

# 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 XVIII**

### **FAQ**

(aggiornate al **20/01/2025**)

## SEZIONE 1: Quesiti procedurali

194. Nel caso di un immobile che si voglia destinare a residenza universitaria, tipologia minialloggi, composto da diversi appartamenti, alcuni di proprietà del soggetto gestore (impresa Soggetto A), altri di proprietà di persona fisica (Soggetto B) che li concederebbe in locazione al soggetto gestore (Soggetto A), è possibile presentare un'unica domanda da parte del soggetto gestore (Soggetto A) che comprenda sia gli immobili del gestore stesso che del Soggetto B? In caso affermativo, considerato che la piattaforma in fase di simulazione permette di selezionare un unico titolo di disponibilità dell'immobile, che titolo deve essere selezionato? Andrà inserito il diritto prevalente (in questo caso "proprietà"?)

**Come previsto al punto B.2 dell'Allegato D al DM n 481/2024, un programma può essere presentato nella "Modalità Residenza compartimentata" in base alla quale, in questo caso, sarebbe possibile distinguere la parte afferente al soggetto A (gestore in proprietà) da quella acquisita in locazione dal soggetto B, documentando opportunamente i diversi titoli di disponibilità.**

**Ciascun compartimento sarà oggetto di una separata domanda di contributo, indicando il relativo riferimento progressivo. In particolare, nel caso di una Residenza che presenti una suddivisione in 2 compartimenti separati sarà necessario indicare: compartimento "1 di 2" e "2 di 2", ma il numero di posti letto, ai fini della verifica della quota minima di n. 20 unità, sarà verificato con riferimento alla somma dei due compartimenti.**

195. Per gli eventuali lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto di candidatura, che non sono coperti da alcun contributo PNRR, è possibile fare ricorso al credito di un Istituto finanziario privato anche avvalendosi della garanzia del Mediocredito Centrale?

**Si, tale modalità di ricorso al finanziamento privato non risulta preclusa.**

## SEZIONE 2: DNSH

196. In merito al Bando del Mur c.d. "Housing," nel caso di iniziativa di un privato, è corretto supporre che, in merito alla Scheda 2 del DNSH: "*Nel caso di progetti pubblici, il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 6 agosto 2022, assolve dal rispetto dei vicoli 4,5,6,7,8, 9 e 10. Sarà pertanto sufficiente disporre delle prove di verifica nella fase ex-post. Nel caso in cui il rispetto dei CAM non fosse obbligatorio, si prega di verificare tutti i punti successivi*" il rispetto dei CAM non sia obbligatorio? È possibile fare riferimento alla Scheda 1, in quanto più pertinente all'oggetto della progettazione, anche se la Guida indica di applicare, per l'investimento individuato, solo la Scheda 2? Quale Regime si deve considerare per il progetto? La dicitura Riforma comporta qualche verifica specifica per il progetto? Si chiede conferma di non avere l'obbligo di applicazione del Decreto Ministeriale CAM, 23.06.2022

**È onere del proponente accertarsi di rispettare tutti i vincoli previsti dalla normativa nazionale e locale per l'edilizia, inclusi i CAM (se pertinenti). Per quanto riguarda il Regime, si conferma che la misura è inquadrata in Regime 1. Per quanto concerne il fatto che la misura sia inquadrata come Riforma, tale circostanza non ha impatto sulle indicazioni in materia di DNSH.**

197. Nel caso di un edificio costruiti ex-novo, la scheda DNSH pertinente è la "*DNSH\_Checklist 2\_Ristrutturazione di edifici*"? oppure quella da utilizzare è la "*Checklist 1\_Costruzione di edifici*" benché nel manuale DNSH, per questa misura, non sembra prevista la Scheda 1?"

**La mappatura delle schede DNSH contenuta nella circolare MEF è esemplificativa e non necessariamente esclusiva. Qualora per tipologia di intervento, sia pertinente una scheda DNSH specifica non mappata, sarà necessario usarla (come nel caso, per l'appunto, di costruzioni di edifici ex-novo su terreni già impermeabilizzati).**

### **SEZIONE 3: Requisiti tecnici e dimensionali**

198. Con riferimento all'Allegato C che definisce gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie, si chiede se sia obbligatorio destinare all'interno dell'immobile spazi dedicati alle Aree Funzionali per una superficie netta minima di almeno 3,1 mq/p.l. (in base a quanto riportato nella tabella che indica i livelli di premialità).

**Come indicato al punto 2.8 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, per le aree funzionali, non essendone prescritta una dotazione obbligatoria, è prevista solo una superficie consigliata.**

199. Un ulteriore quesito riguarda la sezione G relativa alle funzioni di servizio nella relazione illustrativa, piano di gestione e quadro tecnico economico (Allegato D). Nella nota di compilazione si fa riferimento al modello in Excel presente sull'applicazione informatica per la definizione della SUS data dal rapporto tra la superficie commerciale complessiva della residenza (SCR) diviso il numero di posti letto (NPL) messi a disposizione, nell'inserimento dei valori delle tabelle G.1, G.2, G.3, G.4, G.5 occorre utilizzare i mq netti delle funzioni di servizio o i mq commerciali così come calcolati nel modello in Excel sopra citato? Lo stesso dubbio si può estendere alla tabella F.1 relativa alle funzioni residenziali.

**Per le superfici di cui ai punti F e G dell'Allegato D si devono considerare le superfici nette, come indicato anche ai punti 1.6, 1.7 e 2.8 dell'Allegato C, in quanto i valori si riferiscono agli standard minimi dimensioni per la residenza, diversamente dal calcolo della SUS che attiene ai valori correlati al calcolo della tariffa TMR.**

### **SEZIONE 4: Tariffe**

200. In merito all'inserimento dei valori OMI minimi e massimi per la locazione (€/mq x mese), qualora catastalmente l'immobile ricada nella categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), è possibile selezionare i valori di zona corrispondenti alla tipologia Abitazioni

Civili stato conservativo ottimale così come indicato nella guida alla richiesta di contributo e simulatore di calcolo tariffario (pag. 16)?

**Si conferma quanto riportato nella “Guida alla richiesta di contributo e simulatore di calcolo tariffario”.**

201. Per gli studenti ai quali si applica la tariffa TMR, nel compilare lo schema dei ricavi, pag. 18 della Relazione illustrativa, piano di gestione e quadro tecnico economico (M.2.3. Previsione ricavi della Residenza per studenti a tariffa TMR) si chiede di conoscere se oltre l'aumento ISTAT vi siano altre componenti che vadano a differenziare il ricavato dal 1° al 3° anno, rispetto al ricavato dal 4° al 12° anno.

**Come indicato a pag. 12 dell'Allegato E, la tariffa calcolata è interessata dal fattore di adeguamento ISTAT del canone di locazione medio applicabile agli studenti. Non sono previsti altri meccanismi di adeguamento.**