

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”*

FAQ

(aggiornate al **08/04/2024**)

1. Nell'Art. 7 dell'Avviso, cosa si intende per immobili per i quali sono state avviate le procedure di cessione della disponibilità? Quali atti possono essere considerati validi? Ad esempio, può andare bene una lettera di impegno all'acquisto di un immobile firmato dalle parti?

Ai sensi dell'articolo 9, comma 7, lettera c), i soggetti proponenti sono tenuti a produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'avvio delle procedure di cessione della disponibilità di un immobile, qualora lo stesso non sia già nella loro piena disponibilità. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, una lettera di impegno all'acquisto di un immobile firmato dalle parti può essere considerato un atto valido.

2. La messa a disposizione dei posti letto deve essere entro 12 mesi dall'atto d'obbligo oppure deve essere entro il 30 aprile 2026? Ad esempio, posso riportare nell'allegato A un cronoprogramma di 24 mesi che rispetti la scadenza del 30 aprile 2026?

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, la realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione deve avvenire al più tardi entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento, fermo restando comunque quanto previsto dal comma 1, ove viene stabilito che la conclusione e collaudo dei lavori deve avvenire entro il 30 aprile 2026. Il cronoprogramma dovrà pertanto prevedere una durata massima di 12 mesi.

3. Con riferimento all'art 2, comma 2, gli alloggi costruiti su terreni *green field* sono eleggibili?

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, gli interventi possono riguardare la nuova costruzione non su terreni *green field*.

4. L'art 8 dell'Avviso definisce le tariffe per i successivi anni oltre il terzo ovvero per il periodo soggetto a convenzione. Quale tariffa viene applicata, invece, per i primi tre anni non oggetto di convenzione?

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Decreto n. 481/2024, l'applicazione delle tariffe ridotte del 15% rispetto al valore medio di mercato copre il periodo la cui decorrenza è la data di effettiva messa a disposizione per i posti letto e per almeno i successivi nove anni successivi al terzo, per un totale dunque di almeno dodici anni.

5. Qualora il progetto dovesse prevedere un'organizzazione a minialloggio su più livelli, come funziona la compartimentazione?

La compartimentazione si applica solo nel caso in cui la residenza oggetto della richiesta di contributo sia articolata in più porzioni omogenee (fino ad un massimo di tre), per le quali sia offerto agli studenti un livello di servizi differenziato e/o una diversa superficie delle camere. Si veda in proposito anche il punto B.2 dell'Allegato D al Decreto n. 481/2024.

Supponiamo che una struttura immobiliare sia composta da due identici piani a minialloggi e che il gestore voglia erogare servizi diversi per ciascun piano (ad esempio solo ad un piano: presenza aria condizionata, ecc.), in modo da proporre tariffe differenziate per ciascuno dei due piani.

In questa ipotesi il gestore deve presentare due domande separate tra loro correlate, calcolando per ciascuna la propria tariffa media ridotta (TMR). A tal fine è necessario utilizzare nell'applicazione informatica, sezione "Dati identificativi dell'intervento", in corrispondenza del campo "Composizione intervento" la specifica opzione prevista; per la richiesta relativa al primo piano: "Domanda 1/2 – Compartimento omogeneo 1"; per la richiesta relativa al secondo piano: "Domanda 2/2 – Compartimento omogeneo 2". A ciascuna delle due richieste sarà dunque attribuita la diversa TMR.

6. Nella definizione delle dimensioni minime in AF1 con la struttura organizzativa a minialloggi, la funzione residenziale minima si riferisce alla dimensione del totale del minialloggio? La dimensione minima dell'unità ambientale si riferisce alla porzione destinata alla camera singola o doppia?

Come indicato a pag. 1 dell'allegato C al decreto n. 481/2024, la struttura a minialloggi prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno.

I requisiti delle Unità ambientali (Allegato C, punto 1.7) prevedono per una camera singola di minimo mq 9,3 netti (mq 13,6 per una doppia) e minimo mq 2,6 netti per un servizio igienico.

Ai sensi del punto 1.6.1. (Funzioni residenziali AF1) dello stesso allegato C, la superficie netta a posto letto da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 10,6 mq per la camera singola (8,1 mq per la camera doppia) e si riferisce, invece, alla configurazione di una camera singola con servizio igienico di mq 2,6 condiviso tra due camere, per cui si ha $mq\ 9,3 + (2,6/2) = 10,6\ mq$.

Nel caso di minialloggio, ciascuna camera singola deve misurare minimo mq 9,3 netti e avere in condivisione un servizio igienico di superficie netta minima mq 2,6.

Inoltre, nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno 0,85 mq.

Per alcune esemplificazioni, si rimanda anche all'allegato PDF "chiarimento sugli standard".

7. L'appartamento singolo, ad esempio monolocale, deve avere una dimensione minima di 10,6 mq con camera di almeno 9,3 mq? Il minialloggio doppio deve avere una superficie totale di almeno 16,2 mq con una camera doppia (nel caso di camera unica) di almeno 13,6 mq?

Nel caso di monolocale, la camera singola deve risultare di almeno 9,3 mq netti, a cui si aggiunge un servizio igienico di almeno 2,6 mq netti, se ad uso esclusivo del monolocale.

Nel caso di minialloggio doppio la camera doppia deve essere di almeno 13,6 mq netti a cui si aggiunge un servizio igienico di almeno 2,6 mq netti.

8. I corridoi che collegano le varie camere possono essere considerate zone a carattere AF3? Quali caratteristiche devono avere? Oppure solo le zone di sbarco dall'ascensore devono essere conteggiate?

Ai sensi del punto 2.8 dell'Allegato C al Decreto n. 481/2024, gli spazi di accesso e distribuzione (comprendenti le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste) sono "Servizi complementari" che non rientrano tra le aree funzionali AF3.

9. Nel DM 481/24 si fa menzione del "tavolo tecnico" per l'individuazione del canone di locazione di riferimento di cui all'allegato E. Si ritiene che tale dato sia determinante per la valutazione complessiva e pertanto si richiede dettaglio o chiarimento.

Per la simulazione della tariffa applicabile deve essere utilizzata l'apposita funzione disponibile nell'applicazione informatica che è stata sviluppata in base ai criteri indicati dal Tavolo Tecnico e riportati nella sintesi di cui all'allegato E al DM 481/2024.

10. Il simulatore fornisce la tariffa media e la tariffa media ridotta per la camera singola. Che tariffa va applicata per la camera doppia? Si può ipotizzare in modo del tutto soggettivo? A titolo

esemplificativo, se la TMR per una camera singola fosse pari a 500 euro, non sembra corretto applicare lo stesso importo anche per la camera doppia.

Ai sensi dell'articolo 8, comma 1 del Decreto n. 481/2024, i soggetti attuatori degli interventi sono obbligati, nell'applicazione delle tariffe da richiedere agli studenti assegnatari, ad attuare una riduzione in media pari al 15% del valore medio di mercato prevista in ragione della finalità sociale delle misure. Per le camere singole, si dovrà fare riferimento alla tariffa media ridotta ricavata tramite l'apposita funzione disponibile nell'applicazione informatica.

Per i posti letto in camera doppia, tenuto conto che per la quantificazione della TMR, il modello di calcolo ha come base i valori mensili delle quotazioni immobiliari OMI Geopoi dell'Agenzia delle Entrate rapportata ai metri quadri disponibili per ciascuna unità abitativa, potrà essere usata la stessa TMR incrementata proporzionalmente per la più ampia metratura della stanza e quindi divisa per due. Resta inteso che la commissione di valutazione effettuerà le proprie valutazioni rispetto al sistema tariffario proposto dal soggetto gestore.

11. Con riferimento al punto 1.8 dell'Allegato C, le metrature della stanza, si intendono bagno incluso o escluso nel caso in cui il servizio igienico sia in stanza?

Ai sensi del punto 1.7.1. (Requisiti delle unità ambientali) dell'allegato C al Decreto n. 481/2024, ciascuna camera singola deve misurare minimo mq 9,3 netti. Il servizio igienico deve avere una superficie netta minima mq 2,6.

12. Al punto 1.7.1 dell'allegato C, i requisiti dimensionali minimi di superficie netta sono i seguenti: camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 9,3$ mq; camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 13,6$ mq. Non sono ammesse camere con più di due posti letto. Qual è la differenza tra i punti 1.6 e 1.7? In entrambi i casi sono menzionati i posti letto, ma nel punto 1.6 la metratura è superiore. Si possono specificare in modo più puntuale le due fattispecie?

Le «Funzioni Residenziali» di cui al punto 1.6 dell'allegato C al decreto n. 481/2024 si riferiscono ad una configurazione tipologica in cui la superficie minima per posto letto corrisponde ad una camera singola di mq 9,3 e un servizio igienico in comune di mq 2,6 ($9,3+2,6/2= 10,6$ mq).

In ogni caso, la superficie netta di ciascuna camera singola deve essere di almeno di mq 9,3 e la superficie netta di ciascun servizio igienico deve essere di almeno mq 2,6.

13. Con riferimento ai criteri di valutazione riportati nella Tabella dell'art.10, si riporta tra le premialità "l'Efficienza dell'intervento: grado di raggiungimento degli obiettivi con il minimo consumo possibile di risorse". Si può specificare meglio cosa significa? Ci si riferisce alla capacità di abbattere i costi (realizzazione di 100 camere con soli 100.000 euro anziché l'utilizzo di 5 milioni di euro), oppure ci si riferisce al consumo e fabbisogno di energia?

Il criterio di valutazione relativo all'“Efficienza dell'intervento” indicato nell'art. 10, comma 10 del DM 481/24 fa riferimento agli aspetti economico-finanziari dell'intervento, sulla base del business plan presentato dal soggetto gestore.

14. All'art. 6, comma 1, il bando prevede " un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse".
È previsto un rimborso a prescindere da quanto venga affittato l'immobile nel triennio? Oppure, in alternativa, è previsto per i primi 3 anni che:
a) il solo contributo concesso è pari a circa 20.000 euro a posto letto;

b) il contributo previsto è pari ai proventi della locazione al netto dei 20.000 euro concessi come incentivo per posto letto;

c) il contributo previsto è pari alla somma dei proventi derivanti dalla locazione e dei 20.000 euro concessi come incentivo per posto letto dal MUR.

Nel caso c), qual è il prezzo di affitto stabilito per gli studenti non inseriti in graduatorie DSU, dato che nel bando è riportato che la tariffa deve essere agevolata del 15% rispetto ai prezzi di mercato a partire dal 4° anno?

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto n. 481/2024, il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto, ed è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1 dello stesso Decreto, il contributo MUR di cui sopra 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.

Il soggetto gestore, oltre al contributo MUR di cui sopra, percepisce i proventi per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso, applicando alla quota degli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi (minimo 30% dei posti letto totali) le tariffe di cui al comma 2 e alla restante parte degli studenti le tariffe ridotte di cui al comma 1.

15. Con riferimento alla simulazione del calcolo tariffario, quando si trascrive il "Codice dell'immobile inserito nella lista MUR pubblicata", i dati sono generati automaticamente nella sezione "Dati identificativi immobile"? Alcuni di questi dati andrebbero aggiornati. La modifica è possibile solo in seguito all'apertura della domanda definitiva?

I dati posti a base del calcolo effettuato sugli immobili idonei di cui all'Allegato 1 al D.M. 27 settembre 2023, n. 1269 potrebbero risultare non aggiornati. Pertanto, si consiglia di procedere nuovamente al calcolo tariffario come se l'immobile fosse da censire ex-novo.

Al momento di presentazione della richiesta di contributo, riportare anche la seguente indicazione al punto B.2.2 dell'Allegato D: "IMMOBILE CODICE MI... DELLA LISTA MUR PUBBLICATA" precisando il codice riportato nell'elenco dell'allegato di cui sopra.

16. Nel bando delle organizzazioni DSU, quale tariffa si utilizza per quantificare M.2.4 dato che nella città di Ferrara non esiste uno standard a minialloggi con angolo cucina esclusivo?

Fermo restando le caratteristiche dimensionali e qualitative minime definite dell'Allegato C al Decreto 481/2024, il modello organizzativo secondo cui strutturare le Residenze per Studenti universitari può essere liberamente definito, senza precludere l'adozione di tipologie differenti da quelle proposte a titolo esemplificativo nelle premesse dell'Allegato C stesso.

17. Nel quantificare i ricavi M.2.3., dato che a differenza dei ricavi DSU non c'è la tariffa vuota per pieno, quante mensilità occorre considerare? I ricavi delle mensilità non occupate dai ricavi M.2.3. possono essere imputati nel prospetto M.2.6?

Ai sensi dell'art. 5, comma 4, del Decreto n. 481/2024, i soggetti gestori degli interventi finanziati assicurano la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti, con 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. Nell'impostazione del piano di gestione, occorre ipotizzare un numero di mensilità corrispondente a quello di interruzione delle attività didattiche (periodo convenzionalmente fissato dal 1° agosto al 30 settembre di ciascun anno come riportato nello schema di convenzione con l'organismo DSU, salvo diversi accordi), da riportare in giornate nella tabella M.2.6 per quantificare i ricavi previsionali da attività ricettiva extra-universitaria (es: hotel, foresteria, ostello, ecc.).

18. L'articolo Art. 2 comma 2 recita: "Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione non su terreni green field, trasformazione, ampliamento o completamento, all'interno dei quali possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza, sono a carico dei soggetti gestori, anche in concorso con eventuali risorse messe a disposizione da altri soggetti, compresi i soggetti proprietari degli immobili – se diversi dal soggetto gestore. Per tali spese il MUR non riconosce alcun rimborso nell'ambito del presente Decreto." Considerando inoltre che l'art. 1, comma 1, lett. h) definisce il "Green field" come "area libera e inutilizzata, non edificata ovvero non occupata da attività antropiche", si può evincere che volendo acquistare un terreno per edificare uno studentato (entro i termini previsti dal Bando), non è possibile in quanto "Green field". È corretta tale l'interpretazione? nella fattispecie, in questo terreno, al momento, sono solo state edificate le fondamenta. Sarebbe eleggibile?

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, gli interventi possono riguardare la nuova costruzione non su terreni green field. L'acquisto di un terreno su cui sono già state in passato edificate le fondamenta rientra nella nozione di *brown field*, trattandosi di "sito nel quale gli interventi di riutilizzo o trasformazione d'uso, valorizzandone le caratteristiche e collocazione geografica, sono in grado di produrre benefici economici uguali o superiori ai costi relativi alle opere di trasformazione e alle opere di bonifica o messa in sicurezza".

19. Nel DM 481/2024 si riporta che gli interventi saranno finanziati fino ad esaurimento delle risorse disponibili, anche con riferimento alla disponibilità degli accantonamenti per i benefici fiscali. Si richiede dettaglio o chiarimento.

Ai sensi dell'Art. 3, comma 1 e dell'Art. 10, comma 4 dell'Avviso le risorse complessive disponibili per l'azione specifica attuata dal presente Decreto sono pari a euro 1.198.000.000,00 e, sarà il Ministero a dare evidenza pubblica dell'esaurimento delle risorse disponibili procedendo contestualmente anche con la chiusura del servizio telematico per la presentazione della domanda, fatte salve eventuali riaperture del procedimento in esito ad accertamenti di economie, revoche, rinunce, decadimenti, rideterminazioni degli interventi già approvati o eventuali assegnazioni di risorse finanziarie aggiuntive.

Per quanto concerne i benefici fiscali di cui ai commi 9 e 11 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338, potranno essere previsti dal MUR in sede di approvazione dell'intervento, ove sussistano tutte le condizioni prescritte, e utilizzati in fase di dichiarazione dei redditi sulla base della gestione del rapporto fiscale che sussiste tra il soggetto gestore beneficiario e l'Agenzia delle Entrate, fino a esaurimento delle risorse disponibili così come quantificate dall'articolo 1-bis, comma 12, della Legge 14 novembre 2000, n. 338.

20. Nel bando sono previste limitazioni per i soggetti beneficiari? Ovvero, può un'impresa che vuole riconvertire un immobile generale presentare domanda? La richiesta deriva dal fatto che nell'Avviso si riporta: "Soggetti attuatori, i Soggetti gestori, o promittenti tali, 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”. Il soggetto che presenta domanda deve essere il proprietario dell’immobile o possono valere anche altre forme, come affittuario?

Ai sensi dell’art. 4, comma 1, del DM 481/2024 possono presentare richiesta di contributo, in qualità di Soggetti attuatori, i Soggetti gestori, o promittenti tali, 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.**

21. Nell'allegato C si parla di compartimentazione in zone omogenee nel caso di partizione di un edificio. Qualora un'impresa dovesse presentare un progetto con organizzazione a minialloggi per un edificio su più livelli e si volesse riservare una parte dei posti letto al bando PNRR, quale tipo di compartimentazione dovrebbe essere applicata? Come si definisce il concetto di omogeneità in una struttura di questo tipo con alloggi autonomi? Quali sono le ripercussioni sulla richiesta di finanziamento?

La compartimentazione si applica solo nel caso in cui la residenza oggetto della richiesta di contributo sia articolata in più porzioni omogenee (fino ad un massimo di tre), per le quali sia offerto agli studenti un livello di servizi differenziato e/o una diversa superficie delle camere. Si veda in proposito anche il punto B.2 dell'Allegato D al Decreto n. 481/2024.

Supponiamo che una struttura immobiliare sia composta da due identici piani a minialloggi e che il gestore voglia erogare servizi diversi per ciascun piano (ad esempio solo ad un piano: presenza aria condizionata, ecc.), in modo da proporre tariffe differenziate per ciascuno dei due piani.

In questa ipotesi il gestore deve presentare due domande separate tra loro correlate, calcolando per ciascuna la propria tariffa media ridotta (TMR). A tal fine è necessario utilizzare nell'applicazione informatica, sezione “Dati identificativi dell'intervento”, in corrispondenza del campo “Composizione intervento” la specifica opzione prevista; per la richiesta relativa al primo piano: “Domanda 1/2 – Compartimento omogeneo 1”; per la richiesta relativa al secondo piano: “Domanda 2/2 – Compartimento omogeneo 2”. A ciascuna delle due richieste sarà dunque attribuita la diversa TMR.

22. Nel paragrafo 1 dell'allegato C, sono definite le dimensioni minime per le funzioni residenziali AF1. Nella struttura a minialloggi la superficie “funzioni residenziali” definita nel paragrafo 1.6 fa riferimento alla dimensione minima totale dell'alloggio? Il paragrafo 1.7 fa riferimento a quella della camera? un posto letto in monolocale deve avere dimensione minima totale di 10,6 mq (posto letto+ servizio igienico) e dimensione posto letto minimo di 9,3+0,85? Nel caso di monolocale con posto letto doppio 16,2 mq totali e 13,6+0,85 mq per i posti letto?

Come indicato a pag. 1 dell'allegato C al decreto n. 481/2024, la struttura a minialloggi prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno.

I requisiti delle Unità ambientali (Allegato C, punto 1.7) prevedono per una camera singola di minimo mq 9,3 netti (mq 13,6 per una doppia) e minimo mq 2,6 netti per un servizio igienico.

Ai sensi del punto 1.6.1. (Funzioni residenziali AF1) dello stesso allegato C, la superficie netta a posto letto da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 10,6 mq per la camera singola (8,1 mq per la camera doppia) e si riferisce, invece, alla configurazione di una camera singola con servizio igienico di mq 2,6 condiviso tra due camere, per cui si ha $mq\ 9,3 + (2,6/2) = 10,6\ mq$.

Nel caso di minialloggio, ciascuna camera singola deve misurare minimo mq 9,3 netti e avere in condivisione un servizio igienico di superficie netta minima mq 2,6.

Inoltre, nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno 0,85 mq.

Per alcune esemplificazioni, si rimanda anche all'allegato PDF "chiarimento sugli standard".

23. In riferimento all'erogazione del contributo di euro 19.966,66 a posto letto, lo stesso è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse? ovvero, per i prime tre anni è possibile percepire l'affitto dagli studenti oppure occorre ospitarli senza corrispettivo?

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto n. 481/2024, il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto, ed è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1 dello stesso Decreto, il contributo MUR di cui sopra 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.

Il soggetto gestore, oltre al contributo MUR di cui sopra, percepisce dagli studenti e dall'organismo DSU canoni per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso, applicando alla quota degli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi (minimo 30% dei posti letto totali) le tariffe di cui al comma 2 e alla restante parte degli studenti le tariffe ridotte di cui al comma 1.

24. È possibile presentare un'unica domanda per più immobili (a titolo esemplificativo, 5 immobili) oppure è necessario presentare una domanda per ciascun immobile, considerando che il numero minimo di posti letto da garantire è pari a 20?

Ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera d) del D.M. 481/2024, si precisa che gli interventi oggetto del finanziamento dovranno "riguardare 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., così come integrati dall'Allegato C del decreto, con modalità e tempistiche compatibili con la messa a disposizione dei posti letto per l'assegnazione entro i termini di rendicontazione del target M4C1-30 in scadenza al 30 giugno 2026".

Dunque, ogni richiesta deve riguardare un immobile dotato di minimo 20 posti letto. Immobili che non rispondano a tali requisiti, in quanto frazioni di residenze con meno di 20 posti letto ciascuna, dislocate

in aree urbane differenti, non configurano una residenza a cui possa essere applicato un sistema di tariffazione unitario e non potranno essere oggetto di richiesta.

25. Se un intervento è a capo di un'azienda privata, inclusa positivamente in un accordo di programma quadro con un comune capoluogo, può usufruire anche delle presenti agevolazioni visto che queste riguardano i canoni di locazione dei posti letto, mentre le prime riguardavano i costi di costruzione della struttura?

La finalità dell'intervento PNRR è quella di creare posti letto aggiuntivi rispetto alla dotazione strutturale attualmente presente nel sistema paese. Qualora un intervento sia già stato finanziato – sia pur nella fase di costruzione della struttura – in tutto o in parte da altre risorse pubbliche, lo stesso non potrà beneficiare del finanziamento nell'ambito del Decreto 481/2024, in quanto verrebbe meno il concetto di “addizionalità” che caratterizza la riforma 1.7 della M4C1 del PNRR. Si richiamano inoltre le disposizioni dell'articolo 9 del Reg. (UE) 2021/241 in materia di divieto di doppio finanziamento, riportate anche nell'ambito del Bando MUR di cui al Decreto 481/2024.

26. Nel quadro economico vengono indicati i costi delle utenze. I bandi DSU hanno un riferimento per gli studenti meritevoli e privi di mezzi a rette con le utenze comprese. Quando, invece, ci si riferisce alla TMR (DSU dal quarto anno ovvero tariffe dei posti non convenzionati DSU) il costo delle utenze è compreso o meno?

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.M. 481/2024, è prevista per gli studenti l'applicazione di tariffe ridotte del 15% rispetto al valore medio di mercato. In particolare, per la definizione della tariffa media è stato reso disponibile dal MUR l'utilizzo di un servizio telematico, il quale permette di tener conto di elementi relativi all'ambito territoriale, ai valori di mercato di riferimento, alle tipologie di studenti, alle tipologie degli immobili e al livello dei servizi offerti agli studenti, così come definito dall'allegato E al Decreto.

Per quanto attiene alle spese relative alle utenze (quali elettricità, acqua, riscaldamento, gas e servizi internet), le stesse si configurano come quota fissa inclusa nella tariffa TMR che, come indicato a pag. 11 dell'allegato E al D.M. n 481/2024, si riferisce ad alloggiamenti in camera singola escluso il solo servizio di mensa/vitto ed eventuali altri servizi aggiuntivi.

27. Con riferimento all'allegato D, voce M.2.4. ai sensi dell'art. 8 comma 2 del bando, come bisogna quantificare i ricavi della residenza per studenti a tariffa DSU come da bando? Nel caso specifico, nella città di Ferrara, il bando DSU gestito da ER.GO non specifica gli importi previsti per le camere singole con servizio igienico e angolo cottura esclusivi.

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.M. 481/24, è prevista l'applicazione delle tariffe definite dagli organismi regionali per il diritto allo Studio nell'ambito dei propri bandi adottati annualmente.

Inoltre, nel caso in cui non sia stata definita nei bandi annuali adottati da tali organismi una tariffa applicabile ad una specifica tipologia di posto letto, è possibile far riferimento alle tariffe indicate nella Convenzione di cui all'art. 8, comma 3, del decreto, da stipulare tra l'Ente gestore e l'Organismo di diritto allo Studio di riferimento e, in subordine, alle tariffe indicate nel bando DSU dell'organismo regionale competente per il territorio maggiormente prossimo in linea d'aria alla struttura residenziale.

28. Le aree verdi attrezzate rientrano nelle aree funzionali AF4? Il mero parcheggio non è AF4 quindi non conta nella superficie complessiva delle aree funzionali che viene valutata maggiore o uguale a 4,3 metri quadri per posto letto?

Per la definizione delle aree funzionali AF4 è possibile far riferimento a quanto indicato nell'allegato C di cui al D.M. 481/2024. In particolare, al punto 2.11 sono indicate le destinazioni compatibili con le aree Funzionali AF4, tra le quali il parcheggio coperto e/o chiuso. Inoltre, le aree verdi attrezzate non rientrano nelle aree funzionali AF4. In ogni caso, come anche indicato al punto 1.5 del citato allegato C, concorrono al rispetto degli standard minimi dimensionali esclusivamente gli spazi coperti e chiusi.

29. Nel valorizzare i ricavi dell'allegato D (relazione illustrativa) delle sezioni M.2.3.e M.2.4. quante mensilità bisogna considerare? In particolare, nella sezione M.2.3. è corretto valorizzare 12 mensilità oppure 10 considerando il periodo non correlato allo svolgimento delle attività didattiche? Inoltre, nel prospetto ricavi M.2.4. nel caso di utilizzo "vuoto per pieno" bisogna considerare 12 mensilità?

Così come indicato nell'Allegato D di cui al Decreto 481/2024, le sezioni M.2.3 e M.2.4 sono riferite alla stima dei ricavi derivanti dallo svolgimento dell'attività di Residenza per studenti.

Qualora si intenda adottare un modello di funzionamento della residenza che preveda un'alternanza di periodi di destinazione ad altre 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 (art. 1, comma f) del D.M. n. 481/2024), la determinazione del periodo di attività della residenza deve essere stabilita dal soggetto gestore che intende presentare la richiesta di contributo, garantendo sempre la destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio o residenza per studenti.

30. Nel Bando non vi è una tempistica riguardo ai tempi di valutazione delle Domande presentate. Al fine di poter affermare con certezza di poter fornire gli alloggi entro giugno 2026, quali sono le tempistiche di valutazione?

Trattandosi di una procedura "a sportello" la valutazione avverrà per ciascuna domanda in ordine cronologico. Ad ogni modo, ai sensi dell'art. 13, comma 2, la realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione deve avvenire al più tardi entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento, quindi successivamente alla conclusione della procedura di valutazione da parte della Commissione.

31. La Tariffa media è da considerarsi IVA esclusa?

La tariffa media è da intendersi IVA inclusa.

32. Si può confermare che è il 70% dei posti letto che devono essere in stanza singola e non che è il 70% delle stanze che devono essere singole?

Si conferma che, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera e) del D.M. 481/2024 è previsto che un numero non inferiore al 70% dei posti letto complessivi sia destinato a studenti in camera singola.

33. Laddove non venisse saturato per ragioni non imputabili all'Ente Gestore il totale dei posti letto, lo stesso Gestore potrebbe affittarli ad esterni con la conduzione di "liberarli" entro un tempo determinato?

Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 del bando, i posti letto per studenti della formazione superiore dovranno essere resi disponibili per l'assegnazione agli studenti fuori sede capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, nell'ambito di quelli di cui all'articolo 4, co. 1, del d.lgs. 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli Organismi regionali competenti per il diritto allo studio, nella percentuale

non inferiore a quella stabilita dal successivo articolo 8, comma 2, ovvero disponibili per l'assegnazione agli studenti inseriti in graduatorie di merito.

Il successivo comma 4 prevede inoltre 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.

Il bando, nelle definizioni di cui all'articolo 1, chiarisce che per *“parti della struttura eventualmente non utilizzate”* si intende aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1).

Al di fuori di quanto consentito dall'articolo 5 del bando, non è pertanto ammesso l'uso dei posti letto per altre finalità.

34. Art. 5, comma 4 – Continuità annuale della disponibilità. Si richiede una spiegazione – se possibile con un esempio pratico – di “continuità annuale della disponibilità del singolo posto letto assegnato a ciascun studente per un determinato anno accademico”

Con riferimento all'art. 5, comma 4, si intende per continuità annuale della disponibilità del singolo posto letto il rispetto della destinazione d'uso prevalente dello stesso a favore dello studente a cui è assegnato durante l'anno accademico, ovvero in relazione ai periodi di svolgimento delle attività didattiche. A titolo esemplificativo, non potrà essere richiesto allo studente di lasciare il posto letto per le festività natalizie o pasquali, con lo scopo di destinare l'unità abitativa ad altre finalità per questi periodi che comunque ricadono all'interno dell'anno accademico.

35. Art. 7, comma 1, lett. d) – Criteri di ammissibilità. Con l'avverbio “frazionatamente” si fa riferimento al c.d. “frazionamento catastale”?

No. Ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera d) del D.M. 481/2024, si precisa che gli interventi oggetto del finanziamento dovranno “riguardare 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., così come integrati dall'Allegato C del decreto, con modalità e tempistiche compatibili con la messa a disposizione dei posti letto per l'assegnazione entro i termini di rendicontazione del target M4C1-30 in scadenza al 30 giugno 2026”.

Dunque, ogni richiesta deve riguardare un immobile dotato di minimo 20 posti letto. Immobili che non rispondano ai tali requisiti, in quanto frazioni di residenze con meno di 20 posti letto ciascuna, dislocate in aree urbane differenti, non configurano una residenza a cui possa essere applicato un sistema di tariffazione unitario e non potranno essere oggetto di richiesta.

36. Art. 8, comma 1 – Eventuali variazioni della tariffa Tenuto conto della possibilità da parte della Commissione di “valutare eventuali variazioni della tariffa proposte dal soggetto gestore in fase di presentazione della richiesta di contributo in funzione di particolari caratteristiche legate ai livelli di servizi offerti”, come si concilia detta disposizione con quella successiva che conferma “la necessità di assicurare una riduzione del 15% (quindici per cento) del valore medio di mercato”.

La Commissione di valutazione, nell'ambito dell'attività istruttoria di valutazione delle candidature, potrà valutare per ciascun intervento, nel caso in cui ci siano dei livelli di servizi offerti particolarmente

vantaggiosi, l'eventuale proposta del soggetto gestore di uno schema tariffario anche diverso rispetto a quello risultante dal servizio telematico.

37. Art. 8, comma 3 – Mancata stipula della Convenzione per cause non imputabili al Soggetto attuatore
Si richiede l'indicazione di alcuni casi pratici della circostanza in cui Organismo regionale ed il Soggetto attuatore non siano addivenuti alla stipula della convenzione per cause non imputabili allo stesso Soggetto attuatore. Se ad es. la convenzione non viene tempestivamente stipulata in ragione del prolungamento della trattativa derivante dalle richieste formulate dall'Organismo regionale, detta circostanza esula dalla responsabilità del Soggetto attuatore.

Non è possibile definire a priori casi pratici rispetto a quanto sopra rappresentato. Ai sensi dell'articolo 8 comma 3 dell'Avviso 481/2024, il soggetto attuatore dovrà dare preventiva comunicazione al MUR dell'impossibilità di addivenire alla stipula con l'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per cause non dipendenti dal soggetto attuatore, in data antecedente di 2 (due) mesi rispetto a quella prevista per la conclusione dell'intervento. Il Ministero, verificata l'istanza, potrà autorizzare 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 valevoli 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.

38. Art. 13, comma 2 – Tempistiche di attuazione. Il termine di 12 mesi dalla data di stipula dell'atto d'obbligo per la realizzazione dei posti letto è un termine perentorio?

Corretto. Il cronoprogramma degli interventi, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi intermedi, deve prevedere la realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento.

39. Art. 16 – Ulteriori piattaforme MUR per obbligo rilevazione ed imputazione ReGiS. Quando saranno operative le “ulteriori piattaforme informatiche messe a disposizione dal MUR” per adempiere “all'obbligo di rilevazione e imputazione nel sistema informativo ReGiS”?

A tal riguardo, si provvederà successivamente a fornire le opportune comunicazioni sulle modalità di trasmissione dei dati.