



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

PNRR – Missione 4 – Componente 1 – Riforma 1.7
Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti

Risorse complessive di circa 1,2 miliardi di euro per 60.000 nuovi posti letto da realizzarsi entro il 30.04.2026.

CHIARIMENTI PER PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AD HOUSING UNIVERSITARIO

La Riforma 1.7 *“Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti”* prevista dalla Missione 4 – Componente 1 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza destina risorse complessive pari a circa 1,2 miliardi di euro alla realizzazione di 60.000 nuovi posti letto per studenti universitari entro il 30.04.2026 al fine di allineare l'Italia agli standard europei.

Il DM n.481 del 26 febbraio 2024 recante *“Avviso finalizzato all’acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore”* ha previsto un’apposita procedura per la presentazione delle candidature, delineando i criteri di assegnazione del contributo e i requisiti infrastrutturali e di destinazione degli interventi di *housing* universitario. Trattasi, di un avviso avente natura aperta rispetto al quale le domande vengono valutate in ordine cronologico secondo la cosiddetta modalità *“a sportello”* sino ad esaurimento del finanziamento pari a 1,198 milioni di euro.

Al fine di assicurare il conseguimento entro il 30.06.2026, degli obiettivi di cui alla Missione in oggetto, il DL n. 19 del 2 marzo 2024, recante *“Ulteriori disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”*, all’art. 5 (*“Disposizioni urgenti in materia di alloggi universitari”*) ha istituito un Commissario straordinario che *“provvede all’espletamento dei propri compiti e delle proprie funzioni con tutti i poteri e secondo le modalità previste dall’art. 12, comma 5, del decreto-legge n. 77 del 2021”*.



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

Il menzionato DL n. 19/2024, inoltre, all'art. 17 ha introdotto “*ulteriori misure per la semplificazione delle procedure in materia di alloggi e di residenze per studenti universitari in attuazione del PNRR*” modificando sotto diversi profili la L. 14 novembre 2000 n. 338 recante “*Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*”.

Posto che con riferimento a detta normativa derogatoria sono state sollevate talune problematiche interpretative che hanno riguardato in particolare l'art. 1 *quater* (avente ad oggetto “*Semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie*”) della menzionata L. n. 338/2000, al fine di garantire l'uniforme applicazione del regime introdotto dalla novella normativa da parte delle competenti Amministrazioni locali, si forniscono di seguito taluni chiarimenti in ordine all'esatto ambito di applicazione del menzionato articolo.

In linea generale, ai sensi del menzionato art. 1 *quater* della L. n. 338/2000:

- è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli immobili (edifici/terreni) funzionale all'impiego degli “*immobili quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici*”;
- gli interventi connessi al mutamento della destinazione d'uso sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della legge 241/90, con la precisazione che nel caso di interventi insistenti su aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004) che implicino “*modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria*”, trova applicazione il regime ordinario di cui al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 380/2001);
- ove richiesta nei casi previsti dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e dall'allegato B al Regolamento di cui al DPR n. 31/2017, in luogo dell'autorizzazione paesaggistica è presentata una Segnalazione alla Soprintendenza, la quale, in caso di accertata carenza dei requisiti, nel termine di 30 gg dal



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto alla prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi da essa scaturenti;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia possono determinare incrementi di volumetria non superiori al 35% di quella originaria; anche per tali interventi è applicabile il regime procedimentale semplificato di cui al comma 2, fermo restando quanto previsto dall'ultimo periodo della lettera d) del citato art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001 ai sensi del quale *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 14444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*;
- sono di interesse pubblico gli interventi finalizzati alla riconversione di aree già interamente impermeabilizzate per i quali è consentito il rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'articolo 14 DPR n. 380/2001. Resta fermo che tale automatismo non trova applicazione rispetto alle aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- gli interventi di riconversione di aree già interamente impermeabilizzate, non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale di cui al DM n. 1444 del 2 aprile 1968, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi prevista dalla l. 1150 del 17 agosto 1942.



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

Tale norma ha sollevato talune problematiche interpretative che meritano di essere di seguito chiarite in una prospettiva volta a garantire l'effettività della disciplina derogatoria di che trattasi.

1. La *ratio* della norma è chiaramente quella di agevolare la realizzazione di alloggi universitari compatibilmente alle rigorose tempistiche di cui alla Missione in oggetto, anche derogando ai vigenti strumenti urbanistici che appongano eventuali limitazioni all'attivazione di siffatta procedura derogatoria. Ciò posto, nel caso in cui l'intervento risponda effettivamente ai crismi di cui alla normativa derogatoria di che trattasi si può intendere derogato l'eventuale rimando da parte della pianificazione generale all'obbligo di redazione di piani attuativi o particolareggiati volti al recupero e/o riqualificazione di aree già urbanizzate.
2. Con riguardo alla previsione di cui al menzionato comma *2bis* della l. 338/2000 deve ritenersi che il riferimento al "*permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14*" del DPR 380/2001 non possa intendersi in termini di rinvio in senso tecnico alla disciplina di cui al citato articolo 14. Il Legislatore ha inteso, infatti, estendere la portata dell'istituto in parola consentendone il rilascio nella specifica fattispecie delineata al menzionato comma *2 bis*; e ciò, dunque, al di là della disciplina ordinaria di cui al menzionato art. 14. Trattasi, dunque, di un mero richiamo all'istituto e non di un rinvio alla disciplina corrispondente. Oltretutto, rispetto gli interventi in esame l'automatismo valutativo in ordine alla qualificazione del pubblico interesse dell'opera determina l'"assorbimento" delle prerogative di norma riservate al Consiglio comunale, con ogni conseguente accelerazione e semplificazione delle procedure di assentimento dei menzionati interventi PNRR.
3. Nell'ipotesi in cui la necessità di provvedere alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione propedeutiche all'intervento non consenta di ricorrere al permesso di costruire in deroga di cui al menzionato comma *2 bis* dell'art. 1 *quater* della L n. 338/2000 ma il terreno sia comunque qualificabile come "brown field" potrebbe prospettarsi – previa istruttoria di competenza comunale in ordine alla ricorrenza dei presupposti di legge – il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del DPR 380/2001 che potrà essere eventualmente approvato



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

dal Consiglio comunale anche tenendo conto delle peculiari esigenze di interesse pubblico sottese agli interventi di edilizia universitaria propri della Missione in oggetto;

4. Con riferimento al computo del contributo di costruzione si osserva che l'art. 1 *quater*, comma 4 L n. 338/2000 stabilisce che *“Gli alloggi e le residenze per studenti, rientranti nell’ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR, non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del aprile 1968 (...) e dalle disposizioni di legge regionale, né sono soggetti al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi prevista dalla legge 17 agosto 194, n. 1150”*. La richiamata disposizione non è volta a introdurre un’agevolazione di natura economico-finanziaria, ma a semplificare gli oneri e i vincoli usualmente connessi a interventi di siffatta portata. Pertanto, detta norma non equivale ad esonerare l’interessato dal pagamento del contributo di costruzione, né è espressione di una aprioristica valutazione in ordine all’assenza di incremento di carico urbanistico associato all’intervento, che andrà valutato caso per caso in relazione all’effettivo impatto dell’opera sul territorio e sul tessuto sociale di riferimento;
5. L’applicazione delle deroghe agli strumenti urbanistiche per la realizzazione delle residenze universitarie non costituendo variante urbanistica non muta la classificazione acustica secondo quanto previsto dalle normative regionali, ferma la necessità di procedere alla verifica dei requisiti acustici passivi dell’edificio da effettuarsi in fase di redazione della pratica edilizia;
6. Considerata la ristrettezza dei termini prescritti dalla normativa PNRR in ordine al raggiungimento dei target europei, si fa presente la possibilità per le competenti Amministrazioni di eventualmente assentire i titoli abilitativi necessari anche nelle more della valutazione di ammissibilità al finanziamento, fermo restando che l’efficacia del titolo richiesto dovrà ritenersi condizionata alla positiva conclusione dell’*iter* di finanziamento di competenza Ministeriale.

Si chiede pertanto la massima collaborazione di ogni Comune affinché le pratiche edilizie aventi per oggetto l’Housing Universitario vengano istruite e vagliate nei sensi prescritti dalla normativa derogatoria richiamata con la massima celerità e con la più partecipata collaborazione da parte degli



Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

Uffici competenti, anche considerata la ristrettezza temporale che caratterizza i finanziamenti *de quibus*.

Ausplicando di aver contribuito a chiarire la portata della richiamata normativa derogatoria la scrivente Struttura Commissariale resta a disposizione per chiarimento di rendesse necessario.

Si riporta di seguito il link la pagina web specificamente dedicata al Commissario Housing:
<https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario>.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ing. Manuela Manenti