

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 XVII

FAQ

(aggiornate al **18/12/2024**)

SEZIONE 1: Quesiti procedurali

191. Chiarimento sul tema Studentati e turismo: In considerazione della durata del periodo di attività svolta dagli studentati, pari a 10 mesi, si pone il problema di assicurare l'occupancy delle camere nei rimanenti 2 mesi, per poter conseguire adeguate marginalità reddituali.

A tale riguardo, le norme che concedono di svolgere attività turistico ricettiva sono di competenza regionale e comunale, dipendendo dalle normative locali (leggi regionali sul turismo e regolamenti urbanistici comunali); inoltre gli stessi ambiti di attività esercitabili in tali strutture vengono stabiliti da normative regionali.

In alcuni casi si è riscontrato che non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo -in genere massimo 3 mesi annui, anche non consecutivi- a fini turistico ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso: 3f - collegi, conventi, foresterie e 6c - servizi pubblici per la formazione universitaria, come campus e sedi.

Poiché non risulta omogeneo il panorama normativo a livello regionale, si chiede se siano previste - o in caso contrario, se si possano prevedere procedure che consentano semplificazioni nei procedimenti amministrativi, al fine di evitare disparità di trattamento tra soggetti richiedenti che risiedano in regioni diverse.

Rispetto alle destinazioni d'uso alternative dell'immobile, secondo quanto previsto dall'articolo 5 comma 4 dell'Avviso DM 481/2024, ai sensi del quale è prevista 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”, si conferma la necessità di fare rimando alla vigente normativa locale in materia, in funzione della localizzazione geografica di ciascun intervento finanziato, nonché delle possibili finalità per le quali tali strutture sono utilizzate.

SEZIONE 2: Agevolazioni fiscali

192. Si chiede un chiarimento sul tema degli sgravi fiscali sui seguenti temi:

- Acquisto immobile (attualmente D8 da trasformare).
- Quali sono gli sgravi se acquista una società?
- Cambia qualcosa se acquistasse un privato persona fisica?
- Quali sono gli sgravi sulla tassazione annuale in termini di IMU/TARI?
- Altri sgravi che dobbiamo tenere in considerazione?

Le agevolazioni fiscali correlate alla partecipazione all'Avviso di cui al D.M. n. 481/2024 sono disciplinate dall'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338, e in particolare ai commi 9, 10 e 11.

A tal riguardo, ai sensi del comma 9 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 “con decorrenza dall'anno di imposta 2024, le somme corrisposte ai sensi del comma 4 non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e

dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore netto della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. I redditi derivanti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari di cui al presente articolo, salvo quanto previsto al primo periodo, non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento, a condizione che tali redditi rappresentino più della metà del reddito complessivamente derivante dall'immobile”.

Il comma 10 dell’articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 dispone, invece, che “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”.

Infine, il comma 11 dell’articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 dispone “Ai soggetti aggiudicatari ai sensi del comma 3 ovvero ai proprietari dei relativi immobili, ove non coincidenti con i primi, (...) come risultanti dalla domanda di partecipazione alle procedure per la presentazione delle proposte di intervento, è riconosciuto un contributo sotto forma di credito d'imposta, per una quota massima pari all'importo versato a titolo di imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in relazione agli immobili, o a parte di essi, destinati ad alloggio o residenza per studenti ai sensi del presente articolo. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Con riguardo alla partecipazione all’Avviso e alla gestione della residenza, non sussistono specifiche differenze di disciplina tra persona fisica e società; naturalmente, le agevolazioni fiscali saranno calibrate sulla base del regime di tassazione rispettivamente applicate.

SEZIONE 3: Requisiti tecnici e dimensionali

193. Con la presente si richiede un chiarimento relativo agli standard delle camere per gli studenti privati: è possibile nei servizi igienici, volendo ottimizzare gli interventi e realizzare un locale più spazioso ed usufruibile dagli utenti, installare il vaso wc con bidet integrato, in sostituzione del vaso e bidet separati? L'ufficio tecnico edilizia produttiva sostiene che dovranno ottemperare a quanto indicato nel D.M 481/2024, ovvero (lavabo, doccia, wc, bidet).

Il punto 1.7.1 dell’Allegato C al D.M. n. 481/2024, in merito ai requisiti delle unità ambientali, riporta tra le dotazioni dei servizi igienici anche il bidet, che può intendersi, se del caso, quale bidet integrato o “doccetta”.