

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

ORDINANZA N. 12 DEL 22 LUGLIO 2026

Il Commissario Straordinario per gli alloggi universitari, Ing. Manuela Manenti, nominata con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 30 aprile 2024 i cui effetti sono stati prorogati con DPCM del 12 marzo 2026, che ne ha anche in parte modificato la disciplina;

VISTO il decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, recante “*Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza*” convertito, con modificazioni, dalla legge 29 aprile 2024, n. 56 e, in particolare, l’articolo 5, rubricato “*Disposizioni urgenti in materia di alloggi universitari*”, che ha istituito il Commissario straordinario per gli alloggi universitari, cui sono attribuiti i compiti e le funzioni di cui all’articolo 12, comma 1, secondo periodo, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108;

TENUTO CONTO che il citato articolo 5 del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, al comma 1, stabilisce che “*Il Commissario straordinario, [...] opera presso il Ministero dell’università e della ricerca e provvede all’espletamento dei propri compiti e delle proprie funzioni con tutti i poteri e secondo le modalità previsti dall’articolo 12, comma 5, del decreto-legge n. 77 del 2021, in raccordo con l’Unità di missione per l’attuazione degli interventi del PNRR del citato Ministero, nonché con la Struttura di missione PNRR di cui all’articolo 2 del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023, n. 41*”;

VISTO l’articolo 12, comma 5, del decreto-legge n. 77 del 2021, ai sensi del quale il Commissario straordinario “*[...] ove strettamente indispensabile per garantire il rispetto del cronoprogramma del progetto, provvedono all’adozione dei relativi atti mediante ordinanza motivata [...] in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto dei principi generali dell’ordinamento, delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall’appartenenza all’Unione europea*”;

VISTA la legge 14 novembre 2000, n. 338, recante “*Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*” e ss.mm.ii.;

VISTO il decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68, recante “*Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall’articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6*”, e in particolare gli articoli 13, 14, 15, 16 e 17;

VISTO l’articolo 21 della legge 2 dicembre 1991, n. 390, recante “*Norme sul diritto agli studi universitari*”;

VISTA la legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, recante “*Legge di contabilità e finanza pubblica*”;

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

VISTO il Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza, enucleando gli obiettivi generali e specifici del dispositivo;

VISTO il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), valutato positivamente con Decisione del Consiglio ECOFIN 10160/21 del 13 luglio 2021 e notificato all'Italia dal Segretariato Generale del Consiglio con nota LT 161/21, del 14 luglio 2021;

VISTA in particolare, la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 - *“Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti”*;

VISTA la Decisione di esecuzione del Consiglio 12 settembre 2023 (12259/23), di modifica della Decisione di esecuzione del 13 luglio 2021, con la quale, relativamente alla Riforma 1.7, è stata disposta la trasformazione dell'obiettivo M4C1-28 in un traguardo, relativo all'aggiudicazione di un primo insieme di contratti per la realizzazione di ulteriori alloggi per studenti, nonché la modifica dell'obiettivo M4C1-30 il quale, nella nuova formulazione, prevede la *“Creazione e assegnazione di almeno 60 000 posti letto aggiuntivi in base alla legge 338/2000, quale riveduta nell'agosto 2022, o al nuovo sistema legislativo adottato nell'ambito del traguardo M4C1-29, riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti”*;

VISTA la Decisione del Consiglio UE che modifica la decisione di esecuzione del 13 luglio 2021, relativa all'approvazione della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia dell'8 dicembre 2023 (ST 16051/2023), con la quale, relativamente alla riforma 1.7, è stata disposta tra le altre la modifica della descrizione della misura e dell'obiettivo M4C1-30 al 30 giugno 2026, il quale, nella nuova formulazione, ora prevede *“Creazione di almeno 60 000 posti letto supplementari conformemente alla legislazione pertinente, tra cui la Legge n. 338/2000, quale riveduta nell'agosto 2022, e il nuovo sistema legislativo adottato nell'ambito del traguardo M4C1-29, riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti”*;

VISTO il decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144, recante *“Ulteriori misure urgenti in materia di politica energetica nazionale, produttività delle imprese, politiche sociali e per la realizzazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”*, convertito con modificazioni dalla legge 17 novembre 2022, n. 175, pubblicata in G.U. del 17 novembre 2022, n. 269;

VISTO in particolare, l'articolo 25 del decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144, recante *“Nuove misure di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza in materia di alloggi e residenze per studenti universitari”*, tramite il quale è stato introdotto l'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338, rubricato *“Nuovo housing universitario”*;

VISTO l'articolo 1-bis legge 4 novembre 2000, n. 338, recante la disciplina del *“Nuovo housing universitario”*;

VISTI in particolare i commi 1 e 2 del suindicato articolo 1-bis della legge 4 novembre 2000, n. 338, i quali stabiliscono che *“Le risorse previste dalla riforma 1.7 della missione 4, componente 1, del*

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) sono destinate all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, ai fini del perseguimento delle finalità previste dalla medesima riforma” e che le medesime risorse “sono assegnate alle imprese, agli operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, agli altri soggetti privati di cui all'articolo 1, comma 1, della presente legge e agli altri soggetti pubblici, sulla base delle proposte selezionate da una commissione istituita presso il Ministero dell'università e della ricerca”;

VISTO il Decreto Ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022, adottato in attuazione del comma 7, articolo 1-bis della Legge 4 novembre 2000, n. 338, che disciplina la composizione della commissione di valutazione degli interventi, le procedure per la ricognizione dei fabbisogni territoriali di posti letto, le procedure per la presentazione delle proposte e per la loro valutazione, le procedure e i criteri volti ad individuare il corrispettivo unitario per i posti letto, le garanzie patrimoniali minime per accedere alle misure nonché gli standard minimi qualitativi degli alloggi o delle residenze;

VISTO il Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, attraverso il quale è stato adottato il bando per l'assegnazione delle risorse finanziarie ai soggetti attuatori che intendono realizzare nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, in attuazione della Riforma 1.7- “Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti” prevista dalla Missione 4, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università” del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca, dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 e del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437;

VISTE, le definizioni di «Soggetto attuatore», «Soggetto gestore», «Soggetto proponente», «Soggetto proprietario dell'immobile» di cui all'art. 1 del citato DM 481/2024;

VISTO l'art. 12 del DM 481/2024 ai sensi del quale il contributo MUR è erogato al soggetto gestore in una unica soluzione in esito alla trasmissione della documentazione probante la messa a disposizione dei posti letto e alle verifiche espletate dal Ministero, anche per il tramite di soggetti terzi, se del caso su base campionaria e mediante visite in loco, ove ritenute necessarie;

VISTO il decreto ministeriale n. 765 del 31 maggio 2024, che modifica il DM 481 del 26 febbraio 2024”;

VISTA l'ordinanza n. 3 del 23 gennaio 2025 con cui il Commissario straordinario, al fine di aumentare la possibilità di candidare un numero maggiore di edifici esistenti da riqualificare in *housing* universitario ed aumentare conseguentemente il numero dei posti letto, ha disposto all'art. 1 di modificare il DM n. 481 del 26 febbraio 2024, eliminando il vincolo di cui all'art. 7, co 1, lett. e) che prevedeva di realizzare almeno il 70% di camere singole;

ATTESO che, in data 4 giugno 2025, la Commissione europea ha adottato la comunicazione “Next GenerationEU – The road to 2026” sull'attuazione del dispositivo per la ripresa e la resilienza, con

Ministero dell'Università e della Ricerca

Commissario Housing Universitario

la quale ha invitato gli Stati membri ad accelerare l'attuazione dei progetti del PNRR per assicurare il raggiungimento di tutti gli obiettivi entro il 31 agosto 2026, nonché a rivedere e semplificare i Piani di competenza allo scopo di includervi unicamente le misure realizzabili entro il termine ultimo di scadenza degli stessi. Inoltre, al fine di semplificare la gestione delle richieste di pagamento finale ed evitare il rischio di perdere le risorse finanziarie che non si riuscisse a spendere entro il predetto termine, la Commissione europea ha invitato gli Stati membri a valutare soluzioni alternative per un loro diverso utilizzo;

CONSIDERATO che la Misura M4-C.1.R.1.7 è stata oggetto, in attuazione delle indicazioni fornite dalla Commissione europea, di ulteriore rimodulazione e il MUR ha ritenuto di procedere con l'attivazione di un nuovo investimento per l'*housing* universitario;

CONSIDERATO che la Decisione del Consiglio ECOFIN del 27 novembre 2025, con cui è stata approvata l'ulteriore revisione del PNRR, ha rimodulato la Misura mediante un aggiornamento delle modalità di raggiungimento del relativo target, nel senso di addivenire alla realizzazione di almeno 30.000 nuovi posti letto;

CONSIDERATO che con la medesima decisione del Consiglio ECOFIN è stato introdotto un nuovo investimento nell'ambito della Missione 4 – Componente 1, denominato “*Investimento 5: Student housing fund*”, al quale è stata assegnata una dotazione di 599 milioni di euro, con l'obiettivo di incentivare e sostenere iniziative private e pubbliche utili ad implementare l'offerta nel settore dell'edilizia residenziale per studenti, mediante (i) la firma di una convenzione fra il MUR e Cassa Depositi e Prestiti (CDP) entro il 31.12.2025 (*milestone* M4.C1-31) e (ii) l'adozione da parte di CDP di un numero di “atti d'obbligo”, sottoscritti per accettazione dai beneficiari finali, per un importo pari all'intero ammontare dell'Investimento, al netto del compenso di CDP entro il 31.08.2026 (*milestone* M4.C1-32);

CONSIDERATO che al fine di disciplinare l'attuazione del nuovo Investimento a sostegno dell'*housing* universitario, considerate le stringenti tempistiche di esecuzione dell'Investimento e le precedenti esperienze e competenze maturate da CDP in materia di edilizia universitaria a supporto del MUR, con articolo 1, commi da 884 a 893, della Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026) il Legislatore ha previsto che il Ministero possa affidare l'attuazione dell'Investimento a CDP, in qualità di Istituto Nazionale di Promozione ai sensi dell'articolo 1, comma 826, della L. n. 208/2015, sulla base di un'apposita convenzione, che può prevedere il coinvolgimento di società dalla stessa controllate. In particolare, le attività hanno ad oggetto la gestione delle risorse e la loro erogazione agli aventi diritto, previa verifica dei relativi requisiti;

ATTESO che in data 31.12.2025, come previsto, è stata sottoscritta la Convenzione tra il MUR e CDP (“Convenzione MUR-CDP”) ai fini dell'attuazione dell'investimento denominato “*Student housing fund*”;

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

VISTA l'ordinanza n. 10 del 21 maggio 2026 con cui si è provveduto a prorogare il termine per la conclusione dei lavori nonché a disciplinare la presentazione di eventuali variazioni soggettive relative ai progetti presentati, al fine di garantire il raggiungimento del Target in conformità con le regole predisposte dal D.M. 481 del 2024;

CONSIDERATO che:

- la facoltà di variazione degli interventi, per come prevista dall'articolo 15 del DM 481/2024, necessita di essere ridefinita al fine di assicurare la messa in disponibilità del maggior numero possibile di posti letto entro il 19 agosto 2026, con particolare riguardo al caso in cui il soggetto gestore riesca ad ultimare un numero di posti letto inferiore a quello originariamente assentito;

RITENUTO in particolare che la certificazione di ultimazione lavori deve poter essere trasmessa anche per i posti letto messi in disponibilità nell'ambito di interventi solo parzialmente realizzati nel termine assegnato del 19 agosto 2026, in quanto idonei al raggiungimento del Target e in coerenza con l'interesse pubblico al soddisfacimento del fabbisogno di residenzialità studentesca nella misura più intensa possibile;

RITENUTO pertanto necessario di dover modificare il DM 481/24 per disciplinare modi e termini della facoltà di variazione dell'intervento e certificazione dei posti letto ultimati fino al termine finale previsto per l'attuazione della misura;

DISPONE

Articolo 1 – Modifiche al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024

All'Avviso MUR sono apportate le seguenti modifiche, finalizzate ad agevolare il raggiungimento dell'obiettivo stabilito dalle Misure PNRR:

- a. All'art. 8 comma 3, secondo periodo, le parole *“Nel caso in cui il soggetto attuatore non sia ancora addivenuto alla stipula della convenzione in data antecedente di) 4 (quattro) mesi rispetto a quella prevista per la conclusione dell'intervento”* sono sostituite da *“Qualora entro 30 giorni dalla richiesta di convenzionamento all'Organismo per il diritto allo studio competente per territorio il soggetto attuatore non abbia ricevuto risposta, la stessa si intende negata. In tal caso”*;
- b. All'art 13, comma 3 bis, le parole *“Contestualmente alla trasmissione via pec del CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI, quale documento valevole ad attestare il rispetto del Target, il soggetto proponente dovrà compilare un questionario, attraverso un link che verrà appositamente comunicato dal Commissario straordinario, per la contabilizzazione totale dei posti letto che contribuiscono al raggiungimento del Target”* sono sostituite dalle parole *“Nel CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI dovrà essere riportato il numero delle camere e dei posti letto effettivamente realizzati (non inferiore a 18) che farà fede ai fini del*

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

computo dei posti letto utili al raggiungimento del target indipendentemente dal numero dei posti letto originariamente indicati nel progetto ammesso a contributo ed effettivamente decretato, fatta salva la necessaria attivazione, in tal caso, del procedimento previsto dall'art. 15 comma 3-bis del presente provvedimento.”

- c. *All'art. 15, dopo il comma 3, aggiungere il comma 3-bis nella seguente formulazione: “Nel caso in cui il numero delle camere e dei posti letto effettivamente realizzati, così come riportati nel CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI, nonchè le superfici e/o dei servizi offerti (AF2, AF3 e AF4) non siano corrispondenti rispetto a quanto previsto dal Progetto ammesso a contributo e decretato, il soggetto attuatore, unitamente alla Relazione finale di cui al precedente art. 13 comma 3, dovrà trasmettere alla struttura commissariale l'elaborato grafico di “AS BUILT” accompagnato da una relazione descrittiva delle modifiche apportate e da un'autocertificazione, redatta sulla base del Format pubblicato al seguente link: sito <https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario>, e contenete tutti i dati necessari alla successiva verifica da parte della struttura commissariale dei requisiti previsti dal Bando 481/2024 che, qualora diversi da quelli precedentemente decretati, saranno oggetto di ulteriore decretazione.”*
- d. *All'art. 16 comma 1 lett. d) le parole “il tempestivo completamento degli interventi, nei termini e nei modi stabiliti dal decreto di concessione” sono eliminate;*
- e. *All'art. 16 comma 1 lett d) le parole “, attuando le procedure di variazione di cui all'Art. 15 comma 3 e dandone comunque comunicazione nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio di effettiva messa a disposizione dei posti letto e nella Relazione finale di cui all'art. 13 comma 3” sono sostituite dalle parole “nei modi e nei termini previsti dall'art. 15 comma 3-bis del presente provvedimento, con automatica rideterminazione del contributo in misura corrispondente al numero di posti letto effettivamente realizzati e conseguente ridefinizione delle tariffe nella fase di erogazione; allo stesso modo si procede se la rideterminazione del numero di posti letto effettivamente messi in disponibilità consegue alla successiva verifica dell'Agenzia del Demanio in sede di sopralluogo di Fase 3;”*
- f. *All'articolo 17 comma 2, dopo le parole: “con conseguente mancata assegnazione del finanziamento previsto nel provvedimento medesimo” inserire le parole: “, fatta salva l'ipotesi di cui all'articolo 15 comma 3-bis”*

Articolo 2 – Disposizioni transitorie e finali

- 1. *Le disposizioni della presente Ordinanza si applicano a tutte le candidature presentate alla data di adozione della presente Ordinanza, ivi comprese quelle per le quali è già stato adottato decreto di ammissione e/o sottoscritto l'atto d'obbligo.*



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

2. Per tutto quanto non espressamente modificato dalla presente Ordinanza, restano ferme le previsioni di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 nonché, ove compatibili con le modifiche intervenute, di ogni altro atto o regolamento ad esso connesso o conseguente.
3. La presente Ordinanza sarà trasmessa ai competenti Organi di controllo.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Ing. Manuela Manenti