dove i fondi vengono assegnati ai primi che presentano la domanda? o l'assegnazione dei fondi avviene in base a istruttoria del progetto a prescindere dal momento di presentazione della domanda?

Il servizio telematico per la trasmissione delle domande è attivo dalle ore 10:00 del 27 marzo 2024. Le richieste pervenute saranno valutate da un'apposita Commissione di valutazione. Ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.M. n. 481/2023, la valutazione dei singoli interventi viene effettuata dalla Commissione in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità "a sportello".

42. I fondi del PNRR a SAL vengono erogati prima, nel mentre o alla fine dei lavori di ristrutturazione?

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Decreto si precisa che "il contributo MUR, così come definito all'articolo 6 del presente decreto, è erogato al soggetto gestore in una unica soluzione in esito alla trasmissione della documentazione probante la messa a disposizione dei posti letto e alle verifiche espletate dal Ministero - anche per il tramite di soggetti terzi, se del caso su base campionaria e mediante visite in loco, ove ritenute necessarie."

43. Con riferimento all'art. 13 "Tempistiche di attuazione e monitoraggio della realizzazione degli interventi" del Decreto MUR n. 481 del 26/02/2024, si chiede di confermare che per "conclusione dei lavori" (e collaudo) entro il 30 aprile 2026, si deve intendere la data accertata con il "Certificato di ultimazione lavori" (o "Verbale di fine lavori") redatto dal Direttore dei Lavori dell'intervento finanziato, da emergere, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale consolidato anche dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 6028/2021, n. 2160/2020 e n. 7282/2019, la realizzazione di un edificio "ultimato", ossia un edificio completo almeno al rustico, al più mancante solo delle finiture, quali infissi, pavimentazione, tramezzature interne, ma comunque completato con gli orizzontamenti, la copertura e le tamponature esterne, o in alternativa, se deve intendersi il "collaudo statico" obbligatorio per Legge ai sensi della L. 1086/71 e regolamentato dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018.

La scadenza del 30 aprile 2026 va intesa, ai sensi del citato articolo 13 del D.M. n. 481/2026, come funzionale alla messa a disposizione dei posti letto al più tardi entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026.

44. Stante quanto stabilito all'art. 10 comma 3 che sancisce la valutazione in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità a sportello, si chiedono specifiche relativamente ai tempi dell'istruttoria.

Ai sensi dell'articolo 10 comma 3 dell'Avviso, la valutazione dei singoli interventi viene effettuata dalla Commissione di valutazione - in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità "a sportello" – che prevedrà ad istruire tempestivamente le istanze pervenute e a formalizzare gli esiti nel più breve tempo possibile.

45. Chiarire se i contributi vengono erogati solo ad intervenuto collaudo (provvisorio? definitivo?) dei posti letto o se ai fini dell'erogazione dei contributi è sufficiente la dichiarazione di fine lavori. Al riguardo chiarire anche se la scadenza effettivamente vincolante è il 30 aprile 2026 o il 30 giugno 2026.

Ai sensi dell'articolo 2 comma 2, il contributo è riconosciuto in una unica soluzione in esito alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi per l'assegnazione agli studenti universitari che rispettano tutti i requisiti definiti dall'Avviso. Come stabilito inoltre dall'articolo 13 dell'Avviso stesso, alle scadenze previste i posti letto oggetto di cofinanziamento MUR dovranno essere pienamente completati (pertanto corredati degli arredi previsti) e disponibili per l'assegnazione agli studenti universitari. Le scadenze vincolanti sono tutte quelle previste dall'Avviso.

46. Confermare che al termine dei 3+9 anni il vincolo di destinazione d'uso a residenza per studenti decade, divenendo la struttura a libero mercato, e non sussiste più alcun vincolo in relazione ai canoni e alle tariffe applicabili.

Si conferma che il vincolo temporale di destinazione d'uso previsto dall'avviso è pari a 12 anni, e che tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità restano in capo al soggetto gestore per la medesima durata.

47. Confermare che i posti letto non convenzionati ai sensi del DM 481/2024 possono essere gestiti senza alcun vincolo di sorta.

Gli obblighi, gli oneri e le condizionalità fissate dall'Avviso sono relativi ai soli posti letto per i quali viene concesso il contributo MUR nell'ambito dell'Avviso 481/2024.

SEZIONE 2: Eleggibilità dei posti alloggio

48. L'articolo 7, comma 2 dell'Avviso prevede che "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023".

Si chiede se una Fondazione proprietaria di un immobile che ha dato in gestione l'immobile negli ultimi anni ad una cooperativa che l'ha destinato ad Ostello della Gioventù e in parte, a seguito di una convenzione con l'agenzia al diritto allo studio regionale (proprio per la carenza di posti), ha ospitato nelle camere dell'ostello gli studenti universitari può partecipare al bando al fine di ristrutturare tutto l'immobile per adibirlo completamente e sotto la sua gestione a Studentato Universitario.

Non sono eleggibili i posti letto già assegnati a studenti universitari nel periodo intercorrente la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023, e comunque, i posti letto oggetto della suindicata convenzione con l'agenzia al diritto allo studio, qualora vigente nel medesimo periodo. Sono invece potenzialmente candidabili eventuali incrementi di disponibilità di posti letto mediante nuova creazione, ove rispondano a tutti i requisiti prescritti dall'Avviso.

49. Nel testo dell'Avviso si evince che: "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023".

Si chiede spiegazione di tale periodo nel caso della gestione di una residenza per studenti dal 2019 dotata di 25 posti letto al fine di aumentare il numero dei posti letto a 40. Pertanto, si chiede se sia possibile richiedere finanziamenti per strutture che erano già utilizzate per questo fine, o se è possibile presentare domanda dal momento che trattasi di stanze che non erano destinate all'alloggio di studenti.

Qualora i 25 posti letto attuali rientrino nella fattispecie di cui all'articolo 7 comma 2 dell'Avviso, gli stessi non saranno eleggibili nell'ambito della presente procedura. Saranno potenzialmente candidabili eventuali incrementi di disponibilità di posti mediante ampliamento e/o nuova creazione, che rispondano a tutti i criteri dell'Avviso, anche con riferimento al vincolo dimensionale di 20 unità fissato dall'articolo 7 comma 1 lettera d).

50. Stante l'inammissibilità al finanziamento di interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando, o che sono stati utilizzati a tale finalità tra il 1° gennaio 2023 e la pubblicazione del presente. La locuzione "a fini abitativi per studenti" è da intendersi in termini di destinazione d'uso urbanistica?

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, dell'Avviso, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del bando e il 1° gennaio 2023. In tal senso, l'Avviso fa riferimento alla utilizzazione degli alloggi, piuttosto che alla loro destinazione d'uso urbanistica.

51. L'art. 7, comma 2, del decreto 481/2024 stabilisce che "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e il 1° gennaio 2023". Considerato che il citato comma fa riferimento ai soli "alloggi" e non anche alle "residenze", a differenza dell'art. 2, comma 1 - secondo cui "Il presente Decreto è finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore" - si chiede se i posti letto siano ricavabili all'interno di una porzione di edificio non ancora utilizzata a questo scopo ma facente parte di immobile già adibito a residenza o a collegio universitario. Si chiede altresì se i posti letti siano ricavabili all'interno di un intero edificio esistente non ancora adibito a residenza universitaria ma situato all'interno di un complesso di edifici adibiti complessivamente a collegio universitario e facenti parte del medesimo foglio, particella e subalterno catastale.

Sul primo quesito, sono potenzialmente candidabili soltanto eventuali incrementi di disponibilità di posti mediante nuova creazione, ove rispondano a tutti i requisiti prescritti dall'Avviso (mentre non sono eleggibili i posti già esistenti al 1° gennaio 2023).

Sul secondo quesito, la risposta è positiva laddove si tratti effettivamente di porzione dell'edificio non precedentemente adibita a studentato.

SEZIONE 3: Requisiti tecnici o dimensionali

52. Qualora la candidatura fosse stata approvata, è possibile successivamente procedere a un aumento della cubatura del 35%? Nel caso di risposta affermativa, è sufficiente una SCIA?

Sul punto si rimanda alle disposizioni dell'articolo 1-quater "Semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie" della legge 14 novembre 2000, n. 338, così come introdotto dal decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 convertito con modificazioni dalla L. 29 aprile 2024, n. 56., nonché alle specifiche normative di settore nazionali e locali.

53. In riferimento al bando in oggetto, si chiede conferma che al punto dell'Allegato C: nuclei integrati "costituiti da un numero variabile di camere, preferibilmente singole" il vincolo del 70% alle camere singole risulta essere tassativo, o se, in alternativa, è possibile inserire qualche camera doppia in più. Inoltre, si chiede se è da considerarsi vincolante anche il numero "generalmente da 3 ad 8 studenti".

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera e) dell'Avviso, gli interventi oggetto del finanziamento dovranno, a pena di esclusione dalla valutazione di merito, prevedere un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% (settanta per cento) - arrotondato per eccesso - del totale dei posti letto da realizzare. Non è prevista alcuna deroga a tale disposizione. In relazione al secondo quesito, il termine "generalmente" indica una condizione non vincolante.

54. È possibile presentare domanda di ammissione al bando se, in data successiva a quella di pubblicazione del Decreto, è già stata presentata una SCIA di inizio attività al SUAP di riferimento per l'avvio di un alloggio universitario?

Si conferma che è possibile presentare domanda di ammissione al bando se in data successiva a quella di pubblicazione del Decreto, è già stata presentata una SCIA di inizio attività al SUAP di riferimento, fatto salvo il rispetto di tutte le condizionalità e i vincoli previsti dall'Avviso.

55. Con riferimento alla definizione dell'intervento, si chiede conferma che l'azione mediante acquisizione, locazione o altra forma di godimento degli immobili include anche l'acquisizione del diritto di superficie (i.e. volumetria) e l'utilizzo del medesimo per la realizzazione di posti letto (i.e. edificazione).

Tra i diritti reali di godimento di cui all'art. 1, comma 1, lettera i), dell'Avviso, rientra anche il diritto di superficie, fermo restando che l'intervento non può riguardare un'eventuale nuova costruzione su terreni *green field*, come disciplinato dall'art. 2, comma 2, dell'Avviso.

56. Con riferimento all'art. 7, comma 1, lettera d) si prevede che i posti letto devono essere "ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui...". Se un Soggetto ha partecipato in precedenza al bando di cui al D.M. n. 469 del 12 maggio 2023 presentando un progetto di "Studentato diffuso" supportato inoltre, anche da altri Enti. Premesso, inoltre che, con il D.M. n. 1269/2023 il Ministero ha approvato l'elenco degli immobili ritenuti idonei all'erogazione delle risorse pubbliche del PNRR, ricomprendendo anche il progetto di "studentato diffuso", si chiede al Ministero se il Soggetto in questione ha la possibilità di partecipare alla relativa procedura per l'erogazione dei contributi pubblici del PNRR.

Ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera d) del bando, gli interventi oggetto del finanziamento dovranno riguardare immobili che possano permettere la realizzazione di alloggi o residenze universitarie per

studenti delle istituzioni della formazione superiore per un numero di posti letto non inferiore a n. 20 (venti) unità, anche frazionatamente, purché ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui, in coerenza con gli standard minimi qualitativi individuati dall'Avviso.

Nel caso di un intervento di “*studentato diffuso*” anche già valutato come idoneo nell'ambito della procedura di cui al D.M. 469 del 12 maggio 2023, ove ricorrano tutti i requisiti previsti, il soggetto proponente potrà presentare distinte domande per ciascun distinto immobile o complesso immobiliare (e non già una unica domanda per “*studentato diffuso*”), atto a garantire l'unitarietà dell'intervento, anche in termini di tariffe applicabili e servizi offerti agli studenti.

57. Chiarire cosa si intende per contiguità degli edifici che ospitano i posti letto oggetto della richiesta di finanziamento.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, dell'Avviso, il sistema di calcolo della tariffa media è il risultato dall'applicazione delle procedure e dei criteri definiti dal Ministero in esito ai lavori del “Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell'housing universitario di cui all'art 6 del DM n. 1437/2022”, di cui all'allegato E all'Avviso, e tiene conto, tra l'altro, di parametri quali l'ambito territoriale e i valori di mercato di riferimento relativi alla collocazione dell'immobile in cui trova posto la residenza per studenti. Tra gli elementi presi in considerazione figurano anche i dati relativi alla prossimità della residenza complessiva (punti D.1 e D.2 dell'allegato D all'Avviso) che devono riferirsi ad un immobile che, anche per somma di frazioni, sia ricompreso in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici collocati nell'ambito di uno stesso complesso. Ad esempio: più unità immobiliari indipendenti all'interno dello stesso stabile, ovvero più edifici nell'ambito dello stesso complesso la cui contiguità è dimostrata dalla appartenenza ad un unico indirizzo civico.

58. Destinazione d'uso prevalente a residenza per studenti. Chiarire cosa si intende per “prevalenza” (51% delle superfici?) e se la prevalenza si debba misurare in relazione a tutte le superfici o solo a quelle oggetto di richiesta di finanziamento pubblico. Per esempio, una struttura che ha 1.000 mq di palestra e negozi al piede e 2.000 mq per 100 posti letto per studenti, di cui 20 oggetto di richiesta di finanziamento pubblico per 400 mq, è *compliant* ai sensi della prevalenza? Oppure la richiesta minima di finanziamento pubblico deve riguardare almeno 1.501mq e quindi 75 posti letto?

Si rimanda all'articolo 1, comma 1, lettera f) dell'avviso: “Destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio o residenza per studenti”: I soggetti attuatori assicurano la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati per le finalità del presente bando, con possibilità di destinazione ad altre finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche.

Le successive definizioni dell'avviso, all'articolo 1, comma 1, lettere n) e o) definiscono rispettivamente per “Parti della struttura eventualmente non utilizzate” le aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1), di cui all'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437, e per “Periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche” i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU.

In tal senso è declinata la destinazione d'uso della residenza.

59. L'art. 7 comma 1, lett. E del D.M. 481/2024 dispone che l'intervento oggetto del finanziamento a pena di esclusione preveda “un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% - arrotondato per eccesso – del totale di posti letto da realizzare”.

Si chiede di chiarire se tale prescrizione sia valida anche nel caso in cui venga adottata come unica tipologia di modello organizzativo, per l'intervento proposto, la tipologia "a minialloggi" che in base a quanto si legge nell'allegato C del citato decreto prevede che ogni appartamento sia destinato preferibilmente ad uno o due utenti."

Le disposizioni, i vincoli e le condizionalità previste dall'Avviso 481/2024 si applicano a tutti gli interventi selezionati e finanziati dal MUR, indipendentemente dal loro modello organizzativo e dalla configurazione dell'immobile.

60. Si intende candidare una serie di immobili da adibire a residenza per studenti. Gli immobili singolarmente non hanno la capacità per ospitare 20 posti letto, ma considerati nel complessivo, anche perché trattasi di immobili a distanza di 180 metri l'uno dall'altro, sono in grado di ospitare un numero di posti letto superiore ai 20 richiesti, ciascuno poi in stanza singole non essendo previste stanze doppie. È possibile partecipare al Bando presentando più domande per ciascun immobile, considerando anche gli immobili che singolarmente non sono in grado di ospitare un numero pari o superiore a 20 posti letto?

L'articolo 7, comma 1, lettera d) dell'avviso, prevede quali interventi ammissibili le proposte che riguardano immobili che possano permettere la realizzazione di alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore per un numero di posti letto non inferiore a n. 20 (venti) unità, anche frazionatamente, purché ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui, in coerenza con gli standard minimi qualitativi individuati dall'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437 e ss.mm.ii.

61. L'immobile oggetto della candidatura è composto su tre piani e situato sullo stesso foglio catastale ma ha due particelle differenti. La tipologia di struttura per la quale vorremmo presentare domanda di finanziamento è di tipo ad albergo con 17 stanze singole e 2 doppie (rispettando i parametri dell'allegato C del bando). Inoltre, vorremmo realizzare un'area studio e un'area mensa per quanto concerne gli spazi dedicati ai servizi complementari. Per realizzare tale intervento, avremmo la necessita di chiarire i seguenti i dubbi tecnici:

- Dato che sono presenti due particelle catastali sullo stesso foglio è necessario calcolare due tariffe Medie differenti anche se gli spazi delle stanze sono uguali per tutti e i servizi complementari sono accessibili a tutto lo studentato, e pertanto occorre effettuare due candidature differenti e inserire di conseguenza "Domanda 1/2 - Compartimento omogeneo 1"?
- Occorre presentare due domande differenti in quanto abbiamo due particelle sullo stesso foglio catastale anche se non intendiamo effettuare una richiesta per comportamenti omogenei poiché come sopra riportato non applicheremo differenze di servizi e non ci saranno stanze più grandi delle altre (eccetto tra singole e doppie)?
- Se dovessimo realizzare l'intervento sopra citato, con 17 stanze singole e 2 doppie per un totale di 21 posti letto, e aggiungeremo uno spazio mensa e un servizio complementare di un'area studio, la tipologia di alloggio deve essere considerata come mista (tra albergo e minialloggio) oppure bisognerebbe indicare solo la tipologia albergo (considerando che come aree comuni andremo ad inserire la mensa e l'area studio)?

In merito alla questione di un immobile caratterizzato da diverse particelle, comunque ricomprese in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici collocati nell'ambito di uno stesso complesso, in sede di presentazione della richiesta di contributo sarà possibile, mediante apposita funzione disponibile tramite il servizio telematico di cui all'art. 9 dell'Avviso, inserire i riferimenti catastali completi delle diverse particelle. Pertanto, non è necessario effettuare una distinzione per compartimenti.

Inoltre, per quanto riguarda la tipologia di alloggio è possibile far riferimento a quanto riportato nell'Allegato C al D.M. 481/24.

SEZIONE 4: Natura del soggetto gestore/attuatore

62. Sono possibili modifiche nel capitale azionario del soggetto beneficiario del contributo?

Ai sensi dell'articolo 15 del bando, le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari. Ogni eventuale variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero per le opportune valutazioni e approvazione preventiva, in caso di positiva istruttoria.

63. Il proprietario dell'immobile coincide con il soggetto gestore? È possibile successivamente alla candidatura prevedere la co-gestione con un'altra impresa (ad esempio attraverso un'ATI), o dare in gestione uno o più servizi della residenza tramite contratti d'appalto?

Ai sensi della definizione di soggetto gestore riportata nell'art. 1, comma 1, lettera aa) dell'Avviso il soggetto gestore coincide con il soggetto attuatore, il quale, tuttavia, non necessariamente coincide con il soggetto proprietario dell'immobile. Il soggetto gestore è il destinatario del finanziamento PNRR MUR ed è l'unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione per l'assegnazione; cura le procedure per l'assegnazione dei posti letto agli studenti universitari, anche per il tramite di convenzioni con altri soggetti pubblici e privati; assicura il rispetto, per tutto il ciclo di vita dell'intervento, dei vincoli e dei termini del finanziamento PNRR. È facoltà del soggetto gestore avvalersi di ulteriori soggetti per la gestione della struttura, fermo restando che tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità (ivi incluso il rapporto con il MUR) restano esclusivamente in capo al soggetto gestore – quale destinatario del finanziamento concesso dal MUR nell'ambito del PNRR, per tutto il periodo di vigenza del finanziamento (pari a 12 anni).

64. Natura del soggetto attuatore/gestore dell'intervento. Confermare che le “convenzioni con altri soggetti pubblici e privati” con cui il soggetto attuatore/gestore cura eventualmente le procedure per l'assegnazione dei posti letto agli studenti universitari possono includere anche i contratti di locazione passivi “vuoto per pieno”, i contratti di management e i contratti di concessione d'uso stipulati con soggetti pubblici e privati specializzati nella cura del rapporto con gli studenti (i c.d. gestori professionali, specializzati in assegnazioni, erogazioni di servizi, rapporti con gli Enti per il diritto allo studio, rapporti con le Università, etc.). In particolare, si richiede di confermare che nella qualificazione di “soggetto attuatore/gestore” possa rientrare anche una società di capitali che:

- (i) abbia la disponibilità dell'immobile in quanto proprietaria o in virtù di un contratto di locazione passivo stipulato con la proprietà;
- (ii) sia titolare dell'autorizzazione amministrativa necessaria all'esercizio dell'attività (ivi compresa quella di messa a disposizione di terzi nel periodo non coperto dalle attività didattiche);
- (iii) appalti tutti gli altri servizi ad una società terza (c.d. gestore professionale).

Nella fattispecie, si richiede di confermare che il contributo possa essere elargito a favore della società di capitali proprietaria o conduttore dell'immobile in quanto titolare della necessaria autorizzazione amministrativa, indipendentemente dal fatto che i servizi sono resi da una società terza o gestore professionale, come da schema riportato nella pagina seguente. Inoltre, si richiede di confermare che i proventi da locazione per i primi 3 anni di gestione della struttura, di cui il contributo pubblico copre una parte, possano essere sia i proventi da locazione attiva nei confronti degli studenti sia i proventi da locazione attiva “vuoto per pieno” nei confronti di soggetti pubblici e privati terzi specializzati nella cura del rapporto con gli studenti (c.d. gestori professionali).

Ai sensi della definizione di soggetto gestore riportata nell'art. 1, comma 1, lettera aa) dell'Avviso il soggetto gestore coincide con il soggetto attuatore, il quale, tuttavia, non necessariamente coincide con il soggetto proprietario dell'immobile. Il soggetto gestore è il destinatario del finanziamento PNRR MUR ed è l'unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione per l'assegnazione; cura le procedure per l'assegnazione dei posti letto agli studenti universitari, anche per il tramite di convenzioni con altri soggetti pubblici e privati; assicura il rispetto, per tutto il ciclo di vita dell'intervento, dei vincoli e dei termini del finanziamento PNRR. È facoltà del soggetto gestore avvalersi di ulteriori soggetti per la gestione della struttura, fermo restando che tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità (ivi incluso il rapporto con il MUR) restano esclusivamente in capo al soggetto gestore – quale destinatario del finanziamento concesso dal MUR nell'ambito del PNRR, per tutto il periodo di vigenza del finanziamento (pari a 12 anni).

65. Cessione degli interventi assistiti da contributi. Confermare l'ammissibilità della cessione a terzi di interventi assistiti da contributi pubblici e chiarire le relative modalità di cessione (apparentemente ai sensi del DM 481/24 non sembrerebbero rientrare nelle variazioni soggettive ammesse).

Ai sensi dell'articolo 15 del bando, le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari. Ogni eventuale variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero per le opportune valutazioni e approvazione preventiva, in caso di positiva istruttoria.

66. Si chiede quali siano i soggetti privati ammessi di cui all'art. 1 comma 1 legge 14/11/2000 n.338.

Si rappresenta che la categoria di cui all'art. 4 lett. c, del DM 481/2024 costituisce una specificazione della più ampia categoria indicata alla lett. b del medesimo comma, comprendente gli operatori economici, persone o enti, indipendentemente dalla loro forma giuridica e dalla loro eventuale natura pubblica o privata, individuati dall'art. 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36. L'essenziale, dunque, è che i soggetti che fanno richiesta di contributo ai sensi del DM 481/2024 rientrino all'interno di quest'ultima categoria.

SEZIONE 5: Tariffe

67. Con riferimento ai canoni di locazione che verranno percepiti e alla Tariffa Media per i primi tre anni si chiede conferma se il contributo erogato coprirebbe interamente il costo per la percentuale di alloggi destinata al Diritto allo Studio (e successivamente concordati con l'Ente preposto) e, se nel caso di altri alloggi, la differenza tra la Tariffa Richiesta e il contributo erogato viene corrisposta dallo studente assegnatario.

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto n. 481/2024, il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto, ed è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse.

Lo schema tariffario cui gli interventi dovranno attenersi pena l'inammissibilità ovvero la revoca del contributo è quello definito dall'articolo 8 dell'Avviso, ed in particolare:

- per i posti alloggio di cui all'articolo 8 comma 1, dovrà essere prevista una riduzione di almeno il 15% rispetto al valore medio di mercato, come determinato dall'applicativo informatico del MUR. Tale importo sarà corrisposto dallo studente assegnatario.
- per i posti alloggio di cui all'articolo 8 comma 2, il corrispettivo unitario è erogato al soggetto gestore dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio ed è così quantificato:
 - a) per i primi 3 anni, coincide con l'importo previsto a carico del singolo studente, così come definito nel bando dello stesso Organismo DSU.
 - b) per i successivi 9 anni, è pari al 75% della tariffa media di mercato, determinata con la stessa procedura di cui all'articolo 8 comma 1.

Per tali posti letto, non è mai prevista alcuna integrazione in favore del soggetto gestore da parte dello studente assegnatario di posto letto proveniente dalla graduatoria per il diritto allo Studio.

68. Chiarire quale debba essere il rapporto tra le tariffe medie di mercato rivenienti dall'applicativo CDP e quelle indicate in eventuali convenzioni urbanistiche stipulate con gli enti locali competenti.

L'applicazione della tariffa media Ridotta (TMR) così come individuata dall'applicativo informatico messo a disposizione dal MUR ai fini della trasmissione della richiesta di contributo PNRR, assicura il rispetto dello schema tariffario previsto dall'articolo 8 dell'Avviso.

Eventuali disposizioni locali in tema di tariffe medie applicabili per le medesime finalità, rispetto alle quali l'Avviso non dispone alcuna deroga, potrebbero comportare la necessità di applicare una ulteriore riduzione ai corrispettivi richiesti rispetto a quanto calcolato dall'applicativo MUR. Di converso, il vincolo di applicazione di una tariffa superiore rispetto alla TMR potrebbe comportare l'inammissibilità della domanda in violazione dell'articolo 8 dell'Avviso.

69. Confermare che eventuali servizi prestati dal gestore addizionali rispetto a quelli indicati nella relazione illustrativa possono essere oggetto di fruizione (facoltativa) a pagamento da parte dello studente (come avviene per la quota riservata al DSU).

La Tariffa Media Ridotta individuata dall'applicativo informatico è calcolata anche sulla base dei servizi prestati dal soggetto gestore così come indicati nella relazione illustrativa e nella domanda di contributo. È facoltà del soggetto gestore proporre eventuali servizi aggiuntivi, che potranno essere oggetto di fruizione (facoltativa) a pagamento da parte dello studente.

70. Si potrebbe partecipare al Bando qualora l'intervento dovesse riguardare due immobili che si stanno affittando a studenti, con un canone di locazione pari alla tariffa media di mercato del territorio e qualora si dovesse stipulare una convenzione con l'organismo regionale di diritto allo studio, che concederebbe le camere alle tariffe come stabilite dal Decreto di cui sopra per i 12 anni seguenti?

Sono ammissibili al finanziamento PNRR ai sensi dell'Avviso, tutti gli interventi che rispondono ai requisiti e ai vincoli definiti dal Decreto Ministeriale 481/2024. Rispetto agli elementi richiamati nella domanda sarà verificato dalla commissione di valutazione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il rispetto integrale dello schema tariffario previsto dall'articolo 8 dell'Avviso, e il rispetto del vincolo di cui all'articolo 7 comma 2 del bando, che sancisce l'inammissibilità al finanziamento per gli interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023.

SEZIONE 6: Costi ammissibili

71. L'immobile va ultimato con le risorse del proponente?

Ai sensi dell'articolo 2 comma 1 dell'Avviso, il Ministero dell'Università e della Ricerca riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione non su terreni greenfield, trasformazione, ampliamento o completamento, all'interno dei quali possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza, sono a carico dei soggetti gestori, anche in concorso con eventuali risorse messe a disposizione da altri soggetti, compresi i soggetti proprietari degli immobili – se diversi dal soggetto gestore. Per tali spese il MUR non riconosce alcun rimborso nell'ambito del presente Decreto.

72. Stante quanto indicato nell'Art. 2 comma 2 “Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, (...) sono a carico dei soggetti gestori, anche in concorso con eventuali risorse messe a disposizione da altri soggetti, compresi i soggetti proprietari degli immobili – se diversi dal soggetto gestore”. È obbligatorio che l'investimento in caso di ristrutturazione o costruzione sia effettuato dal gestore? Se sì, in quale quota?

L'avviso non fornisce disposizioni né vincoli in materia.

73. Titolarità delle *capital expenditure* (*capex*). Confermare che le *capex* possono essere sostenute al 100% dal soggetto proprietario e non vi è alcun obbligo di concorso da parte del soggetto attuatore/gestore.

L'avviso non fornisce disposizioni specifiche né vincoli in materia.

74. Al fine di realizzare la residenza per studenti dotata di servizi aggiuntivi, quali assistenza per persone con disabilità e sale Studio, è necessario effettuare alcuni interventi edili sugli immobili. Qualora tali interventi dovessero rientrare nella disciplina dei crediti edilizi (*ecobonus*), si potrebbe usufruire di tale agevolazione? Oppure l'utilizzo di tale agevolazione precluderebbe la richiesta del contributo previsto dal Bando?

Il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione non su terreni greenfield, trasformazione, ampliamento o completamento, all'interno dei quali possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza, sono a carico dei soggetti gestori, anche in concorso con eventuali risorse messe a disposizione da altri soggetti, compresi i soggetti proprietari degli immobili – se diversi dal soggetto gestore. Per tali spese il MUR non riconosce alcun rimborso nell'ambito del presente Decreto; pertanto, si rimanda alla pertinente normativa di settore per eventuale fruizione di crediti edilizi.

SEZIONE 7: Diversa destinazione della residenza

75. È possibile ricorrere a temporanee aperture a locazione a canoni di mercato, fuori dai 2 mesi estivi annui e solo relativamente al 70% dei posti letto in stanza singola, nel caso di occupancy bassa (es inferiore al 50%)?

L'articolo 5 comma 4 dell'avviso prevede la possibilità di destinazione ad ulteriore finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, ferma restando la necessaria continuità annuale della disponibilità del singolo posto letto assegnato a ciascun studente per un determinato anno accademico. Le definizioni dell'avviso, all'articolo 1, comma 1, lettere n) e o) definiscono rispettivamente per "Parti della struttura eventualmente non utilizzate" le aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1), di cui all'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437, e per "Periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche" i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU. Non è possibile, pertanto, una diversa modalità di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto dall'avviso.

76. Stante la possibilità di destinazione degli immobili ad altre finalità, anche a titolo oneroso, in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, è sempre possibile prevedere locazioni di breve termine (i.e. short term) anche in deroga alla normativa urbanistica vigente?

L'Avviso prevede la possibilità di destinazione ad ulteriore finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, ma nulla dispone in materia di deroga alla normativa urbanistica vigente nonché ogni altra eventuale normativa primaria e secondaria pertinente.

SEZIONE 8: DNSH

77. Gli interventi non devono comprendere l'approvvigionamento di caldaie a gas naturale. Cosa si intende per approvvigionamento? L'immobile non deve essere in alcun modo provvisto di caldaie a gas o comunque impianti che utilizzino gas naturale (es: cogeneratori)? Anche nel caso in cui fossero preesistenti alla gestione da parte del soggetto attuatore?
Oppure è sufficiente che il soggetto attuatore non introduca caldaie nel momento in cui interviene sull'immobile? E nel caso in cui le caldaie siano utilizzate solo per acqua calda sanitaria oppure come backup termico?

Sul tema si fa riferimento alle FAQ riguardanti in principio del DNSH pubblicate sul sito di Italiadomani(<https://www.italiadomani.gov.it/content/sogei-ng/it/it/faq/il-principio-dnsh.html>) ed in particolare:

"[D. Se nella ristrutturazione non è prevista la sostituzione della caldaia, questa può rimanere del tipo precedente?]

R. I vincoli DNSH si applicano esclusivamente alle attività coinvolte nell'ambito dei lavori o impattate da essi. Nel caso in cui non fosse prevista una sostituzione/manutenzione di caldaia nell'ambito dei lavori di ristrutturazione, l'intervento risulta ammissibile."

Pertanto, nel caso in cui l'intervento sia relativo ad un immobile già dotato di caldaie a gas (eventualmente anche per la sola acqua calda sanitaria o come backup termico), per il quale il soggetto attuatore non effettua nessun intervento di approvvigionamento, sostituzione o ampliamento, dell'impianto esistente, lo stesso risulterà ammissibile al finanziamento e i relativi posti saranno utilmente computati al target PNRR.

Diversamente, nel caso in cui il soggetto attuatore intenda procedere con un approvvigionamento, sostituzione o ampliamento, anche parziale, dell'impianto esistente, si dovrà fare rimando all'ulteriore FAQ pubblicata sul sito Italiadomani:

“[D. Le caldaie a gas possono essere previste nell'ambito degli interventi PNRR?]

R. “Nell'allegato della Decisione di Esecuzione del Consiglio (CID) del luglio 2021 relativa all'approvazione della valutazione del PNRR, l'esclusione dal finanziamento delle caldaie a gas viene declinato in due differenti modi. Nel primo caso è esplicitamente citato nel testo della CID, mentre, nel secondo caso, tale divieto deriva dalla presenza nella descrizione della misura, o a livello di milestone e target, di una esplicita richiesta di conformità al principio di non arrecare un danno significativo all'ambiente (DNSH) attraverso l'adozione di una lista di esclusione. Nel caso di divieto esplicito, le caldaie non possono essere finanziate, senza possibilità di deroga. Le misure per le quali l'allegato prevede l'esclusione dal finanziamento delle caldaie a gas (comprese le caldaie a condensazione a gas) sono:

[...]

M4CIII.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (Ministero dell'Università e della Ricerca)

[...]

Si sottolinea che, se l'intervento rientra tra quelli da rendicontare per comprovare il raggiungimento di traguardi e obiettivi del PNRR (milestone e target) e ricade nelle categorie di divieto delle caldaie sopraindicate, il divieto vale anche se il costo è coperto da risorse finanziarie diverse dal PNRR.”

In questo secondo caso, dunque, gli interventi non saranno ammissibili al finanziamento e i relativi posti letto non potranno essere utilmente computati al target, anche se le spese per la sostituzione, l'ampliamento o l'approvvigionamento delle caldaie sono sostenuti dal soggetto attuatore senza alcuna contribuzione PNRR.

SEZIONE 9: Garanzia

78. Si chiede chiarimento circa l'importo e la durata della polizza fideiussoria da sottoscrivere.

Come previsto dall' art. 12, comma 3 dell'Avviso, “Le erogazioni effettuate nei confronti dei soggetti attuatori di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) dovranno essere supportate da idonea garanzia bancaria o assicurativa, condizionata al rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione.”

L'articolo 2 comma 1 dell'Avviso stabilisce che il MUR “riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse”. Per quanto previsto dall'Avviso, l'importo della garanzia sarà dunque corrispondente all'erogazione del contributo MUR e la durata sarà complessivamente pari a 3 anni.

79. Chiarire il regime delle garanzie fideiussorie, in particolare se le medesime coprono: i) solo il periodo successivo al 30 giugno 2026 eccedente i primi 3 anni di gestione o ii) i primi 3 anni di gestione a prescindere dalla data della messa a disposizione dei posti letto o iii) tutti i 12 anni di piano. In tutti i casi chiarire se sono garanzie fisse o possono essere a scalare in funzione del trascorrere del tempo.

L'articolo 2 comma 1 dell'Avviso stabilisce che il MUR “riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse”.

Al successivo articolo 12, comma 3 dell'Avviso, è stabilito che “Le erogazioni effettuate nei confronti dei soggetti attuatori di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) dovranno essere supportate da idonea garanzia bancaria o assicurativa, condizionata al rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione.”. Per quanto previsto dall'Avviso, l'importo della garanzia sarà dunque corrispondente all'erogazione del contributo MUR e la durata sarà complessivamente pari a 3 anni.