

# 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 XII**

### **FAQ**

(aggiornate al **04/10/2024**)

## SEZIONE 1: Quesiti procedurali

138. Si chiedono delucidazioni in merito al rilascio del codice CUP di cui si parla nel DM n. 481/2024. Nelle FAQ viene riportato che tale codice non è obbligatorio in fase di presentazione della domanda ma sarà richiesto successivamente. Si chiede conferma sulla procedura di acquisizione del CUP e in particolare se tale codice venga fornito dal Ministero dopo la presentazione della domanda o debba essere generato dal Soggetto proponente.

**Come indicato nell'Avviso di cui al DM n. 481/2024, il Codice Unico di Progetto (CUP) è il codice che identifica un progetto d'investimento pubblico ed è lo strumento cardine per il funzionamento del Sistema di Monitoraggio degli Investimenti Pubblici.**

**Il CUP non è obbligatorio in fase di presentazione della candidatura, ma verrà richiesto da questa Amministrazione a mezzo PEC all'esito dell'ammissione al finanziamento della candidatura e comunque prima dell'adozione del decreto direttoriale di concessione del contributo. Si rimanda a quanto già indicato alla FAQ n. 40.**

**A tal fine è stato pubblicato sul sito del MUR al seguente indirizzo <https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02-2024> alla voce "Template CUP" il documento relativo alle "Istruzioni operative per la generazione del CUP tramite Template", che descrive analiticamente la procedura guidata di generazione del CUP da parte del soggetto attuatore.**

139. La presente per richiedere se considerando le prescrizioni normative e più specificatamente quanto attiene ai titoli di disponibilità il cui possesso è in capo ai soggetti richiedenti l'agevolazione, sia eleggibile il soggetto attuatore che presenti quale titolo di disponibilità un contratto di acquisto con patto di riservato dominio sottoscritto antecedentemente all'invio dell'istanza di contributo, nel quale contratto la condizione sospensiva sia l'esito positivo dell'istruttoria.  
Si coglie inoltre l'occasione per richiedere in quale regime di aiuti ricada il contributo deliberato.

**La modalità relativa all'acquisto della disponibilità di un immobile tramite un contratto con patto di riservato dominio, sottoscritto antecedentemente alla trasmissione della candidatura sull'apposito Servizio informatico e condizionatamente all'esito positivo dell'istruttoria relativa all'ammissione al finanziamento PNRR, può considerarsi corretta.**

**Con riguardo al secondo quesito, il contributo concesso dal MUR ai sensi del D.M. n. 481/2024 non ricade in alcun regime di aiuti, in quanto la procedura in oggetto non configura aiuto di stato.**

140. Se la richiesta di alloggio da parte di studenti in un anno accademico non dovesse saturare la disponibilità di posti che la struttura ha messo a disposizione nel rispetto delle condizioni economiche previste dal bando: a) è ammessa la possibilità, pur alle medesime condizioni economiche, di assegnare temporaneamente l'alloggio a soggetti diversi come, ad esempio, docenti, ricercatori, neo laureati, lavoratori fuori sede, o altre categorie, etc.? b) Se il caso

sopra illustrato si dovesse verificare nei primi tre anni di gestione (durante i quali i proventi da locazione sono parzialmente coperti dal contributo PNRR concesso dal MUR e il soggetto attuatore ha prodotto idonea garanzia) si determina la decadenza dei benefici di cui al presente Decreto, e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori, ancorché la mancata assegnazione a studenti universitari non derivi da scelte del gestore? c) Se il caso sopra illustrato si dovesse verificare a partire dal quarto anno di gestione ed entro il periodo di mantenimento del vincolo di destinazione d'uso (3 + 9 anni) si determina e come si accerta la decadenza dei benefici di cui al presente Decreto e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori (ancorché la mancata assegnazione a studenti universitari non derivi da scelte del gestore)?

**Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 dell'Avviso, i posti letto per studenti della formazione superiore dovranno essere resi disponibili per l'assegnazione agli studenti fuori sede capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, nell'ambito di quelli di cui all'articolo 4, co. 1, del d.lgs. 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli Organismi regionali competenti per il diritto allo studio, ovvero disponibili per l'assegnazione agli studenti inseriti in graduatorie di merito. Il successivo comma 4 prevede la possibilità, da parte del soggetto gestore, 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. Il mancato rispetto delle previsioni di cui sopra, per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento – comporta l'attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all'art. 17 dell'Avviso.**

141. Si chiede di confermare che nel concetto di “disponibilità” degli immobili in capo al “soggetto gestore” per come previsto dal bando possa rientrare anche l'ottenimento della stessa attraverso lo strumento del mandato: con rappresentanza (in questo caso il mandatario agisce in nome e per conto del mandante, con la conseguenza che tutta l'attività svolta dal mandatario o i suoi risultati ricadono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica del mandante; ed anche il contributo versato dal MUR a seguito della messa a disposizione dei posti letto ed i canoni versati dagli studenti o dall'ente per il diritto allo studio vengono attribuiti direttamente al mandante); ovvero senza rappresentanza (in questo caso il mandatario agisce in nome proprio e per conto del mandante, con la conseguenza che tutta l'attività svolta dal mandatario o i suoi risultati ricadono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica sua, con obbligo di ritrasferirla nella sfera giuridica del mandante, ai sensi dell'art. 1706 c.c.; ed anche il contributo versato dal MUR a seguito della messa a disposizione dei posti letto ed i canoni versati dagli studenti o dall'ente per il diritto allo studio vengono attribuiti al mandatario, che dovrà ritrasferirli – secondo delle modalità da individuarsi - al mandante). In entrambi i casi la destinazione dei beni in conformità a quanto previsto nel bando verrà garantita attraverso un'apposita clausola che preveda tale obbligo a carico del mandante e del mandatario.

**Ciò che rileva ai fini della partecipazione all'Avviso, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), è che il soggetto gestore abbia la piena disponibilità dell'immobile o abbia già avviato all'atto della candidatura le procedure di cessione della stessa, laddove le modalità adottate per l'espletamento delle suddette procedure siano ritenute congrue dalla Commissione di valutazione. In ogni caso, il destinatario del finanziamento PNRR MUR è esclusivamente il**

**soggetto gestore, unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione per l'assegnazione; il soggetto gestore 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).**

## **SEZIONE 2: Quesiti tecnici e dimensionali**

142. La proponente è proprietaria di un edificio che sarà oggetto di parziale demolizione e ricostruzione con aumento della cubatura e superficie, già approvato a livello comunale e territoriale con regolare concessione edilizia. L'edificio e la concessione edilizia sono a scopo di struttura ricettiva.

Si pongono le seguenti domande in merito all'adeguatezza alla normativa e ammissibilità dell'investimento:

- Una struttura che al suo interno offre alloggi per turisti e alloggi per studenti deve avere accessi separati per le diverse categorie di ospiti o possono coesistere senza divisione di ingressi, spazi comuni esterni e interni (corridoi, ascensori, reception, garage)?
- La destinazione urbanistica per la fase di costruzione non può essere cambiata, pena perdita e nuova richiesta della concessione già emessa. Una volta completati i lavori, è necessario cambiare la destinazione d'uso, anche se si tratta di una struttura ricettiva?
- La destinazione d'uso deve riguardare l'intero edificio o può riguardare solo gli spazi destinati agli alloggi per studenti?
- La superficie netta adibita quindi alle stanze con bagno e angolo cottura di cui sopra deve superare il 50% della superficie netta totale dell'edificio? Come vanno valutati e calcolati gli spazi a uso condiviso tra le tipologie di ospiti, come corridoi o lavanderia?

**La residenza per gli studenti universitari deve risultare del tutto autonoma rispetto ad altre funzioni sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto attiene alle aree funzionali. Ne consegue che la destinazione d'uso della residenza universitaria al momento dell'utilizzo deve essere conforme alla sua funzione, mentre per le stesse motivazioni e in considerazione della totale autonomia della residenza stessa, non rileva la quota di superficie di quest'ultima rispetto al totale dell'edificio.**

143. In relazione alla legge 24 luglio 2024 n. 105 (c.d. provvedimento "Salva Casa") che ha apportato modifiche al Testo Unico per l'Edilizia – DPR 380/2001, con particolare riferimento all'"art. 34-bis Tolleranze costruttive" (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p, della legge n. 120 del 2020), si chiede di confermare che i bagni presenti in ogni camera singola di una struttura autorizzata come "Casa per ferie" pur misurando ciascuno 2,29 m<sup>2</sup> siano considerati rispondenti a quanto previsto dal bando, tenuto conto della

tolleranza costruttiva di cui al sopracitato art. 34-bis (l'immobile ha una superficie utile maggiore di 500 m<sup>2</sup>).

**Premesso che le tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 rappresentano una "franchigia" non rilevabile ai fini della conformità edilizia e non una autorizzazione ex post realizzazione, si ritiene che un bagno di superficie 2,29 m<sup>2</sup> non sia ammissibile in quanto la tolleranza del 2% andrebbe applicata rispetto alle dimensioni minime del bagno previste dall'Avviso pena l'inammissibilità (2,60 m<sup>2</sup>), con conseguente misurazione minima tollerabile pari a 2,55 m<sup>2</sup>.**

144. Richiamando le FAQ 24, 35, 56, 57, 60 e 114 e intendendo candidare tre immobili da adibire a residenza per studenti che singolarmente non hanno la capacità per ospitare 20 posti letto ma solo considerati nel complessivo, si chiede conferma che – pur trattandosi di immobili a distanza di circa 400 / 700 metri l'uno dall'altro – è possibile presentare una domanda unica da parte di un soggetto che ne abbia la disponibilità e con costituzione di tre comparti separati (uno per ogni immobile). Si pone in evidenza che gli immobili si trovano nel centro storico della città e sono raggiungibili a piedi in circa 5-10 minuti. La localizzazione dei tre edifici consente la sostanziale medesima fruizione da parte degli studenti dei principali servizi della città (es: polo universitario, biblioteche, mensa, associazione studentesca, stazione treni, ecc.).

**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. Nel caso di un intervento di c.d. "studentato diffuso", ove ricorrano tutti i requisiti previsti, il soggetto proponente potrà presentare distinte domande, secondo la modalità "Residenza Compartimentata" indicata al punto B.2 dell'Allegato D al D.M. n. 481/2024, per ciascun distinto immobile o complesso immobiliare indicando il relativo riferimento progressivo (e non già una unica domanda per lo "studentato diffuso"), ferma restando l'unitarietà dell'intervento in termini di valutazione complessiva. Ciascuna domanda dovrà riguardare un "compartimento" il cui numero di posti letto potrà anche risultare inferiore a 20 unità e sarà valutata come parte della medesima residenza diffusa, il cui numero dei posti letto complessivo (non inferiore a n. 20 unità) sarà costituito dalla somma dei singoli compartimenti. Si rinvia alla FAQ 114.**

### SEZIONE 3: Agevolazioni fiscali

145. In merito alla misura, ho bisogno di conoscere se gli atti di acquisto di alloggi (categoria castale A/2) da destinare a studentato siano esenti dal pagamento delle imposte di registro ipotecaria e catastale e con quali modalità.

**A tale riguardo, occorre far riferimento a quanto disposto dal comma 10 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338.**

***Secondo la richiamata disposizione normativa, “Gli atti aventi ad oggetto gli immobili destinati ad alloggi o residenze per studenti universitari stipulati in relazione alle proposte ammesse al finanziamento di cui al presente articolo sono esenti dall'imposta di bollo di cui decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, e dall'imposta di registro prevista dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Ferma restando la decadenza dal beneficio prevista dal comma 6, qualora a seguito della stipula degli atti di cui al primo periodo non venga dato seguito, entro i termini previsti, agli interventi finalizzati alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi o delle residenze universitarie, si determina la decadenza dal beneficio fiscale di cui al presente comma”.***