

# 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 XVI**

### **FAQ**

(aggiornate al **05/12/2024**)

## SEZIONE 1: Quesiti procedurali

176. Quali differenze ci sono se il progetto viene presentato da una persona fisica o una persona giuridica?

**Ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DM 481/2024 possono presentare richiesta di contributo, in qualità di Soggetti attuatori, i Soggetti gestori di alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore.**

**Le categorie di soggetti ammissibili, che dovranno farsi carico di tutte le attività connesse agli interventi di cui al presente decreto, corrispondono ai seguenti soggetti che svolgono o intendono svolgere attività di gestione di residenze o alloggi per studenti universitari, in conformità alla legislazione nazionale e locale di riferimento:**

- a) le imprese;
- b) gli operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- c) i soggetti privati di cui all'articolo 1, comma 1 della legge 14 novembre 2000, n. 338;
- d) gli altri soggetti pubblici.

**A prescindere dalla categoria di appartenenza, i benefici e gli obblighi posti in capo al soggetto attuatore restano i medesimi, salva naturalmente la modulazione delle eventuali agevolazioni fiscali in relazione alla specifica categoria di appartenenza.**

177. Si richiede se un operatore, che abbia già presentato una candidatura (dichiarata ammissibile al finanziamento) per una porzione di immobile, può presentare una nuova candidatura per insediare una residenza per studenti in una differente porzione dello stesso immobile già oggetto della prima candidatura. Se le due residenze avranno poi un'unica gestione comune (essendo di fatto localizzate entrambe nello stesso immobile) è necessario che, in sede di presentazione della seconda candidatura, l'operatore inserisca qualche precisazione per far presente che si tratta sostanzialmente di un ampliamento della residenza per studenti già oggetto della prima candidatura?

**Il soggetto può certamente presentare una nuova candidatura a sé stante, distinta dalla precedente. Dovrà, nell'allegato D e negli elaborati grafici, evidenziare opportunamente le relazioni intercorrenti tra le due candidature, anche in termini di sistemi di accesso e distribuzione della residenza e di aree funzionali in comune o meno ai due lotti. Inoltre, sarà necessario dimostrare che le camere e i posti letto siano diversi, ai fini di evitare qualsiasi ipotesi di doppio finanziamento.**

**Le due candidature costituiranno lotti distinti e risulterà necessario richiedere un Codice Unico di Progetto (CUP) diverso per ciascun lotto.**

178. La presente per richiedere se, in riferimento all'Avviso, considerando le prescrizioni normative e le FAQ pubblicate tra cui più specificatamente la numero 95, sia considerato eleggibile l'istante della domanda di contributo che sia configurato come Soggetto Gestore (società Beta), laddove:

- l'immobile, ove sarà realizzata la residenza universitaria, non sia ancora nella piena disponibilità della società Alfa, la quale, conformemente alle prescrizioni, è attualmente

- in possesso di preliminare di acquisto (certificato da atto notarile) condizionato all'accoglimento della richiesta di contributo;
- nel preliminare di acquisto sopra richiamato viene esplicitato che l'immobile sarà affidato, in qualità di Soggetto Gestore con regolare contratto di affitto di durata 8+8, alla società Beta;
  - la società Beta, in qualità di Soggetto Gestore e Proponente, si farà carico di tutte le spese finalizzate alla configurazione dell'immobile come residenza universitaria.

**Nell'ipotesi prospettata, il soggetto proponente e promittente gestore (la società Beta) potrà presentare la propria candidatura allegando, tra le altre, la documentazione probatoria sopra richiamata, atta a soddisfare i requisiti di cui all'articolo 9 comma 7 lett. c) dell'Avviso D.M. 481/2024, da sottoporre alle occorrenti valutazioni da parte della Commissione di Valutazione.**

179. La convenzione che dovremmo stipulare con l'Ente DSU dovrà, secondo quanto previsto dal DM 481/2024 seguire lo schema dell'allegato F; è scritto nello schema che l'importo dovuto per i primi tre anni corrisponde al contributo dovuto dall'assegnatario in base al bando di concorso per l'assegnazione dei posti letto emanato dall'Ente DSU, il quale però non prevede quote a carico dello studente per la fruizione del posto letto, che somma dovremo indicare nello schema di convenzione allora? Quelle previste dalla lettera b del comma 2 art. 8? Possiamo proporre all'Ente DSU successivamente al triennio di mettere a disposizione il 100% dei posti disponibili alla tariffa di cui alla lettera b?

**In assenza di specifica definizione nel bando dell'Organismo DSU della tariffa relativa alla fruizione del posto letto, si applicano le tariffe indicate nella convenzione di cui all'allegato F ovvero, in subordine, le tariffe vevoli per la residenza indicata nel bando DSU dell'organismo regionale competente per territorio maggiormente prossima in linea d'aria ai posti alloggio oggetto di finanziamento.**

180. L'Ente DSU che tempistiche dovrebbe rispettare nel rispondere alla nostra proposta di convenzione redatta sul fac simile dell'allegato F? Qualora l'Ente dovesse lamentare la mancanza di fondi per stipulare l'accordo come dovremmo procedere?

**Come previsto dall'art. 8, comma 3 dell'Avviso, nel caso in cui il soggetto attuatore non sia ancora addivenuto alla stipula della convenzione in data antecedente di 2 (due) mesi rispetto a quella prevista per la conclusione dell'intervento, è tenuto a darne comunicazione scritta al MUR che, verificata l'impossibilità di addivenire alla stipula con l'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per cause non dipendenti dal soggetto attuatore, autorizza il proponente ad assegnare direttamente agli studenti i posti letto oggetto della riserva per il Diritto allo Studio, previo espletamento di idonea procedura competitiva basata su requisiti di reddito e merito vevoli per il DSU ai sensi della normativa vigente ed applicando a tali studenti tariffe coincidenti con quelle applicate dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per l'anno accademico di riferimento. Si rappresenta che l'accordo di cui l'Allegato F per il primo triennio non è di per sé oneroso; l'Organismo DSU infatti può, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 8 comma 2, per i primi tre anni corrispondere al soggetto gestore la medesima somma introitata dall'Organismo stesso per effetto del pagamento dei canoni da parte degli studenti che usufruiscono dei posti alloggio oggetto dell'Allegato; per i successivi**

**nove l'Organismo può confermare annualmente se usufruire dei posti alloggio ad esso riservati e in quale quantità.**

181. Stanti le necessità emerse a seguito dell'approvazione del progetto di apportare allo stesso modifiche di natura tecnica (ex art. 15 "*Variazioni degli interventi in itinere ed ex-post*", comma 3 del Decreto ministeriale n. 481/2024 ed ex art. 6 Atto d'obbligo del Soggetto gestore), seppur nel rispetto delle caratteristiche qualitative, quantitative e degli obiettivi intermedi e finali in esso contenute, si chiedono indicazioni in merito:

- alla procedura da attuare per comunicare al Ministero la variante al fine di effettuare le opportune valutazioni e approvazione preventiva (ex art. 15 del DM 481/2024);
- alle tempistiche correlate all'esito dell'esame della documentazione da parte del Ministero per consentire la prosecuzione dell'iter progettuale-amministrativo in corso.

**In caso di variazione del progetto ammesso a finanziamento, di natura esclusivamente tecnica (senza modifica del numero dei posti letto), il soggetto attuatore dovrà trasmettere comunicazione ufficiale al Ministero dettagliando le modifiche che intende apportare allegando la variazione progettuale unitamente ad una relazione descrittiva delle modifiche apportate. Il Ministero trasmetterà tale comunicazione alla Commissione di Valutazione per l'istruttoria di competenza. A seguito del vaglio da parte della Commissione preposta, laddove le modifiche impattino su elementi inseriti nel decreto di ammissione, il Ministero dovrà adottare un decreto integrativo che sarà sottoposto al vaglio degli Organi di controllo. In tal caso, il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un'integrazione all'atto d'obbligo già firmato.**

**Le tempistiche relative al suddetto processo dipenderanno naturalmente dalla tipologia di approfondimenti tecnici rimessi alla Commissione, che potrà anche avvalersi, ove occorra, dello strumento del soccorso istruttorio.**

182. Abbiamo la possibilità di far installare a spese della proprietà dell'immobile un impianto fotovoltaico a servizio della residenza; le società proprietarie dell'impianto possono fruire di bonus fiscali o questo potrebbe avere ripercussioni sulla concessione delle somme di cui all'art. 6 DM 481 perché intese come doppio finanziamento?

**Si richiama la FAQ n. 164.**

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

183. Si chiede quale sia la distanza massima che ci può essere tra edifici per essere considerati un unico agglomerato dato che solo con due edifici si raggiungono i 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. e ferme restando le specifiche valutazioni rimesse alla Commissione preposta al vaglio delle candidature.**

**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. Si rinvia alle FAQ n. 57 e 60.**

184. È possibile collocare spazi comuni adibiti a servizi complementari, AF2, AF3, AF4 al piano semi-interrato? Nel nostro caso sarebbero gli unici spazi comuni. La FAQ n. 174 sembra impedirlo, specificando che i locali semi interrati possono essere destinati solo ed esclusivamente a parcheggio e servizi tecnologici.

**Si chiarisce che le funzioni allocabili al livello seminterrato devono risultare compatibili con le disposizioni specifiche di igiene e sicurezza, così come previste dalla normativa edilizia applicabile. Solo qualora risultino soddisfatte le condizioni di cui sopra, possono essere ivi collocate le funzioni AF2 (Servizi culturali e didattici), AF3 (Servizi ricreativi) e AF4 (Servizi di supporto, gestionali e amministrativi).**

185. Qualora non fosse possibile destinare i locali a piano semi interrato a spazi comuni, è contemplata la possibilità di non realizzarli? La struttura sarebbe costituita esclusivamente da camere con relativi bagni (AF1) ingresso con reception, bagni comuni e corridoi distributivi.

**Si evidenzia che, come indicato al punto 2.8 dell'Allegato C al Decreto n. 481/2024, qualora la struttura dell'edificio non consenta di riservare aree specifiche alle funzioni di servizio AF2, AF3, AF4, è consentita anche l'ipotesi di non prevedere tali dotazioni.**

186. È stata introdotta una deroga al rapporto del numero tra posti letto in camera singola (70%) ed in camera doppia (30%)? Può essere modificato aumentando il numero di posti letto in camere doppie?

**Allo stato, non è prevista una deroga al rapporto stanze singole/stanze doppie.**

187. Il bagno può essere condiviso tra due camere doppie (4 posti letto), come sembra suggerire lo schema di cui all'allegato C? Oppure può essere destinato al massimo a 3 posti letto?

**Si conferma quanto indicato al punto 1.7.1 dell'Allegato C, pertanto il servizio igienico può essere condiviso con al massimo tre posti letto; due camere doppie devono essere dotate di due servizi igienici.**

188. Nel progetto abbiamo previsto l'installazione di servoscala per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è necessario allegare alla domanda una relazione che riguardi solo le misure per la L 13/89?

**Solo nel caso in cui l'installazione di servoscala sia funzionale al raggiungimento di spazi destinati e/o usufruibili da persone con disabilità. In tal caso una breve descrizione può essere contenuta nell'allegato D nella parte destinata alla Relazione generale dell'intervento.**

189. Si chiede conferma che le funzioni accessorie inserite nel progetto approvato, così come declinate nell'Allegato C al Decreto 481/2024, concepite a supporto dello studentato, possano usufruire della deroga relativa alle semplificazioni in materia urbanistica. Nello specifico trattasi degli spazi destinati a:

- Minimarket ricadente nelle aree funzionali servizi di supporto, gestionali e amministrativi AF4 (art. 2.11 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)
- Sala mensa-ristorante ricadente nelle aree funzionali servizi di supporto, gestionali e amministrativi AF4 (art. 2.11 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)
- Palestra fitness, inclusi eventuali locali accessori, ricadente nelle aree funzionali servizi ricreativi AF3 (art. 2.10 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)

**Si, solo nel caso in cui le stesse siano funzionali all'Housing universitario, siano state considerate quali servizi aggiuntivi e abbiano contribuito alla determinazione della TMR.**

190. All'art. 2 del bando 481/24 viene specificato che *“gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, . . . omissis . . . e possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica . . .”*

Si chiede pertanto, se per un housing universitario da realizzarsi in un edificio esistente, sono obbligatori gli interventi di adeguamento sismico di cui al paragrafo 8.4.3. INTERVENTO DI ADEGUAMENTO delle NTC 2018.

Si chiede inoltre se si rendono necessarie, per il PNRR, asseverazioni sismiche rispetto alla normativa vigente (e non a quella della costruzione dell'edificio) per interventi di housing universitario DM 481/24.

**Nel bando, utilizzando la frase “adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica” si è inteso porre l'attenzione sul fatto che l'housing universitario deve essere ovviamente “adeguato” alla normativa vigente in materia di sismica, ed in particolare “adeguato” secondo quanto prescritto al Capitolo 8 - COSTRUZIONI ESISTENTI delle NTC 2018, in relazione agli eventuali lavori da eseguire, necessari per il cambio di destinazione d'uso.**

**Sarà pertanto cura del progettista, in relazione alla specifica valutazione della sicurezza dell'immobile e dell'intervento da effettuare, individuare se necessario, l'eventuale categoria di intervento da prevedere tra quelle indicate al paragrafo 8.4. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI delle NTC 2018:**

- **interventi di riparazione o locali:** interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti;
- **interventi di miglioramento:** interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, senza necessariamente raggiungere i livelli di sicurezza fissati al § 8.4.3;
- **interventi di adeguamento:** interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, conseguendo i livelli di sicurezza fissati al § 8.4.3.

**Si evidenzia inoltre che le asseverazioni dei progettisti in merito alla conformità rispetto a qualsiasi normativa vigente, tra cui anche quella sismica, vanno presentate al Comune di competenza, unitamente alla pratica edilizia.**