

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 V

FAQ

(aggiornate al **26/06/2024**)

96. Considerando che una parte importante dei nuovi studentati è inserita in ambiti di trasformazione c.d. brownfield (a titolo di esempio ex scali ferroviari, ex manifatture/opifici, ex mercati ortofrutticoli, etc.), avremmo bisogno di conferma che le disposizioni di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. 1-quater della L. 338 del 14 novembre 2000, come inserito dall'art. 17 della L. 56 del 29 aprile 2024 (di conversione in legge del DM 19 del 2 marzo 2024, c.d. IV Decreto PNRR), i.e. la previsione ex lege della possibilità di cambio di destinazione d'uso in deroga alle previsioni locali, l'utilizzo della SCIA, no dotazioni standard e parcheggi, la premialità volumetrica del 35%, applicabili in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applichino anche su aree in trasformazione da patrimonio edilizio preesistente, ossia che nel concetto di patrimonio edilizio esistente siano ricomprese anche le suddette aree c.d. brownfield o aree in trasformazione da patrimonio edilizio preesistente.

L'Avviso di cui al DM n. 481/2024 e la legge 29 aprile 2024, n. 56 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, recante ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa resilienza) non individuano specifiche restrizioni in merito. Pertanto, le succitate semplificazioni possono applicarsi anche su aree in trasformazione da patrimonio edilizio preesistente. Naturalmente, le suddette semplificazioni sono subordinate alla previa sottoposizione della candidatura e alla previa ammissione al finanziamento, ove ricorrano tutte le necessarie condizioni.

97. Ci sembra sussistere, salvo errore, una possibile incongruenza tra la risposta alla FAQ n. 64 del 28 maggio 2024, nella quale ci ritroviamo, e la risposta alla FAQ n. 80 del 11 giugno 2024 che, in materia di fondi immobiliari, sembra invece suggerire un'eleggibilità esclusiva in capo alle c.d. società di gestione o *management*. Considerando che i fondi, al di là della gestione prettamente immobiliare, possono gestire le residenze universitarie (c.d. gestione professionale): i) o direttamente (alla stregua di un servizio abitativo, ancorché fattispecie non ricorrente); ii) o per il tramite di società di gestione appartenenti allo stesso gruppo del fondo, ovvero iii) per il tramite di società di gestione terze; e considerando che le società di gestione (di gruppo o terze) possono essere ingaggiate: a) o mediante *lease agreement* o contratto di locazione della struttura immobiliare, laddove costi e ricavi della gestione professionale sono interamente in capo alla società di gestione, ovvero b) mediante contratto di *management*, laddove i servizi professionali erogati sono remunerati con commissioni o *fees* a favore della società di gestione, la discriminante per la eleggibilità del contributo pubblico dovrebbe essere ricondotta alla sola titolarità del centro di costo e di ricavo della gestione professionale. In altri termini, dovrebbe aver diritto a ricevere il contributo il soggetto gestore per tale intendendosi il soggetto che beneficia dei ricavi tariffari e sostiene i costi della gestione operativa.

Non sussiste incongruenza tra la FAQ n. 64 del 28 maggio 2024 e la FAQ n. 80 del 11 giugno 2024, in quanto, come indicato dall'Avviso, il soggetto gestore è il destinatario del finanziamento PNRR ed è l'unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione per l'assegnazione; cura le procedure per l'assegnazione dei posti letto agli studenti universitari, anche per il tramite di convenzioni con altri soggetti pubblici e privati; assicura il rispetto, per tutto il ciclo di vita dell'intervento, dei vincoli e dei termini del finanziamento PNRR. È facoltà del soggetto gestore avvalersi di ulteriori soggetti per la gestione della struttura, fermo restando che tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità (ivi incluso il rapporto con il MUR) restano

esclusivamente in capo al soggetto gestore – quale destinatario del finanziamento concesso dal MUR nell’ambito del PNRR, per tutto il periodo di vigenza del finanziamento (pari a 12 anni) come già indicato nella FAQ n. 64.

La FAQ n. 80 è invece specificamente dedicata ad una casistica del tutto peculiare, relativa ai Fondi d’investimento immobiliari di tipo chiuso, i quali – considerata la particolare natura giuridica – non svolgono di norma attività di servizi, quale è quella relativa alla gestione della residenza universitaria. Pertanto, eccezion fatta per tale fattispecie o per fattispecie similari, in linea generale il soggetto gestore può avvalersi di ulteriori soggetti per l’affidamento di taluni servizi inerenti alla gestione della struttura.

98. Abbiamo constatato, attraverso alcune simulazioni, che l’applicativo CDP non sempre restituisce tariffe da scontare che siano in linea con le effettive condizioni di mercato, particolarmente nelle grandi città dove l’incidenza della rendita immobiliare e dei costi di realizzazione (che non vengono considerati dall’applicativo CDP, che – viceversa – prende come riferimento i valori OMI) è più elevata, con evidenti conseguenze negative in termini di sostenibilità delle tariffe scontate.

Si suggerisce quindi la possibilità di rivedere l’attuale impostazione, prevedendo la circostanza che laddove esistono tariffe convenzionate con le amministrazioni comunali, che già riflettono uno sforzo dell’operatore (riconosciuto dalla stessa municipalità) in termini di accessibilità delle tariffe, le suddette tariffe convenzionate possano essere considerate come tariffe medie di riferimento alle quali applicare le riduzioni, ancorché risultino maggiori di quelle restituite dal simulatore.

Inoltre, laddove dovessero emergere – rispetto al momento del convenzionamento - particolari costi straordinari documentati e sopravvenuti (es. bonifiche, interventi strutturali straordinari, aumento costi delle materie prime, etc.) si suggerisce l’eventualità di poter considerare i suddetti costi straordinari a rettifica della tariffa scontata, alla stregua delle rettifiche previste per particolari servizi aggiuntivi erogati.

Si evidenzia innanzitutto che l’algoritmo in base al quale si determina automaticamente la tariffa media ridotta (TMR) è stato definito all’esito dei complessi lavori del Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell’housing universitario di cui all’art. 6 del DM n. 1437/2022, al quale hanno partecipato l’Agenzia del demanio, la Conferenza dei Rettori delle Università italiane, l’Associazione Nazionale degli Organismi per il diritto allo studio universitario, Cassa Depositi e Prestiti S.p.a. e la Conferenza delle Regioni e delle Province autonome (in allegato al bando è pubblicato il documento di sintesi dei suddetti lavori: All. E).

A conclusione dei lavori, il Tavolo tecnico ha definito il calcolo del corrispettivo unitario per i posti letto basandosi su un processo a due fasi: Fase 1 – Acquisizione dei dati oggettivi ed intrinseci dell’immobile e definizione dell’Indice di Localizzazione (ILO); Fase 2 – Acquisizione dei dati correlati alla tipologia di residenza e di servizio da realizzare nell’immobile e definizione dell’Indice di Gestione (IGE). Dalla elaborazione dei dati riferiti alle due fasi sopra riportate il Tavolo tecnico ha definito l’output costituito dalla Tariffa Media di mercato (TM) e della corrispondente Tariffa Media Ridotta (TMR) nella misura stabilita del 15%, in ragione della finalità sociale delle misure.

In particolare, tale algoritmo tiene conto dell’ambito territoriale, dei valori di mercato di riferimento, delle tipologie di studenti, delle tipologie degli immobili e del livello dei servizi offerti agli studenti.

Resta inteso che la Commissione di Valutazione, nell’ambito della propria discrezionalità tecnica, potrà effettuare le (eventuali) opportune valutazioni rispetto al sistema tariffario

proposto dal soggetto gestore e pertanto potrà 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.

99. Ai fini del rispetto del DNSH ed in particolare del divieto relativo all'installazione di caldaie a gas, si chiede se sia corretto prendere come spartiacque la data di avvio del bando ex DM 481 (27 marzo 2024, data di riferimento), con la possibilità quindi di considerare autorizzati, a prescindere dalla presenza o meno di caldaie a gas come impianto principale o impianto di *back up*, gli impianti: i) in essere, ii) in corso di installazione e iii) in sostituzione già pianificata a livello di *budget*, alla data di riferimento.

Sul tema si fa riferimento alle FAQ riguardanti in principio del DNSH pubblicate sul sito di Italiadomani(<https://www.italiadomani.gov.it/content/sogei-ng/it/it/faq/il-principio-dnsh.html>) ed in particolare:

“[D. Se nella ristrutturazione non è prevista la sostituzione della caldaia, questa può rimanere del tipo precedente?]

R. I vincoli DNSH si applicano esclusivamente alle attività coinvolte nell'ambito dei lavori o impattate da essi. Nel caso in cui non fosse prevista una sostituzione/manutenzione di caldaia nell'ambito dei lavori di ristrutturazione, l'intervento risulta ammissibile.“

Pertanto, nel caso in cui l'intervento sia relativo ad un immobile già dotato di caldaie a gas (eventualmente anche per la sola acqua calda sanitaria o come backup termico), per il quale il soggetto attuatore non effettua nessun intervento di approvvigionamento, sostituzione o ampliamento, dell'impianto esistente, lo stesso risulterà ammissibile al finanziamento e i relativi posti saranno utilmente computati al target PNRR.

Diversamente, nel caso in cui il soggetto attuatore intenda procedere con un approvvigionamento, sostituzione o ampliamento, anche parziale, dell'impianto esistente, si dovrà fare rimando all'ulteriore FAQ pubblicata sul sito Italiadomani:

“[D. Le caldaie a gas possono essere previste nell'ambito degli interventi PNRR?]

R. “Nell'allegato della Decisione di Esecuzione del Consiglio (CID) del luglio 2021 relativa all'approvazione della valutazione del PNRR, l'esclusione dal finanziamento delle caldaie a gas viene declinato in due differenti modi. Nel primo caso è esplicitamente citato nel testo della CID, mentre, nel secondo caso, tale divieto deriva dalla presenza nella descrizione della misura, o a livello di milestone e target, di una esplicita richiesta di conformità al principio di non arrecare un danno significativo all'ambiente (DNSH) attraverso l'adozione di una lista di esclusione. Nel caso di divieto esplicito, le caldaie non possono essere finanziate, senza possibilità di deroga. Le misure per le quali l'allegato prevede l'esclusione dal finanziamento delle caldaie a gas (comprese le caldaie a condensazione a gas) sono:

[...]

M4CIII.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (Ministero dell'Università e della Ricerca)

[...]

Si sottolinea che, se l'intervento rientra tra quelli da rendicontare per comprovare il raggiungimento di traguardi e obiettivi del PNRR (milestone e target) e ricade nelle categorie di divieto delle caldaie sopraindicate, il divieto vale anche se il costo è coperto da risorse finanziarie diverse dal PNRR.”

In questo secondo caso, dunque, gli interventi non saranno ammissibili al finanziamento e i relativi posti letto non potranno essere utilmente computati al target, anche se le spese per la sostituzione, l'ampliamento o l'approvvigionamento delle caldaie sono sostenuti dal soggetto attuatore senza alcuna contribuzione PNRR.

In sintesi, si rilevano due casistiche, che saranno oggetto di verifica adottando come data di riferimento la presentazione della candidatura:

- a) Il soggetto gestore acquisisce disponibilità di un immobile che, al momento della presentazione della candidatura, non è dotato di caldaie a gas: l'intervento è ammissibile al finanziamento solo se il soggetto gestore non introduce caldaie a gas nelle opere di ristrutturazione/riqualificazione/ riconversione, anche se tali opere non sono finanziate dal PNRR.**
- b) Il soggetto gestore acquisisce disponibilità di un immobile che, al momento della presentazione della candidatura, risulta già dotato di caldaie a gas: l'intervento è ammissibile al finanziamento solo se il soggetto attuatore non effettua nessun intervento di approvvigionamento, sostituzione o ampliamento, dell'impianto esistente. È consentita la sola manutenzione ordinaria.**

In nessun caso, comunque, è ammissibile l'installazione o la sostituzione/ampliamento/approvvigionamento di caldaie a gas a far data dalla presentazione della candidatura.