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 XX

FAQ

(aggiornate al **12/03/2025**)

SEZIONE 1: Quesiti procedurali

208. Si chiede se, dopo l'ammissione al contributo, per poter ottenere la materiale erogazione della relativa somma, al fine di soddisfare il requisito della "disponibilità dell'immobile in capo al soggetto gestore" (ex art. 7 comma 1 lett. F), sia idonea la sottoscrizione - con atto pubblico - di un contratto di compravendita immobiliare con riserva della proprietà, che preveda il trasferimento della proprietà dell'immobile dal venditore (procedura fallimentare) al compratore ('soggetto gestore') al momento del pagamento di una unica rata di prezzo da effettuarsi subito dopo la materiale erogazione del finanziamento.

L'erogazione del contributo PNRR MUR avviene solo alla conclusione dell'iter previsto e, in particolare, a seguito della verifica tecnica finale dell'Agenzia del Demanio in merito alla effettiva messa a disposizione dei posti alloggio nel rispetto di tutte le condizioni prescritte dall'Avviso; ciò che rileva, ai fini della conferma dell'ammissione al finanziamento e dell'eventuale erogazione del contributo, è la circostanza che il soggetto gestore abbia la piena e assoluta disponibilità dell'immobile, che deve perfezionarsi tempestivamente (ovviamente prima dei suddetti controlli e nel rispetto del cronoprogramma validato dall'Organo di valutazione), non potendo essere detta disponibilità in alcun modo condizionata o subordinata ad altre circostanze.

209. Si chiede se, dopo l'ammissione al contributo, al fine di soddisfare il requisito della "disponibilità dell'immobile in capo al soggetto gestore" (ex Art. 7 comma 1 lett. F), sia idonea la sottoscrizione di un contratto di compravendita dell'immobile con contestuale erogazione di un mutuo (per il pagamento del prezzo dell'immobile stesso) da parte di una Banca, con parallela cessione di credito - con atto pubblico - dello stesso contributo alla medesima Banca mutuante.

Si fa presente che il contributo PNRR non può configurarsi quale "credito", in quanto l'intervento, anche dopo l'ammissione al finanziamento, è soggetto a verifiche tecniche e amministrative, anche in itinere, inerenti al rispetto di tutti gli obblighi previsti e al mantenimento del vincolo di destinazione per il periodo prescritto dall'Avviso (12 anni) ed è altresì soggetto all'applicazione degli eventuali meccanismi sanzionatori di cui all'art. 17 dell'Avviso. Pertanto, non può configurarsi l'ipotesi di cessione del credito a terzi nel caso di specie.

210. Se uno studente intende affittare una intera camera doppia ad uso singolo, il gestore può accettare tale richiesta? In caso di risposta affermativa, il gestore dovrà applicare la TMR della camera singola o della camera doppia?

Rimane in capo al soggetto gestore – per brevi e transitori periodi in cui non è possibile la piena occupancy della camera doppia – la discrezionalità di accogliere tale richiesta nell'ambito dei posti letto di cui all'articolo 8 comma 1 dell'Avviso D.M. 481/2024, nonché l'individuazione della tariffa da applicare, fatto salvo il rispetto delle previsioni dell'Avviso, tra cui si richiama, a titolo esemplificativo non esaustivo:

- **Il rispetto degli standard dimensionali delle stanze, così come definiti dall'allegato C del D.M. 481/2024 e successive modifiche/integrazioni. Nel caso di stanza doppia ad un singolo, la camera dovrà dunque avere dimensioni compatibili con gli standard definiti per questa tipologia di ambiente, ed avere comunque la dotazione necessaria per accogliere n. 2 studenti;**
- **Il rispetto delle previsioni di cui all'articolo 8 comma 2 dell'Avviso D.M. 481/2024, relative alla riserva di posti letto del 30% a studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, individuati mediante graduatorie redatte dagli Organismi regionali territorialmente competenti per il diritto allo studio o dalle altre istituzioni preposte al diritto allo studio ai sensi della vigente legislazione regionale. Tale percentuale dovrà essere calcolata sul numero di posti letto effettivamente finanziati dal MUR.**
- **Il rispetto, nel complesso e per la totalità dei posti letto, dello schema tariffario previsto dall'articolo 8 dell'Avviso.**

Come previsto dall'Avviso, il Ministero espletterà le necessarie verifiche in ordine al mantenimento di ogni vincolo, termine e condizione posta dal DM 481/2024, ovvero dalla normativa vigente in materia, per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento, anche attraverso visite in loco, ove ritenute necessarie.

SEZIONE 2: Quesiti tecnici e dimensionali

211. Con riferimento a quanto riportato nell'Allegato C del DM 481/2024 ("Nella zona ingresso può essere collocata la zona di ricevimento presidiata dal portiere") si chiede chiarimento in merito alla obbligatorietà o meno di offrire il servizio di portineria nella tipologia di Residenza per Studenti universitarie "ad albergo" chiarendo, in caso affermativo, quale è il numero minimo di ore giornaliere in cui deve essere attivo, ferma restando la possibilità per gli studenti di contattare un incaricato in caso di necessità.

Come indicato al punto 2.12 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, la collocazione nella zona ingresso di un'area destinata al ricevimento presidiata da un portiere è solo una opzione. Non è prevista in tal senso alcuna obbligatorietà.

212. Con riferimento a quanto riportato nell'Allegato C del DM 481/2024, nella tipologia di Residenze per Studenti universitarie "ad albergo", si chiede chiarimento in merito alla obbligatorietà o meno di offrire agli studenti anche la biancheria (lenzuola, coperte, asciugamani) e, in caso affermativo, se è prevista una cadenza minima.

Come indicato al punto 2.11 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, è prevista la custodia e il ricambio della biancheria per il numero dei posti letto previsti con appositi spazi nell'area funzionale AF4. La frequenza del ricambio è invece funzione del livello dei servizi offerti per

una migliore qualità della vita dello studente e rappresenta uno degli elementi concorrenti alla definizione della tariffa.

213. Si chiedono i seguenti chiarimenti:

- Potreste definire il concetto “unico complesso” rispetto alla contiguità di diversi immobili?
- La presenza di un giardino comunicante tra due immobili con indirizzo civico differente rende gli stessi contigui?
- L’ubicazione di più immobili nello stesso isolato rende gli stessi contigui?
- Qualora si intendano candidare due immobili non contigui, uno dei quali preso singolarmente, non ha la capacità di ospitare 20 posti letto. È possibile presentare la domanda con modalità Residenza Compartimentata?
- Per rientrare nella casistica di “studentato diffuso” è necessario presentare più richieste (ognuna delle quali con un massimo di tre compartimenti), con un minimo di posti letto per ciascuna richiesta pari a 20? Come possono essere collegate tra loro le richieste se si ricade nello studentato diffuso?

In generale, se gli immobili presentano il medesimo livello di servizi, si trovano nella medesima microzona OMI e la distanza rispetto alle sedi di insegnamento e ai mezzi pubblici è sostanzialmente la stessa, potrà essere applicato lo stesso livello tariffario e dunque è possibile procedere con una unica richiesta di contributo a cui ascrivere la somma dei posti letto disponibili nei diversi immobili, evidenziando opportunamente le caratteristiche sopra indicate e indicando come indirizzo quello principale.

Nei casi, invece, in cui si intenda offrire agli studenti un livello di servizi differenziato ed una diversa superficie delle camere, è possibile utilizzare l’applicazione informatica calcolando per ciascun compartimento (C1, C2, C3) la propria tariffa media ridotta (TMR1, TMR2, TMR3). In tali casi, come indicato al punto B.2 dell’Allegato D al DM 481/2024, ciascun compartimento deve essere oggetto di una separata domanda di finanziamento, indicando il relativo riferimento progressivo.

In particolare, nel caso di Residenza che presenta una suddivisione in 2 compartimenti separati indicare: compartimento “1 di 2” e “2 di 2”; nel caso di Residenza che presenta una suddivisione in 3 compartimenti separati indicare: compartimento “1 di 3”, “2 di 3” e “3 di 3”.

Sul concetto di contiguità, si rimanda alle valutazioni della Commissione in funzione di quanto rilevabile nei casi di specie.

214. Alla luce delle FAQ n. 24 e n. 35, si richiedono chiarimenti sul concetto di area urbana, in particolare in merito all’eventuale esistenza di riferimenti normativi che ne definiscano i criteri applicabili.

Si domanda, nello specifico, come verificare se due comuni limitrofi possano essere considerati parte della medesima area urbana ai fini della presentazione di una richiesta per la Residenza Diffusa.

La proposta prevede tre compartimenti situati nei due comuni, con un totale complessivo di posti letto pari o superiore a 20. I compartimenti in questione distano al massimo 700 metri l’uno dall’altro.

Si richiedono inoltre chiarimenti in merito ai seguenti aspetti relativi ai compartimenti nella Residenza Diffusa:

- a) Unità immobiliari con civici differenti: È ammissibile che un compartimento sia costituito da più unità immobiliari aventi civici differenti? Qualora fosse possibile, esistono specifici limiti normativi o regolamentari da rispettare?

- b) IGE omogeneo: L'espressione "IGE omogeneo" si riferisce alla necessità che:
- tutti e tre i compartimenti condividano lo stesso Indice di Gestione (IGE);
 - oppure che le unità immobiliari costituenti un singolo compartimento abbiano un IGE omogeneo tra loro?

Ai sensi dell'art. 10, comma 4, del D.M. n. 481/2024, così come modificato dalla Ordinanza Commissariale n. 3/2025, la dislocazione dei diversi compartimenti (fino ad un massimo di tre) in cui può essere articolata una residenza sarà oggetto della valutazione della proposta di intervento sulla base delle caratteristiche del progetto proposto.

Per quanto attiene al sistema di tariffazione, si ricorda che lo stesso è influenzato dall'Indice di Localizzazione (ILO) determinato dal posizionamento della residenza e dall'Indice di Gestione (IGE) che rappresenta il livello di servizi offerti agli studenti. I diversi compartimenti potrebbero presentare valori IGE e/o ILO differenziati, comportando la necessità di applicare tariffe altrettanto differenziate nell'ambito di più richieste tra loro correlate. Ovvero i potenziali compartimenti potrebbero essere tali da presentare valori IGE e ILO omogenei e in tal caso gli stessi potrebbero confluire in un'unica richiesta, caratterizzata da un'unica tariffa TMR.

215. Considerato che nell'Allegato C viene stabilito che "Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti letto $\geq 5\%$ del numero di posti letto totali. In tal caso la superficie a posto letto deve essere incrementata almeno del 10%", in caso di studentato da realizzarsi nel centro storico in un edificio vincolato ex art. 10 DLgs 42\2004 (vincolo interesse storico, artistico etc.) nel quale non sia possibile realizzare posti letto per disabili, è possibile accedere al finanziamento?

Non sono previste deroghe in tal senso.

216. Nel caso in cui la richiesta per la realizzazione del progetto venga effettuata da un ente gestore diverso dai proprietari (società o persona fisica), che prenderà in affitto gli immobili; che l'ente gestore percepirà il contributo di € 19966,66 a copertura di una parte di proventi da locazione (art.6) e che lo stesso ente percepirà i canoni d'affitto per dieci mensilità e per 12 anni, si chiedono i seguenti chiarimenti:
- Si chiede conferma se l'acquisto dell'immobile da parte dei proprietari, avente ad oggetto immobili destinati ad alloggi e residenze per studenti ammesse al finanziamento, che daranno in affitto all'ente gestore, siano esenti da imposta di bollo e imposta di registro, se finalizzati alla realizzazione e alla messa a disposizione;
 - Per lo stesso criterio di cui sopra, il contributo di € 19966,66 a copertura di una parte di proventi da locazione (art.6), che verranno incassati dall'ente gestore e in parte ristornati ai proprietari, si chiede se la parte ristornata ai proprietari non concorrerà alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche; inoltre se il canone d'affitto percepito dai proprietari può essere assoggettato a imposta sostitutiva del 10%, così come previsto per i "comuni ad alta intensità";
 - Se viene acquistato da nuovi proprietari un immobile già utilizzato dai vecchi proprietari a fini abitativi da studenti per il periodo gennaio 2023 alla data di pubblicazione del presente bando, essendo nuovo proprietario e i contratti in scadenza, lo stesso immobile potrà essere ammesso a finanziamento?

Per quanto concerne il primo quesito si richiama l'art. 1 bis comma 10 della Legge 14 novembre 2000, n. 338 *“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.”*

Per quanto riguarda, invece, il secondo quesito, l'agevolazione fiscale relativa alle imposte sul reddito può essere applicata solo in favore del soggetto gestore.

Infine, per quanto riguarda l'ultimo quesito, si richiama l'art. 7, comma 2 dell'Avviso, secondo cui non sono comunque ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'Avviso e l'1 gennaio 2023.