Ministero dell’università e della ricerca (MUR)

FAQ

(aggiornate al **20/01/2025**)

Sommario

#IMMOBILE 3

#12MESI (e scadenza PNRR) 8

#GREENFIELD 9

#TARIFFA 10

#CONTRIBUTO 26

#BENEFICIARI 34

#COMPARTIMENTI (e studentato diffuso) 39

#RICAVI (e utilizzo alternato) 44

#SINGOLADOPPIA 47

#DSU (e studenti TMR) 49

#PROCEDURA 54

#OBBLIGHI 60

#AGGIUNTIVI 62

#URBANISTICA 65

#DNSH 70

#DISTANZA 76

#GESTIONE 77

TAG TEMATICI

#IMMOBILE

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?

#IMMOBILE 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.

55. Con riferimento alla definizione dell'intervento, si chiede conferma che l'azione mediante acquisizione, locazione o altra forma di godimento degli immobili include anche l'acquisizione del diritto di superficie (i.e. volumetria) e l'utilizzo del medesimo per la realizzazione di posti letto (i.e. edificazione).

#IMMOBILE Tra i diritti reali di godimento di cui all'art. 1, comma 1, lettera i), dell'Avviso, rientra anche il diritto di superficie, fermo restando che l'intervento non può riguardare un'eventuale nuova costruzione su terreni *green field*, come disciplinato dall'art. 2, comma 2, dell'Avviso.

94. La proprietaria dell'immobile oggetto del Bando non è né il richiedente né il gestore. La proprietà sarà differita, e la disponibilità dell'immobile verrà documentata da una proposta d'acquisto condizionata all' accoglimento della richiesta per l'ottenimento del contributo e condizionata al buon esito del successivo rogito definitivo, qualora dovessero insorgere eventuali imprevisti per la stipula.
    Qualora l'immobile presenti i requisiti per partecipare all'Avviso, pur necessitando di un cambio d'uso, che verrà effettuato dopo il rogito definitivo quando il gestore verrà immesso nel possesso, si chiede se è possibile che il richiedente e gestore possa accedere al bando con la proposta d'acquisto accettata dalla proprietaria ma condizionata sia all'esito della richiesta del contributo, sia all'esito della stipula definitiva del rogito.
    Si chiede inoltre se nel caso verrà accettata la richiesta del contributo, il richiedente e gestore può rinunciare senza alcuna conseguenza e costi anche per la proprietaria che non intende partecipare al bando in quanto è semplice promissaria venditrice e non richiedente e gestore.

#IMMOBILE Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera f), gli interventi oggetto del finanziamento devono, a pena di esclusione dalla valutazione di merito, riguardare immobili nella piena ed esclusiva disponibilità attuale dei soggetti gestori, ovvero per i quali alla data di presentazione della richiesta di contributo sono state avviate le procedure di cessione della disponibilità. Pertanto, come stabilito dall'art. 9, comma 7, lettera c), all'atto di trasmissione della candidatura sul Servizio telematico accessibile all'indirizzo https://www.cdp.it/portalefondi.page è necessario allegare anche la "*documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili nell'ambito dei quali verrà realizzata la residenza; qualora il Soggetto proponente non fosse ancora in possesso della piena disponibilità dell'immobile, documentazione atta a dimostrare l'avvio delle procedure di cessione della predetta disponibilità".* L'Avviso non prevede penali per l'eventuale rinuncia alla candidatura, fermo restando che il rinunciante non potrà naturalmente avvalersi di alcuna agevolazione prevista dall'Avviso.

104. L’obbligo del soggetto attuatore di assicurare la destinazione d’uso prevalente degli immobili utilizzati per le finalità del decreto ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto si deve esplicare necessariamente fin da subito in un contratto tra proprietà e gestore che copra l’intero periodo dei 12 anni? In caso di mancato rispetto, il gestore deve restituire intera somma o proquota annuale?

#IMMOBILE Ai sensi dell’Art. 9 Comma 7, lett. c), il soggetto proponente all’atto della trasmissione della candidatura sul servizio telematico accessibile all’indirizzo https://www.cdp.it/portalefondi.page deve allegare anche la documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili nell’ambito dei quali verrà realizzata la residenza o, in alternativa, qualora il Soggetto proponente non fosse ancora in possesso della piena disponibilità dell’immobile, la documentazione atta a dimostrare l’avvio delle procedure di cessione della predetta disponibilità per i periodi correlati agli obblighi assunti ai sensi dell’Avviso e alla correlata fruizione dei benefici.
Inoltre, ai sensi dell’art. 5 comma 4, i soggetti gestori degli interventi finanziati devono assicurare – a pena di decadenza dei benefici dell’Avviso e l’attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all’articolo 17 - la destinazione d’uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto, anche successivamente alla realizzazione dei posti letto e alla rendicontazione del target M4C1-30 al 30 giugno 2026 e per tutta la durata di vigenza dell’atto d’obbligo e di accettazione del finanziamento, pena la revoca, in tutto o in parte in relazione alla specifica tipologia di inadempimento, del contributo e delle agevolazioni fiscali di cui all’art. 18 dell’Avviso.

121. Un’offerta vincolante per l’acquisto di un immobile da destinare a studentato è sufficiente come prova della disponibilità dell’immobile?

#IMMOBILE Si rimanda alla FAQ 95. Si ricorda che, ai sensi dell’art. 7, comma 1, lettera f), gli interventi oggetto del finanziamento devono, a pena di esclusione dalla valutazione di merito, riguardare immobili nella piena ed esclusiva disponibilità attuale dei soggetti gestori, ovvero per i quali alla data di presentazione della richiesta di contributo sono state avviate le procedure di cessione della disponibilità. Pertanto, come stabilito dall’art. 9, comma 7, lettera c), all’atto di trasmissione della candidatura sul Servizio telematico accessibile all’indirizzo https://www.cdp.it/portalefondi.page è necessario allegare anche la “documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili nell’ambito dei quali verrà realizzata la residenza; qualora il Soggetto proponente non fosse ancora in possesso della piena disponibilità dell’immobile, documentazione atta a dimostrare l’avvio delle procedure di cessione della predetta disponibilità”.

127. Chiedo gentilmente conferma che negli atti notarili di acquisto di immobili da destinare a studentati, secondo quando previsto da questo decreto, non si paghi l’imposta di bollo e l’imposta di registro.

#IMMOBILE Ai sensi del comma 10 dell’articolo 1-bis 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”.

139. La presente per richiedere se considerando le prescrizioni normative e più specificatamente quanto attiene ai titoli di disponibilità il cui possesso è in capo ai soggetti richiedenti l'agevolazione, sia eleggibile il soggetto attuatore che presenti quale titolo di disponibilità un contratto di acquisto con patto di riservato dominio sottoscritto antecedentemente all'invio dell'istanza di contributo, nel quale contratto la condizione sospensiva sia l'esito positivo dell'istruttoria.

Si coglie inoltre l'occasione per richiedere in quale regime di aiuti ricada il contributo deliberato.

#IMMOBILE #PROCEDURA La modalità relativa all'acquisto della disponibilità di un immobile tramite un contratto con patto di riservato dominio, sottoscritto antecedentemente alla trasmissione della candidatura sull'apposito Servizio informatico e condizionatamente all'esito positivo dell'istruttoria relativa all'ammissione al finanziamento PNRR, può considerarsi corretta.

Con riguardo al secondo quesito, il contributo concesso dal MUR ai sensi del D.M. n. 481/2024 non ricade in alcun regime di aiuti, in quanto la procedura in oggetto non configura aiuto di stato.

141. Si chiede di confermare che nel concetto di "disponibilità" degli immobili in capo al "soggetto gestore" per come previsto dal bando possa rientrare anche l'ottenimento della stessa attraverso lo strumento del mandato: con rappresentanza (in questo caso il mandatario agisce in nome e per conto del mandante, con la conseguenza che tutta l'attività svolta dal mandatario o i suoi risultati ricadono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica del mandante; ed anche il contributo versato dal MUR a seguito della messa a disposizione dei posti letto ed i canoni versati dagli studenti o dall'ente per il diritto allo studio vengono attribuiti direttamente al mandante); ovvero senza rappresentanza (in questo caso il mandatario agisce in nome proprio e per conto del mandante, con la conseguenza che tutta l'attività svolta dal mandatario o i suoi risultati ricadono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica sua, con obbligo di ritrasferirla nella sfera giuridica del mandante, ai sensi dell'art. 1706 c.c.; ed anche il contributo versato dal MUR a seguito della messa a disposizione dei posti letto ed i canoni versati dagli studenti o dall'ente per il diritto allo studio vengono attribuiti al mandatario, che dovrà ritrasferirli – secondo delle modalità da individuarsi - al mandante). In entrambi i casi la destinazione dei beni in conformità a quanto previsto nel bando verrà garantita attraverso un'apposita clausola che preveda tale obbligo a carico del mandante e del mandatario.

#IMMOBILE Ciò che rileva ai fini della partecipazione all'Avviso, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), è che il soggetto gestore abbia la piena disponibilità dell'immobile o abbia già avviato all'atto della candidatura le procedure di cessione della stessa, laddove le modalità adottate per l'espletamento delle suddette procedure siano ritenute congrue dalla Commissione di valutazione. In ogni caso, il destinatario del finanziamento PNRR MUR è esclusivamente il soggetto gestore, unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione per l'assegnazione; il soggetto gestore 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).

142. La proponente è proprietaria di un edificio che sarà oggetto di parziale demolizione e ricostruzione con aumento della cubatura e superficie, già approvato a livello comunale e territoriale con regolare concessione edilizia. L'edificio e la concessione edilizia sono a scopo di struttura ricettiva.

Si pongono le seguenti domande in merito all'adeguatezza alla normativa e ammissibilità dell'investimento:

a. Una struttura che al suo interno offre alloggi per turisti e alloggi per studenti deve avere accessi separati per le diverse categorie di ospiti o possono coesistere senza divisione di ingressi, spazi comuni esterni e interni (corridoi, ascensori, reception, garage)?
b. La destinazione urbanistica per la fase di costruzione non può essere cambiata, pena perdita e nuova richiesta della concessione già emessa. Una volta completati i lavori, è necessario cambiare la destinazione d'uso, anche se si tratta di una struttura ricettiva?
c. La destinazione d'uso deve riguardare l'intero edificio o può riguardare solo gli spazi destinati agli alloggi per studenti?
d. La superficie netta adibita quindi alle stanze con bagno e angolo cottura di cui sopra deve superare il 50% della superficie netta totale dell'edificio? Come vanno valutati e calcolati gli spazi a uso condiviso tra le tipologie di ospiti, come corridoi o lavanderia?

#GESTIONE #IMMOBILE La residenza per gli studenti universitari deve risultare del tutto autonoma rispetto ad altre funzioni sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto attiene alle aree funzionali. Ne consegue che la destinazione d'uso della residenza universitaria al momento dell'utilizzo deve essere conforme alla sua funzione, mentre per le stesse motivazioni e in considerazione della totale autonomia della residenza stessa, non rileva la quota di superficie di quest'ultima rispetto al totale dell'edificio.

150. L'unità immobiliare potenzialmente oggetto di trasformazione in housing universitario è ubicata all'interno di un fabbricato nel centro storico di una città. La stessa unità si compone di 3 piani e catastalmente rientra in un unico subalterno.

Ad oggi, circa metà unità è occupata da una scuola primaria privata e la restante metà è libera e disponibile alla trasformazione. I quesiti sono i seguenti:

- Dal punto di vista urbanistico e catastale è necessario un frazionamento in due unità distinte (e quindi in due subalterni)? Oppure è sufficiente garantire la separazione funzionale/impiantistica e la non promiscuità tra le due attività, lasciando integra l'unità?
- In caso di frazionamento, è necessario trasformare urbanisticamente e catastalmente in categoria B/1 (convitti, collegi...) la parte da destinare ad housing universitario?

#IMMOBILE Le modalità di frazionamento e accatastamento dovranno essere definite dal tecnico tenendo conto della destinazione prevalente. A tal proposito vedasi anche risposta a Faq n. 133 nell'apposito sito dedicato alla realizzazione dell'Housing

158. Nella Sezione Caratteristiche dell'immobile, Campo "Denominazione del soggetto che detiene l'attuale disponibilità dell'immobile" è prevista la possibilità di inserire un solo Soggetto. Come bisogna procedere nel caso in cui i soggetti che detengono la proprietà sono più di uno?

#PROCEDURA #IMMOBILE La sezione Caratteristiche dell'immobile del Servizio telematico include sia il campo testuale "*Denominazione del soggetto che detiene l'attuale disponibilità dell'immobile*", sia un campo specifico per l'inserimento del Codice fiscale dello stesso soggetto. In caso di pluralità di intestatari dell'immobile, dovranno essere indicati tutti i soggetti nel campo testuale e solo il codice fiscale del primo di essi nel campo relativo al codice.

168. Si richiede se, come titolo di disponibilità dell'immobile è ammesso un contratto di locazione avente come causa di risoluzione dello stesso il mancato ottenimento del contributo previsto dallo stesso.

#IMMOBILE Si ritiene ammissibile.

#12MESI (e scadenza PNRR)

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?

#12MESI 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

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?

#12MESI 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.

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?

#12MESI 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.

82. Con riferimento all'art. 13 "Tempistiche di attuazione e monitoraggio della realizzazione degli interventi" del Decreto MUR n. 481 del 26/02/2024, si chiede di confermare che per "conclusione dei lavori" (e collaudo) entro il 30 aprile 2026 [ovvero, entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento], si deve intendere la data accertata con il "Certificato di ultimazione lavori" (o "Verbale di fine lavori") redatto dal Direttore dei Lavori dell'intervento finanziato, da emergere, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale consolidato anche dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 6028/2021, n. 2160/2020 e n. 7282/2019, la realizzazione di un edificio "ultimato", ossia un edificio completo almeno al rustico, al più mancante solo delle finiture, quali infissi, pavimentazione, tramezzature interne, ma comunque completato con gli orizzontamenti, la copertura e le tamponature esterne, o in alternativa, se deve intendersi il "collaudo statico" obbligatorio per Legge ai sensi della L. 1086/71 e regolamentato dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018.

#12MESI (e scadenza PNRR) La scadenza del 30 aprile 2026 va intesa, ai sensi del citato articolo 13 del D.M. n. 481/2026, come funzionale alla messa a disposizione dei posti letto al più tardi entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026. Inoltre, poiché l'art. 13, comma 2 dell'Avviso – che prevede l'obbligo di realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione al più tardi entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento – è stato soppresso con il Decreto Ministeriale n. 765 del 31 maggio 2024 con decorrenza dal 3 giugno 2024, si conferma che il termine ultimo per la conclusione dei lavori è la data del 30 aprile 2026. Pertanto, le FAQ n. 2, 30 e 38 pubblicate l'8 aprile 2024, si intendono superate e assorbite dalla presente FAQ.

#GREENFIELD

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

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

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?

#GREENFIELD 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*".

#TARIFFA

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?

#TARIFFA 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.

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.

#TARIFFA 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.

#TARIFFA #SINGOLADOPPIA 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.

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?

#TARIFFA 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.

17. Nel quantificare i ricavi M.2.3., dato che a differenza dei ricavi DSU non c'è la tariffa vuoto 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?

#TARIFFA 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.).

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?

#TARIFFA 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.

#TARIFFA 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.

31. La Tariffa media è da considerarsi IVA esclusa?

#TARIFFA La tariffa media è da intendersi IVA inclusa.

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".

#TARIFFA 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.

57. Chiarire cosa si intende per contiguità degli edifici che ospitano i posti letto oggetto della richiesta di finanziamento.

#TARIFFA Ai sensi dell'art. 8, comma 1, dell'Avviso, il sistema di calcolo della tariffa media è il risultato dall'applicazione delle procedure e dei criteri definiti dal Ministero in esito ai lavori del "Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell'housing universitario di cui all'art 6 del DM n. 1437/2022", di cui all'allegato E all'Avviso, e tiene conto, tra l'altro, di parametri quali l'ambito territoriale e i valori di mercato di riferimento relativi alla collocazione dell'immobile in cui trova posto la residenza per studenti. Tra gli elementi presi in considerazione figurano anche i dati relativi alla prossimità della residenza complessiva (punti D.1 e D.2 dell'allegato D all'Avviso) che devono riferirsi ad un immobile che, anche per somma di frazioni, sia ricompreso in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici collocati nell'ambito di uno stesso complesso. Ad esempio: più unità immobiliari indipendenti all'interno dello stesso stabile, ovvero più edifici nell'ambito dello stesso complesso la cui contiguità è dimostrata dalla appartenenza ad un unico indirizzo civico.

67. Con riferimento ai canoni di locazione che verranno percepiti e alla Tariffa Media per i primi tre anni si chiede conferma se il contributo erogato coprirebbe interamente il costo per la percentuale di alloggi destinata al Diritto allo Studio (e successivamente concordati con l'Ente preposto) e, se nel caso di altri alloggi, la differenza tra la Tariffa Richiesta e il contributo erogato viene corrisposta dallo studente assegnatario.

#TARIFFA 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.

Lo schema tariffario cui gli interventi dovranno attenersi pena l'inammissibilità ovvero la revoca del contributo è quello definito dall'articolo 8 dell'Avviso, ed in particolare:

- **per i posti alloggio di cui all'articolo 8 comma 1, dovrà essere prevista una riduzione di almeno il 15% rispetto al valore medio di mercato, come determinato dall'applicativo informatico del MUR. Tale importo sarà corrisposto dallo studente assegnatario.**
- **per i posti alloggio di cui all'articolo 8 comma 2, il corrispettivo unitario è erogato al soggetto gestore dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio ed è così quantificato:**
  - **a) per i primi 3 anni, coincide con l'importo previsto a carico del singolo studente, così come definito nel bando dello stesso Organismo DSU.**
  - **b) per i successivi 9 anni, è pari al 75% della tariffa media di mercato, determinata con la stessa procedura di cui all'articolo 8 comma 1.**

  Per tali posti letto, non è mai prevista alcuna integrazione in favore del soggetto gestore da parte dello studente assegnatario di posto letto proveniente dalla graduatoria per il diritto allo Studio.

68. Chiarire quale debba essere il rapporto tra le tariffe medie di mercato rivenienti dall'applicativo CDP e quelle indicate in eventuali convenzioni urbanistiche stipulate con gli enti locali competenti.

#TARIFFA L'applicazione della tariffa media Ridotta (TMR) così come individuata dall'applicativo informatico messo a disposizione dal MUR ai fini della trasmissione della richiesta di contributo PNRR, assicura il rispetto dello schema tariffario previsto dall'articolo 8 dell'Avviso.
Eventuali disposizioni locali in tema di tariffe medie applicabili per le medesime finalità, rispetto alle quali l'Avviso non dispone alcuna deroga, potrebbero comportare la necessità di applicare una ulteriore riduzione ai corrispettivi richiesti rispetto a quanto calcolato dall'applicativo MUR. Di converso, il vincolo di applicazione di una tariffa superiore rispetto alla TMR potrebbe comportare l'inammissibilità della domanda in violazione dell'articolo 8 dell'Avviso.

69. Confermare che eventuali servizi prestati dal gestore addizionali rispetto a quelli indicati nella relazione illustrativa possono essere oggetto di fruizione (facoltativa) a pagamento da parte dello studente (come avviene per la quota riservata al DSU).

#TARIFFA La Tariffa Media Ridotta individuata dall'applicativo informatico è calcolata anche sulla base dei servizi prestati dal soggetto gestore così come indicati nella relazione illustrativa e nella domanda di contributo. È facoltà del soggetto gestore proporre eventuali servizi aggiuntivi, che potranno essere oggetto di fruizione (facoltativa) a pagamento da parte dello studente.

70. Si potrebbe partecipare al Bando qualora l'intervento dovesse riguardare due immobili che si stanno affittando a studenti, con un canone di locazione pari alla tariffa media di mercato del territorio e qualora si dovesse stipulare una convenzione con l'organismo regionale di diritto allo studio, che concederebbe le camere alle tariffe come stabilite dal Decreto di cui sopra per i 12 anni seguenti?

#TARIFFA Sono ammissibili al finanziamento PNRR ai sensi dell'Avviso, tutti gli interventi che rispondono ai requisiti e ai vincoli definiti dal Decreto Ministeriale 481/2024. Rispetto agli elementi richiamati nella domanda sarà verificato dalla commissione di valutazione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il rispetto integrale dello schema tariffario previsto dall'articolo 8 dell'Avviso, e il rispetto del vincolo di cui all'articolo 7 comma 2 del bando, che sancisce l'inammissibilità al finanziamento per gli interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023.

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.

#TARIFFA 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.

107. Cosa si intende per "copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse"? Si chiede conferma che nei suddetti tre anni l'importo di euro 19.966,66 a posto letto si vada a sommare ai canoni per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso.

#TARIFFA Come già chiarito alla FAQ n. 14 del 8 aprile 2024, 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 rispetto al valore di mercato di cui al comma 1.

108. Qualora il gestore ritenesse la tariffa media indicata dal simulatore come eccessivamente elevata, è possibile prevedere una tariffa media più bassa su cui applicare lo sconto relativamente del 15% e del 25% per i posti a tariffa calmierata e per i posti riservati ai meritevoli a partire dal 4 anno di convenzione?

#TARIFFA Fermo restando quanto previsto all'art. 8 dell'Avviso per l'individuazione della tariffa

media applicabile, eventuali variazioni, in aumento o in diminuzione, della tariffa proposta dal soggetto gestore in fase di presentazione della richiesta di contributo potranno essere valutate dalla Commissione di valutazione preposta.

112. Gli alloggi soggetti a convenzione con gli Organismi regionali per il diritto allo studio a quali tariffe sarebbero affittati?

#TARIFFA Il corrispettivo unitario che ciascun Organismo regionale competente per il diritto allo studio eroga al soggetto gestore, in forza dell'accordo sottoscritto tra le parti:

per i primi 3 anni, per una percentuale di posti alloggio pari a quella indicata nel progetto finanziato, non inferiore al 30% dei posti alloggio oggetto di finanziamento, secondo la modalità c.d. "vuoto per pieno", coincide con l'importo previsto a carico del singolo studente, così come definito nel bando dello stesso Organismo regionale DSU. In assenza di specifica definizione su detto bando, si applicano le tariffe indicate nella convenzione di cui al successivo comma ovvero, in subordine, le tariffe valevoli per la residenza indicata nel bando DSU dell'organismo regionale competente per territorio maggiormente prossima in linea d'aria ai posti alloggio oggetto di finanziamento;

a. **per i successivi 9 anni, per una percentuale di posti alloggio concordata con l'Organismo regionale DSU competente per territorio non superiore a quella indicata nel progetto finanziato, è pari al 75% della tariffa media di mercato, così come risultante dall'applicazione annuale delle procedure e dei criteri definiti dal Ministero dell'Università e della Ricerca in esito ai lavori del "Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell'housing universitario di cui all'art 6 del DM n. 1437/2022". Durante tale periodo, l'Organismo regionale competente per il diritto allo studio conferma annualmente il numero di posti letto di cui intende avvalersi, tra quelli a lui riservati, e corrisponde per essi al soggetto gestore i corrispettivi unitari come sopra definiti.**

Gli organismi regionali DSU definiscono, nell'ambito dei propri bandi annuali adottati per le concessioni dei benefici agli studenti, le tariffe per la fruizione dell'alloggio. Pertanto, le tariffe applicate dagli Organismi DSU si rinvengono nei bandi o nei relativi allegati pubblicati sui siti degli Organismi regionali DSU medesimi.

137. Con riferimento al D.M. n. 481/2024, stiamo candidando una nuova residenza: vorremmo capire come varia la tariffa media di mercato al variare della presenza e del livello dei diversi servizi previsti; in sostanza vorremmo comprendere come vengono ponderate le varie voci dei servizi indicate dal portale.

#TARIFFA Come indicato nell'allegato E al DM 481/2024, il Livello Complessivo dei Servizi offerti (LCS) viene calcolato attribuendo un punteggio a ciascuno dei servizi presenti nella scheda LCS, che sono raggruppati in 3 macrosettori (Servizi funzionali, servizi per una migliore qualità della vita e servizi per una migliore qualità dello studio).

Ad ognuno dei servizi è assegnato un punteggio specifico che partecipa alla determinazione della tariffa a posto letto per la residenza: nello specifico, per i servizi "Palestra", "Sala conferenze", "Sala musica", "Sala TV", "Spazi di co-working", "Deposito/magazzino" e "Altro spazio funzionale alle attività di studio e/o benessere psico-fisico degli studenti" è stato attribuito un punteggio ponderato di 4 se ciascun servizio è presente, 0 se assente. Per gli altri servizi contemplati dall'algoritmo, viene attribuito un punteggio di 6 ove il livello del servizio sia massimo, 0 se la specifica funzionalità è assente. Per alcuni servizi è altresì prevista la possibilità di un punteggio intermedio a seconda del livello di funzionalità offerta (ad esempio per quanto riguarda la frequenza delle pulizie, l'aria

condizionata, la guardiania, etc.).
I punteggi derivanti dal livello di servizi offerti determinano l'indice "LCS" che, unitamente agli altri parametri richiamati nell'allegato E al DM 481/2024 (VIM, ACC, SUS), opportunamente ponderati, costituisce la base di calcolo per la determinazione della tariffa media "TM" – che assume un valore ricompreso in un range tra un valore minimo di 350 EUR/mese e massimo di 1.000,00 EUR/mese, da ridurre del 15% ai fini dell'avviso D.M. 481/2024 in ragione della finalità sociale dell'intervento (TMR).
Il soggetto proponente, accedendo al simulatore di calcolo tariffario disponibile sul sito di Cassa Depositi e Prestiti https://www.cdp.it/portalefondi.page, può verificare e simulare, in tempo reale, il calcolo della Tariffa Media Ridotta (TMR) al variare della presenza e del livello dei singoli servizi secondo i razionali sopra illustrati, al fine di definire al meglio il *business plan* dell'intervento che si intende candidare.

È possibile considerare come "Hub dei trasporti" una fermata dell'autobus che verrebbe realizzata direttamente davanti alla struttura e che consentirebbe un collegamento diretto tra gli studenti e la stazione ferroviaria o la sede universitaria più vicina? Il Comune è disposto a formalizzare un impegno per la creazione di questa linea di autobus, vincolo all'apertura dello studentato.
#TARIFFA L'ipotesi prospettata appare percorribile a condizione che la realizzazione della fermata dell'autobus venga indicata nel cronoprogramma di attuazione dell'intervento e che la sua realizzazione avvenga prima dell'effettiva messa a disposizione dei posti letto. In ogni caso, sarà la Commissione di valutazione che stabilirà se l'intervento potrà in concreto essere ammissibile al finanziamento.

165. Le Tariffe Medie calcolate dal programma sono superiori alle tariffe medie del territorio di riferimento. È possibile inserire tariffe più basse rispetto a quelle consigliate?

#TARIFFA Fermo restando quanto previsto all'art. 8 dell'Avviso per l'individuazione della tariffa media applicabile, eventuali variazioni della tariffa proposta dal soggetto gestore in fase di presentazione della richiesta di contributo potranno essere valutate dalla Commissione di valutazione preposta.

167. Nel caso in cui non fosse possibile definire un accordo con il DSU territoriale prima di inviare la domanda di partecipazione al bando, la tariffa da inserire per studenti capaci e meritevoli per i primi 3 anni sarà quella applicata dal DSU ad altre strutture territoriali o il 75% della tariffa media di mercato così come da art. 8 co. 1 e 2.?

#TARIFFA L'art. 8 comma 3 specifica che il soggetto attuatore è tenuto ad informare il MUR, almeno 2 mesi prima della data di conclusione dell'intervento, riguardo l'impossibilità di addivenire alla stipula della convenzione con l'Organismo DSU territorialmente competente. Il MUR, previe relative verifiche, potrà quindi autorizzare il soggetto attuatore ad espletare idonea procedura competitiva basata su requisiti di reddito e merito valevoli per il DSU ai sensi della normativa vigente, applicando a tali studenti tariffe coincidenti con quelle applicate dall'Organismo DSU regionale competente per il territorio ove è localizzato l'intervento per l'anno accademico di riferimento. L'articolo 8 comma 2 lettera a) del DM 481/2024 specifica che il corrispettivo unitario che ciascun Organismo regionale competente per il diritto allo studio eroga al soggetto gestore è: per i primi 3 anni, secondo la modalità

c.d. “vuoto per pieno”, coincidente con l’importo previsto a carico del singolo studente, così come definito nel bando dello stesso Organismo regionale DSU. In assenza di specifica definizione su detto bando, si applicano le tariffe indicate nella convenzione tra soggetto attuatore e Organismo DSU di cui all’allegato F ovvero, in subordine, le tariffe valevoli per la residenza indicata nel bando DSU dell’organismo regionale competente per territorio maggiormente prossima in linea d’aria ai posti alloggio oggetto di finanziamento.
Gli organismi regionali DSU definiscono, nell’ambito dei propri bandi annuali adottati per le concessioni dei benefici agli studenti, le tariffe per la fruizione dell’alloggio. Pertanto, le tariffe applicate dagli Organismi DSU si rinvengono nei bandi o nei relativi allegati pubblicati sui siti degli Organismi regionali DSU medesimi.

179. La convenzione che dovremmo stipulare con l'Ente DSU dovrà, secondo quanto previsto dal DM 481/2024 seguire lo schema dell'allegato F; è scritto nello schema che l’importo dovuto per i primi tre anni corrisponde al contributo dovuto dall’assegnatario in base al bando di concorso per l’assegnazione dei posti letto emanato dall’Ente DSU, il quale però non prevede quote a carico dello studente per la fruizione del posto letto, che somma dovremo indicare nello schema di convenzione allora? Quelle previste dalla lettera b del comma 2 art. 8? Possiamo proporre all'Ente DSU successivamente al triennio di mettere a disposizione il 100% dei posti disponibili alla tariffa di cui alla lettera b?

#TARIFFA **In assenza di specifica definizione nel bando dell’Organismo DSU della tariffa relativa alla fruizione del posto letto, si applicano le tariffe indicate nella convenzione di cui all’allegato F ovvero, in subordine, le tariffe valevoli per la residenza indicata nel bando DSU dell’organismo regionale competente per territorio maggiormente prossima in linea d’aria ai posti alloggio oggetto di finanziamento.**
180.

200. In merito all’inserimento dei valori OMI minimi e massimi per la locazione (€/mq x mese), qualora catastalmente l’immobile ricada nella categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), è possibile selezionare i valori di zona corrispondenti alla tipologia Abitazioni e simulatore di calcolo tariffario (pag. 16)?

#TARIFFA **Si conferma quanto riportato nella “Guida alla richiesta di contributo e simulatore di calcolo tariffario”.**

201. Per gli studenti ai quali si applica la tariffa TMR, nel compilare lo schema dei ricavi, pag. 18 della Relazione illustrativa, piano di gestione e quadro tecnico economico (M.2.3. Previsione ricavi della Residenza per studenti a tariffa TMR) si chiede di conoscere se oltre l’aumento ISTAT vi siano altre componenti che vadano a differenziare il ricavato dal 1° al 3° anno, rispetto al ricavato dal 4° al 12° anno.

#TARIFFA **Come indicato a pag. 12 dell’Allegato E, la tariffa calcolata è interessata dal fattore di adeguamento ISTAT del canone di locazione medio applicabile agli studenti. Non sono previsti altri meccanismi di adeguamento.**

#STANDARD

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

#STANDARD 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?

#STANDARD 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?

#STANDARD 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?

#STANDARD 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.

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?

#STANDARD 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) ≥ 9,3 mq; camera doppia (due posti letto, posto studio) ≥ 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?

#STANDARD 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.

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?

#STANDARD 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.

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.

#STANDARD 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".

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?

#STANDARD 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.

124. Che caratteristiche devono avere le strutture?

#STANDARD Con riguardo agli standard dimensionali e qualitativi delle strutture, si richiamano le indicazioni specifiche contenute nell'Allegato C al DM 481/2024 al link https://www.mur.gov.it/it/atti-e- normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02-2024.

126. Con riferimento al punto 2.11 dell'Allegato C, che recita: "*L'AF4 può inoltre essere articolata nelle seguenti unità ambientali: - parcheggio coperto e/o chiuso per il ricovero delle biciclette, dei monopattini e dei mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisica o sensoriale degli studenti residenti"* È corretta l'interpretazione per cui è possibile considerare in AF4 parcheggi chiusi destinati al ricovero di bici / monopattini, così come anche altri parcheggi chiusi destinati ad ospitare mezzi di mobilità urbana individuale per studenti residenti con disabilità fisico/sensoriale?

#STANDARD Si conferma che il punto 2.11 dell'allegato C al DM 481/2024 indica come parti in cui può essere articolata l'Area Funzionale AF4 anche il parcheggio coperto e/o chiuso per il ricovero delle biciclette, dei monopattini e dei mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisica o sensoriale degli studenti residenti. Il parcheggio può, peraltro, comportare la presenza di punti di ricarica per i mezzi elettrici.

136. Facendo riferimento alla tipologia di residenza per studenti universitari "ad albergo", un bagno è condivisibile da due stanze. A tal proposito, un bagno con accesso diretto dal corridoio sulle quali si affacciano le stanze può essere condiviso da due stanze? O il bagno condiviso deve avere accesso diretto dall'interno delle due camere tramite, ad esempio, un disimpegno comune alle due camere?

#STANDARD Come previsto dall'allegato C al DM 481/2024, sono consentiti diversi modelli organizzativi secondo cui strutturare le Residenze per Studenti universitarie, oltre alla tipologia "ad albergo". In ogni caso, il modello organizzativo può essere rimodulato, senza precludere l'adozione di altre tipologie. Nel citato allegato C sono descritte a titolo esemplificativo alcune delle più diffuse, tra le quali potrebbero rientrare anche le fattispecie distributive prospettate.

143. In relazione alla legge 24 luglio 2024 n. 105 (c.d. provvedimento "Salva Casa") che ha

apportato modifiche al Testo Unico per l'Edilizia – DPR 380/2001, con particolare riferimento all'"art. 34-bis Tolleranze costruttive" (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p, della legge n. 120 del 2020), si chiede di confermare che i bagni presenti in ogni camera singola di una struttura autorizzata come "Casa per ferie" pur misurando ciascuno 2,29 m^2 siano considerati rispondenti a quanto previsto dal bando, tenuto conto della tolleranza costruttiva di cui al sopracitato art. 34-bis (l'immobile ha una superficie utile maggiore di 500 m^2).

#STANDARD Premesso che le tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 rappresentano una "franchigia" non rilevabile ai fini della conformità edilizia e non una autorizzazione ex post realizzazione, si ritiene che un bagno di superficie 2,29 m^2 non sia ammissibile in quanto la tolleranza del 2% andrebbe applicata rispetto alle dimensioni minime del bagno previste dall'Avviso pena l'inammissibilità (2,60 m^2), con conseguente misurazione minima tollerabile pari a 2,55 m^2.

149. Per la ristrutturazione di una struttura con destinazione urbanistica ad uso di studentato, ci sono requisiti urbanistici o normativi specifici, oltre a quelli dimensionali, che riguardano gli aspetti strutturali come impianti, normativa antisismica, antincendio, ventilazione, o si applicano le normative ordinarie per le costruzioni residenziali?

#STANDARD Per i parametri dimensionali si deve far riferimento all'Allegato C del D.M. 481/24, per le deroghe si deve far riferimento all'art.1 quater della Legge 338/2000 ad oggetto "*Semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie*" così come introdotto dal'art.17 del DL 19/2024, per tutti gli altri requisiti si deve far riferimento alle normative vigenti rispetto alla specifica materia.

184. È possibile collocare spazi comuni adibiti a servizi complementari, AF2, AF3, AF4 al piano semi-interrato? Nel nostro caso sarebbero gli unici spazi comuni. La FAQ n. 174 sembra impedirlo, specificando che i locali semi interrati possono essere destinati solo ed esclusivamente a parcheggio e servizi tecnologici.

#STANDARD Si chiarisce che le funzioni allocabili al livello seminterrato devono risultare compatibili con le disposizioni specifiche di igiene e sicurezza, così come previste dalla normativa edilizia applicabile. Solo qualora risultino soddisfatte le condizioni di cui sopra, possono essere ivi collocate le funzioni AF2 (Servizi culturali e didattici), AF3 (Servizi ricreativi) e AF4 (Servizi di supporto, gestionali e amministrativi).

185. Qualora non fosse possibile destinare i locali a piano semi interrato a spazi comuni, è contemplata la possibilità di non realizzarli? La struttura sarebbe costituita esclusivamente da camere con relativi bagni (AF1) ingresso con reception, bagni comuni e corridoi distributivi.

#STANDARD Si evidenzia che, come indicato al punto 2.8 dell'Allegato C al Decreto n. 481/2024, qualora la struttura dell'edificio non consenta di riservare aree specifiche alle funzioni di servizio AF2, AF3, AF4, è consentita anche l'ipotesi di non prevedere tali dotazioni.

187. Il bagno può essere condiviso tra due camere doppie (4 posti letto), come sembra suggerire lo schema di cui all'allegato C? Oppure può essere destinato al massimo a 3 posti letto?

Si conferma quanto indicato al punto 1.7.1 dell'Allegato C, pertanto il servizio igienico può essere condiviso con al massimo tre posti letto; due camere doppie devono essere dotate di due servizi igienici.

188. Nel progetto abbiamo previsto l'installazione di servoscala per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è necessario allegare alla domanda una relazione che riguardi solo le misure per la L 13/89?

#STANDARD #URBANISTICA Solo nel caso in cui l'installazione di servoscala sia funzionale al raggiungimento di spazi destinati e/o usufruibili da persone con disabilità. In tal caso una breve descrizione può essere contenuta nell'allegato D nella parte destinata alla Relazione generale dell'intervento.

189. Si chiede conferma che le funzioni accessorie inserite nel progetto approvato, così come declinate nell'Allegato C al Decreto 481/2024, concepite a supporto dello studentato, possano usufruire della deroga relativa alle semplificazioni in materia urbanistica. Nello specifico trattasi degli spazi destinati a:
• Minimarket ricadente nelle aree funzionali servizi di supporto, gestionali e amministrativi AF4 (art. 2.11 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)
• Sala mensa-ristorante ricadente nelle aree funzionali servizi di supporto, gestionali e amministrativi AF4 (art. 2.11 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)
• Palestra fitness, inclusi eventuali locali accessori, ricadente nelle aree funzionali servizi ricreativi AF3 (art. 2.10 dell'Allegato C del D.M. 481/2024)

#STANDARD Si, solo nel caso in cui le stesse siano funzionali all'Housing universitario, siano state considerate quali servizi aggiuntivi e abbiano contribuito alla determinazione della TMR.

193. Con la presente si richiede un chiarimento relativo agli standard delle camere per gli studenti privati: è possibile nei servizi igienici, volendo ottimizzare gli interventi e realizzare un locale più spazioso ed usufruibile dagli utenti, installare il vaso wc con bidet integrato, in sostituzione del vaso e bidet separati? L'ufficio tecnico edilizia produttiva sostiene che dovranno ottemperare a quanto indicato nel D.M 481/2024, ovvero (lavabo, doccia, wc, bidet).

#STANDARD Il punto 1.7.1 dell'Allegato C al D.M. n. 481/2024, in merito ai requisiti delle unità ambientali, riporta tra le dotazioni dei servizi igienici anche il bidet, che può intendersi, se del caso, quale bidet integrato o "doccetta".

198. Con riferimento all'Allegato C che definisce gli standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie, si chiede se sia obbligatorio destinare all'interno dell'immobile spazi dedicati alle Aree Funzionali per una superficie netta minima di almeno 3,1 mq/p.l. (in base a quanto riportato nella tabella che indica i livelli di premialità).

Come indicato al punto 2.8 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, per le aree funzionali, non essendone prescritta una dotazione obbligatoria, è prevista solo una superficie consigliata.

199. Un ulteriore quesito riguarda la sezione G relativa alle funzioni di servizio nella relazione illustrativa, piano di gestione e quadro tecnico economico (Allegato D). Nella nota di compilazione si fa riferimento al modello in Excel presente sull'applicazione informatica per la definizione della SUS data dal rapporto tra la superficie commerciale complessiva della residenza (SCR) diviso il numero di posti letto (NPL) messi a disposizione, nell'inserimento dei valori delle tabelle G.1, G.2, G.3, G.4, G.5 occorre utilizzare i mq netti delle funzioni di servizio o i mq commerciali così come calcolati nel modello in Excel sopra

citato? Lo stesso dubbio si può estendere alla tabella F.1 relativa alle funzioni residenziali.

Per le superfici di cui ai punti F e G dell'Allegato D si devono considerare le superfici nette, come indicato anche ai punti 1.6, 1.7 e 2.8 dell'Allegato C, in quanto i valori si riferiscono agli standard minimi dimensioni per la residenza, diversamente dal calcolo della SUS che attiene ai valori correlati al calcolo della tariffa TMR.

#VALUTAZIONE

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?

#VALUTAZIONE 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.

44. Stante quanto stabilito all'art. 10 comma 3 che sancisce la valutazione in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità a sportello, si chiedono specifiche relativamente ai tempi dell'istruttoria.

#VALUTAZIONE Ai sensi dell'articolo 10 comma 3 dell'Avviso, la valutazione dei singoli interventi viene effettuata dalla Commissione di valutazione - in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità "a sportello" – che prevedrà ad istruire tempestivamente le istanze pervenute e a formalizzare gli esiti nel più breve tempo possibile.

131. A seguito di procedimento istruttorio da parte della Commissione valutatrice, è possibile presentare integrazione documentale successivamente alla richiesta di contributo?

#VALUTAZIONE La Commissione di Valutazione, a fronte della documentazione presentata dal candidato per via telematica tramite l'apposito portale, potrà - ove lo ritenga necessario e opportuno nell'ambito delle determinazioni di competenza - attivare l'eventuale procedura di soccorso istruttorio.

181. Stanti le necessità emerse a seguito dell'approvazione del progetto di apportare allo stesso modifiche di natura tecnica (ex art. 15 "*Variazioni degli interventi in itinere ed ex-post*", comma 3 del Decreto ministeriale n. 481/2024 ed ex art. 6 Atto d'obbligo del Soggetto gestore), seppur nel rispetto delle caratteristiche qualitative, quantitative e degli obiettivi intermedi e finali in esso contenute, si chiedono indicazioni in merito:

• alla procedura da attuare per comunicare al Ministero la variante al fine di effettuare le opportune valutazioni e approvazione preventiva (ex art. 15 del DM 481/2024);

• alle tempistiche correlate all'esito dell'esame della documentazione da parte del Ministero per consentire la prosecuzione dell'iter progettuale-amministrativo in corso.

#VALUTAZIONE In caso di variazione del progetto ammesso a finanziamento, di natura esclusivamente tecnica (senza modifica del numero dei posti letto), il soggetto attuatore dovrà trasmettere comunicazione ufficiale al Ministero dettagliando le modifiche che intende apportare allegando la variazione progettuale unitamente ad una relazione descrittiva delle modifiche apportate. Il Ministero trasmetterà tale comunicazione alla Commissione di Valutazione per l'istruttoria di competenza. A seguito del vaglio da parte della Commissione preposta, laddove le modifiche impattino su elementi inseriti nel decreto di ammissione, il Ministero dovrà adottare un decreto integrativo che sarà sottoposto al vaglio degli Organi di

controllo. In tal caso, il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un'integrazione all'atto d'obbligo già firmato.
Le tempistiche relative al suddetto processo dipenderanno naturalmente dalla tipologia di approfondimenti tecnici rimessi alla Commissione, che potrà anche avvalersi, ove occorra, dello strumento del soccorso istruttorio.

#CONTRIBUTO

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?

#CONTRIBUTO 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.

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?

#CONTRIBUTO 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.

42. I fondi del PNRR a SAL vengono erogati prima, nel mentre o alla fine dei lavori di ristrutturazione?

#CONTRIBUTO Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Decreto si precisa che "il contributo MUR, così come definito all'articolo 6 del presente decreto, 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."

45. Chiarire se i contributi vengono erogati solo ad intervenuto collaudo (provvisorio? definitivo?) dei posti letto o se ai fini dell'erogazione dei contributi è sufficiente la dichiarazione di fine lavori. Al riguardo chiarire anche se la scadenza effettivamente vincolante è il 30 aprile 2026 o il 30 giugno 2026.

#CONTRIBUTO Ai sensi dell'articolo 2 comma 2, il contributo è riconosciuto in una unica soluzione in esito alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi per l'assegnazione agli studenti universitari che rispettano tutti i requisiti definiti dall'Avviso. Come stabilito inoltre dall'articolo 13 dell'Avviso stesso, alle scadenze previste i posti letto oggetto di cofinanziamento MUR dovranno essere pienamente completati (pertanto corredati degli arredi previsti) e disponibili per l'assegnazione agli studenti universitari. Le scadenze vincolanti sono tutte quelle previste dall'Avviso.

71. L'immobile va ultimato con le risorse del proponente?

#CONTRIBUTO Ai sensi dell'articolo 2 comma 1 dell'Avviso, il Ministero dell'Università e della Ricerca riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. 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 greenfield, 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.

72. Stante quanto indicato nell'Art. 2 comma 2 "Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, (..) 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". È obbligatorio che l'investimento in caso di ristrutturazione o costruzione sia effettuato dal gestore? Se sì, in quale quota?

#CONTRIBUTO L'avviso non fornisce disposizioni né vincoli in materia.

73. Titolarità delle *capital expenditure* (*capex*). Confermare che le *capex* possono essere sostenute al 100% dal soggetto proprietario e non vi è alcun obbligo di concorso da parte del soggetto attuatore/gestore.

#CONTRIBUTO L'avviso non fornisce disposizioni specifiche né vincoli in materia.

74. Al fine di realizzare la residenza per studenti dotata di servizi aggiuntivi, quali assistenza per persone con disabilità e sale Studio, è necessario effettuare alcuni interventi edili sugli immobili. Qualora tali interventi dovessero rientrare nella disciplina dei crediti edilizi (ecobonus), si potrebbe usufruire di tale agevolazione? Oppure l'utilizzo di tale agevolazione precluderebbe la richiesta del contributo previsto dal Bando?

#CONTRIBUTO 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 relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. 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 greenfield, 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; pertanto, si rimanda alla pertinente normativa di settore per eventuale fruizione di crediti edilizi.

101. Secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n.481 del 26/02/2024 la persona fisica e/o giuridica che voglia mettere a disposizione un immobile residenziale per la realizzazione di minimo 20 alloggi o residenze per studenti potrà da un punto di vista procedurale:
    1. Presentare istanza con gli allegati previsti dal Decreto;
    2. Ottenere esito positivo con Decreto di Finanziamento;
    3. Stipulare la Convenzione tra soggetto Gestore e MUR (per il 30% degli alloggi che andranno a prezzi calmierati);
    4. Il Gestore della struttura allora potrà adeguare la struttura con ristrutturazione edile.

    L'erogazione del contributo in un'unica soluzione avverrà dopo quanto tempo dalla presentazione da parte del Gestore della documentazione probante di fine lavori?

    Vi è una modalità attraverso la quale è possibile ottenere un acconto sul contributo durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile oggetto di intervento? Mediante SAL certificati dal direttore dei lavori? O mediante fideiussione assicurativa?

#CONTRIBUTO Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Decreto si precisa che il contributo MUR, così come definito all'articolo 6 del presente decreto, è erogato esclusivamente al soggetto gestore, che è quindi anche il soggetto che può avanzare candidatura, 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. Non è pertanto prevista la possibilità di ricevere acconti, in quanto l'erogazione del contributo già rappresenta un anticipo pari al 100% dell'importo spettante.
Si ricorda inoltre che il vincolo di cui all'art. 13, comma 2 dell'Avviso – che prevedeva l'obbligo di realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione al più tardi entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento – è venuto meno con il Decreto Ministeriale n. 765 del 31.05.2024 con decorrenza dal 3 giugno 2024.

117. Il contributo sarà dato solo per i primi tre anni? Dopodiché lo stabile dovrà essere disponibile anche per i nove anni successivi?

#CONTRIBUTO Si rinvia alle Faq nn. 4, 14, 23 e 105.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.M. n. 481/2024, il contributo PNRR è concesso dal MUR al soggetto gestore in una unica soluzione, solo in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, ed è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto.

Il contributo è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Inoltre, 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.

I soggetti gestori degli interventi finanziati assicurano – a pena di decadenza dei benefici e dell'attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all'articolo 17 dell'Avviso – la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto.

162. Considerato che il contributo copre una parte dei proventi da locazione dei primi anni di gestione sarà possibile dopo l'accredito disporre del contributo secondo le necessità dell'ente gestore? Oppure sarà necessario mantenere il contributo passivamente sul conto corrente del primo accredito?

#CONTRIBUTO L'Avviso non prevede valutazioni da parte del MUR in merito allo specifico utilizzo dei contributi erogati.

164. L'Avviso PNRR 481/2024 prevede la creazione e la gestione di nuovi posti letto per l'housing universitario da realizzarsi attraverso interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e riqualificazione di immobili esistenti.

In qualità di gestore di un immobile che si intende riconvertire con cambio di destinazione d'uso a studentato, si chiede se è possibile inoltrare domanda di partecipazione all'Avviso, se per tale immobile sono stati erogati finanziamenti pubblici in forza di disposizioni di legge ordinarie (vedi ad es. bonus fiscali, ecobonus, bonus facciate, 110% et simili) o straordinari (ad es. ricostruzioni post-sisma 2009, 2012 e 2016 nelle aree interessate), stante che tali finanziamenti non hanno alcuna specifica attinenza con l'obiettivo del contributo che sarà erogato, come previsto nell'ambito della Missione 4 – Componente 1 – Riforma 1.7, del PNRR, al gestore dell'housing a copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tra anni di gestione delle strutture stesse.

#CONTRIBUTO Il contributo che verrà erogato ai gestori dell'housing universitario copre il costo relativo a una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture che verranno destinate, con cambio di destinazione d'uso, a studentato. Questo contributo è dunque destinato a finanziare il costo rappresentato dalla gestione dello studentato. Questo costo rimane ben distinto dal costo rappresentato dalla ristrutturazione dell'immobile che originariamente non aveva come destinazione d'uso quella di studentato.

Si rileva dunque come, qualora un immobile da adibire a studentato abbia fruito, al fine della ristrutturazione dello stesso, di finanziamenti pubblici in forza di disposizioni di legge ordinarie (vedi

ad es. bonus fiscali, ecobonus, bonus facciate, 110% et simili) o straordinari (ad es. ricostruzioni post-sisma 2009, 2012 e 2016 nelle aree interessate), non si possa concretizzare una fattispecie di doppio finanziamento, c.d. *double funding*. L'articolo 2, comma 2, dell'Avviso 481/2024, rubricato "Finalità ed ambito di applicazione", è esplicito in merito alla distinzione dei due costi e a quale dei due sia coperto dal finanziamento: "*Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie… 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*."

L'articolo 9 del Regolamento (UE) 2021/241 che istituisce il Dispositivo per la ripresa e resilienza, dedicato a "Addizionalità e finanziamento complementare", prevede che i "*progetti di riforma e di investimento possono essere sostenuti da altri programmi e strumenti dell'Unione, a condizione che tale sostegno non copra lo stesso costo*". Considerato che i finanziamenti di ristrutturazione prima citati non hanno alcuna attinenza con l'obiettivo del contributo che sarà erogato al gestore dell'housing, come esplicitato dalla Milestone M4C1 Riforma 1.7, non sembra potersi concretizzare una fattispecie di doppio finanziamento. L'appendice tematica "La duplicazione dei finanziamenti" del MEF (marzo 2024) conferma che la duplicazione dei finanziamenti si verifica solo se lo stesso costo è coperto da più fonti, violando così l'art. 9 del 5 Regolamento. Nel caso dell'Avviso 481/2024, i finanziamenti pregressi non coprono i costi del progetto di housing universitario del PNRR, che include il cambio di destinazione d'uso e il supporto iniziale alla gestione, e quindi rispettano i criteri del MEF.

Il gestore dell'immobile ha dunque diritto a partecipare all'Avviso 481/2024 anche qualora l'immobile avesse già fruito di finanziamenti precedenti per costi distinti: i fondi precedenti coprono attività differenti rispetto a quelle del progetto PNRR.

Si coglie l'occasione per chiarire, in ogni caso, che conformemente a quanto previsto dall'articolo 7 dell'Avviso, è esclusa la possibilità di finanziare interventi relativi ad immobili che abbiano beneficiato, in passato, di risorse pubbliche specificamente destinate alla realizzazione di residenze o alloggi per studenti. Se questo accadesse, infatti, non si incorrerebbe tanto in una ipotesi di doppio finanziamento quanto in quella di violazione della specifica condizionalità riferita alla misura PNRR in oggetto. Conseguentemente, non risultano accoglibili, a titolo esemplificativo, le candidature di strutture che in passato hanno ricevuto finanziamenti ai sensi dell'articolo 1 della Legge 14 novembre 2000, n. 338 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", ovvero di strutture finanziate nella loro fase di costruzione, in tutto in parte, mediante accordi di programma con regioni o comuni per la promozione della residenzialità studentesca.

170. Con riferimento al Decreto Ministeriale n. 481/2024, si chiede un chiarimento sull'uso del contributo iniziale PNRR in relazione ai proventi da locazione per i primi tre anni di gestione degli alloggi.

#CONTRIBUTO Si rinvia alla FAQ n. 117. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.M. n. 481/2024, il contributo PNRR è concesso dal MUR al soggetto gestore per l'intero e in una unica soluzione, solo in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, ed è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto.

Il contributo è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Inoltre, il soggetto gestore, oltre al contributo MUR di cui sopra, percepisce in aggiunta i proventi per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso.

171. I lavori oggetto della ristrutturazione possono beneficiare dei bonus fiscali e/o conto termico per privati in particolare è possibile utilizzare il bonus barriere architettoniche per la realizzazione degli ascensori?

#CONTRIBUTO **Si rinvia alla FAQ n. 164**

182. Abbiamo la possibilità di far installare a spese della proprietà dell'immobile un impianto fotovoltaico a servizio della residenza; le società proprietarie dell'impianto possono fruire di bonus fiscali o questo potrebbe avere ripercussioni sulla concessione delle somme di cui all'art. 6 DM 481 perché intese come doppio finanziamento?

#CONTRIBUTO **Si richiama la FAQ n. 164.**

192. Si chiede un chiarimento sul tema degli sgravi fiscali sui seguenti temi:

- Acquisto immobile (attualmente D8 da trasformare).
- Quali sono gli sgravi se acquista una società?
- Cambia qualcosa se acquistasse un privato persona fisica?
- Quali sono gli sgravi sulla tassazione annuale in termini di IMU/TARI?
- Altri sgravi che dobbiamo tenere in considerazione?

#CONTRIBUTO **Le agevolazioni fiscali correlate alla partecipazione all'Avviso di cui al D.M. n. 481/2024 sono disciplinate dall'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338, e in particolare ai commi 9, 10 e 11.**

A tal riguardo, ai sensi del comma 9 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 "con *decorrenza dall'anno di imposta 2024, le somme corrisposte ai sensi del comma 4 non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore netto della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. I redditi derivanti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari di cui al presente articolo, salvo quanto previsto al primo periodo, non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento, a condizione che tali redditi rappresentino più della metà del reddito complessivamente derivante dall'immobile".*

Il comma 10 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 dispone, invece, che "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".

Infine, il comma 11 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 dispone "Ai soggetti aggiudicatari ai sensi del comma 3 ovvero ai proprietari dei relativi immobili, ove non coincidenti con i primi, ((...)) come risultanti dalla domanda di partecipazione alle procedure per la presentazione delle proposte di intervento, è riconosciuto un contributo sotto forma di credito d'imposta, per una quota

massima pari all'importo versato a titolo di imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in relazione agli immobili, o a parte di essi, destinati ad alloggio o residenza per studenti ai sensi del presente articolo. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Con riguardo alla partecipazione all'Avviso e alla gestione della residenza, non sussistono specifiche differenze di disciplina tra persona fisica e società; naturalmente, le agevolazioni fiscali saranno calibrate sulla base del regime di tassazione rispettivamente applicate.

#FISCALI

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.

#FISCALI 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.

202. I corrispettivi incassati dal gestore per i posti letto diversi da quelli messi a disposizione dell'Organismo regionale competente per il diritto allo studio, concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società?

#FISCALI In relazione a tale quesito, trova applicazione il comma 9 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338, il quale dispone: "*con decorrenza dall'anno di imposta 2024, le somme corrisposte ai sensi del comma 4* (vale a dire, le risorse assegnate dal Ministero e destinate al pagamento del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento dei posti letto) *non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore netto della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. I redditi derivanti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari di cui al presente articolo, salvo quanto previsto al primo periodo, non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento, a condizione che tali redditi rappresentino più della metà del reddito complessivamente derivante dall'immobile*".

145. In merito alla misura, ho bisogno di conoscere se gli atti di acquisto di alloggi (categoria castale A/2) da destinare a studentato siano esenti dal pagamento delle imposte di registro ipotecaria e catastale e con quali modalità.

#FISCALI A tale riguardo, occorre far riferimento a quanto disposto dal comma 10 dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338.

Secondo la richiamata disposizione normativa, "*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*".**

#BENEFICIARI

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?

#BENEFICIARI 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.

62. Sono possibili modifiche nel capitale azionario del soggetto beneficiario del contributo?

#BENEFICIARI Ai sensi dell'articolo 15 del bando, le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari. Ogni eventuale variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero per le opportune valutazioni e approvazione preventiva, in caso di positiva istruttoria.

63. Il proprietario dell'immobile coincide con il soggetto gestore? È possibile successivamente alla candidatura prevedere la co-gestione con un'altra impresa (ad esempio attraverso un'ATI), o dare in gestione uno o più servizi della residenza tramite contratti d'appalto?

#BENEFICIARI Ai sensi della definizione di soggetto gestore riportata nell'art. 1, comma 1, lettera aa) dell'Avviso il soggetto gestore coincide con il soggetto attuatore, il quale, tuttavia, non necessariamente coincide con il soggetto proprietario dell'immobile. Il soggetto gestore è il destinatario del finanziamento PNRR MUR 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).

64. Natura del soggetto attuatore/gestore dell'intervento. Confermare che le "convenzioni con altri soggetti pubblici e privati" con cui il soggetto attuatore/gestore cura eventualmente le procedure per l'assegnazione dei posti letto agli studenti universitari possono includere anche i contratti di locazione passivi "vuoto per pieno", i contratti di management e i contratti di concessione d'uso stipulati con soggetti pubblici e privati specializzati nella cura del rapporto con gli studenti (i c.d. gestori professionali, specializzati in assegnazioni, erogazioni di servizi, rapporti con gli Enti per il diritto allo studio, rapporti con le Università, etc.). In particolare, si richiede di confermare che nella qualificazione di "soggetto attuatore/gestore" possa rientrare anche una società di capitali che:
    (i) abbia la disponibilità dell'immobile in quanto proprietaria o in virtù di un contratto di locazione passivo stipulato con la proprietà;
    (ii) sia titolare dell'autorizzazione amministrativa necessaria all'esercizio dell'attività (ivi compresa quella di messa a disposizione di terzi nel periodo non coperto dalle attività didattiche);
    (iii) appalti tutti gli altri servizi ad una società terza (c.d. gestore professionale).

    Nella fattispecie, si richiede di confermare che il contributo possa essere elargito a favore della società di capitali proprietaria o conduttore dell'immobile in quanto titolare della necessaria autorizzazione amministrativa, indipendentemente dal fatto che i servizi sono resi da una società terza o gestore professionale, come da schema riportato nella pagina seguente. Inoltre, si richiede di confermare che i proventi da locazione per i primi 3 anni di gestione della struttura, di cui il contributo pubblico copre una parte, possano essere sia i proventi da locazione attiva nei confronti degli studenti sia i proventi da locazione attiva "vuoto per pieno" nei confronti di soggetti pubblici e privati terzi specializzati nella cura del rapporto con gli studenti (c.d. gestori professionali).

    #BENEFICIARI Ai sensi della definizione di soggetto gestore riportata nell'art. 1, comma 1, lettera aa) dell'Avviso il soggetto gestore coincide con il soggetto attuatore, il quale, tuttavia, non necessariamente coincide con il soggetto proprietario dell'immobile. Il soggetto gestore è il destinatario del finanziamento PNRR MUR 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).

65. Cessione degli interventi assistiti da contributi. Confermare l'ammissibilità della cessione a terzi di interventi assistiti da contributi pubblici e chiarire le relative modalità di cessione (apparentemente ai sensi del DM 481/24 non sembrerebbero rientrare nelle variazioni soggettive ammesse).

#BENEFICIARI Ai sensi dell'articolo 15 del bando, le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari. Ogni eventuale variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero per le opportune valutazioni e approvazione preventiva, in caso di positiva istruttoria.

66. Si chiede quali siano i soggetti privati ammessi di cui all'art. 1 comma 1 legge 14/11/2000 n.338.

#BENEFICIARI Si rappresenta che la categoria di cui all'art. 4 lett. c, del DM 481/2024 costituisce una specificazione della più ampia categoria indicata alla lett. b del medesimo comma, comprendente gli operatori economici, persone o enti, indipendentemente dalla loro forma giuridica e dalla loro eventuale natura pubblica o privata, individuati dall'art. 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 del d. lgs. 31 marzo 2023,
n. 36. L'essenziale, dunque, è che i soggetti che fanno richiesta di contributo ai sensi del DM 481/2024 rientrino all'interno di quest'ultima categoria.

80. Nella qualificazione di "soggetto gestore" può farsi rientrare anche un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso che:
    I. sia proprietario dell'immobile;
    II. conceda agli studenti gli alloggi in virtù di un contratto di locazione ad uso residenziale;
    III. abbia sottoscritto con imprese terze esterne alla sua organizzazione i contratti di appalto eventualmente necessari alla realizzazione delle opere di adeguamento degli immobili;
    IV. abbia sottoscritto con una società di capitali esterna alla sua organizzazione un contratto di *management* per la prestazione da parte di quest'ultima di tutti i servizi?

    Alla luce di quanto sopra, si chiede di confermare che il contributo può essere elargito a favore di un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso.

#BENEFICIARI 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.
Al riguardo, pur considerando che il fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso rientra nella categoria degli operatori economici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, si deve tuttavia tener conto della peculiare natura del medesimo che, di norma, non svolge attività di servizi quale è quella relativa alla gestione della residenza universitaria, bensì è preposto alla mera attività immobiliare. Ciò posto, è opportuno che la candidatura venga direttamente presentata dalla società che, in base al contratto di management, si occuperà in concreto della gestione della residenza universitaria e dei correlati servizi.

94. Dalla presentazione della domanda e per i successivi 12 anni di gestione è sempre possibile cambiare i soggetti coinvolti (proprietario, gestore)?

#BENEFICIARI Si richiama l'articolo 15, comma 1, dell'Avviso nel quale si riporta quanto segue "*Le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari*".

Il cambio del proprietario dell'immobile (laddove quest'ultimo sia diverso dal gestore) non è direttamente

rilevante ai fini dei vincoli previsti dall'Avviso, che disciplina la concessione di un contributo specificamente correlato alla gestione dell'immobile.

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.

#BENEFICIARI 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.

127. Il soggetto gestore può cambiare forma giuridica durante i 12 anni. Ad esempio, passare da essere una persona fisica a una società di capitali?

#BENEFICIARI Si rimanda alle FAQ già pubblicate sul sito del MUR e in particolar modo alla Sezione delle FAQ denominata "Natura del Soggetto attuatore/gestore", nello specifico FAQ n. 62. Ai sensi dell'articolo 15 del bando, le variazioni di natura soggettiva sono consentite solo nelle ipotesi di fusioni e/o incorporazioni o altri fenomeni successori derivanti da sopraggiunte modifiche legislative o regolamentari. Ogni eventuale variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero per le opportune valutazioni e approvazione preventiva, in caso di positiva istruttoria.

176. Quali differenze ci sono se il progetto viene presentato da una persona fisica o una persona giuridica?

#PROCEDURA #BENEFICIARI Ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DM 481/2024 possono presentare richiesta di contributo, in qualità di Soggetti attuatori, i Soggetti gestori 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. A prescindere dalla categoria di appartenenza, i benefici e gli obblighi posti in capo al soggetto attuatore restano i medesimi, salva naturalmente la modulazione delle eventuali agevolazioni fiscali in relazione alla specifica categoria di appartenenza.

#COMPARTIMENTI (e studentato diffuso)

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?

#COMPARTIMENTI 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.

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?

#COMPARTIMENTI 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.

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

#COMPARTIMENTI 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.

56. Con riferimento all'art. 7, comma 1, lettera d) si prevede che i posti letto devono essere "*ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui*…". Se un Soggetto ha partecipato in precedenza al bando di cui al D.M. n. 469 del 12 maggio 2023 presentando un progetto di "Studentato diffuso" supportato inoltre, anche da altri Enti. Premesso, inoltre che, con il D.M. n. 1269/2023 il Ministero ha approvato l'elenco degli immobili ritenuti idonei all'erogazione delle risorse pubbliche del PNRR, ricomprendendo anche il progetto di "studentato diffuso", si chiede al Ministero se il Soggetto in questione ha la possibilità di partecipare alla relativa procedura per l'erogazione dei contributi pubblici del PNRR.

#COMPARTIMENTI Ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera d) del bando, gli interventi oggetto del finanziamento dovranno riguardare immobili che possano permettere la realizzazione di alloggi o residenze universitarie perstudenti 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'Avviso.

Nel caso di un intervento di "*studentato diffuso*" anche già valutato come idoneo nell'ambito della procedura di cui al D.M. 469 del 12 maggio 2023, ove ricorrano tutti i requisiti previsti, il soggetto proponente potrà presentare distinte domande per ciascun distinto immobile o complesso immobiliare (e non già una unica domanda per "studentato diffuso"), atto a garantire l'unitarietà dell'intervento, anche in termini di tariffe applicabili e servizi offerti agli studenti.

60. Si intende candidare una serie di immobili da adibire a residenza per studenti. Gli immobili singolarmente non hanno la capacità per ospitare 20 posti letto, ma considerati nel complessivo, anche perché trattasi di immobili a distanza di 180 metri l'uno dall'altro, sono in grado di ospitare un numero di posti letto superiore ai 20 richiesti, ciascuno poi in stanza singole non essendo previste stanze doppie. È possibile partecipare al Bando presentando più domande per ciascun immobile, considerando anche gli immobili che singolarmente non sono in grado di ospitare un numero pari o superiore a 20 posti letto?

#COMPARTIMENTI L'articolo 7, comma 1, lettera d) dell'avviso, prevede quali interventi ammissibili le proposte che riguardano 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.

61. L'immobile oggetto della candidatura è composto su tre piani e situato sullo stesso foglio catastale ma ha due particelle differenti. La tipologia di struttura per la quale vorremmo presentare domanda di finanziamento è di tipo ad albergo con 17 stanze singole e 2 doppie (rispettando i parametri dell'allegato C del bando). Inoltre, vorremmo realizzare un'area studio e un'area mensa per quanto concerne gli spazi dedicati ai servizi complementari. Per realizzare tale intervento, avremmo la necessita di chiarire i seguenti i dubbi tecnici:

- Dato che sono presenti due particelle catastali sullo stesso foglio è necessario calcolare due

tariffe Medie differenti anche se gli spazi delle stanze sono uguali per tutti e i servizi complementari sono accessibili a tutto lo studentato, e pertanto occorre effettuare due candidature differenti e inserire di conseguenza "Domanda 1/2 - Compartimento omogeneo 1"?

- Occorre presentare due domande differenti in quanto abbiamo due particelle sullo stesso foglio catastale anche se non intendiamo effettuare una richiesta per comportamenti omogenei poiché come sopra riportato non applicheremo differenze di servizi e non ci saranno stanze più grandi delle altre (eccetto tra singole e doppie)?
- Se dovessimo realizzare l'intervento sopra citato, con 17 stanze singole e 2 doppie per un totale di 21 posti letto, e aggiungessimo uno spazio mensa e un servizio complementare di un'area studio, la tipologia di alloggio deve essere considerata come mista (tra albergo e minialloggio) oppure bisognerebbe indicare solo la tipologia albergo (considerando che come aree comuni andremo ad inserire la mensa e l'area studio)?

#COMPARTIMENTI In merito alla questione di un immobile caratterizzato da diverse particelle, comunque ricomprese in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici collocati nell'ambito di uno stesso complesso, in sede di presentazione della richiesta di contributo sarà possibile, mediante apposita funzione disponibile tramite il servizio telematico di cui all'art. 9 dell'Avviso, inserire i riferimenti catastali completi delle diverse particelle. Pertanto, non è necessario effettuare una distinzione per compartimenti.
Inoltre, per quanto riguarda la tipologia di alloggio è possibile far riferimento a quanto riportato nell'Allegato C al D.M. 481/24.

203. La residenza deve avere almeno 20 posti letto in una unica unità immobiliare o unità immobiliari nello stesso stabile? Le unità immobiliari possono essere dislocate anche in altre ubicazioni sempre della stessa città?

#COMPARTIMENTI Si rinvia alle Faq nn. 24, 35, 56, 57 e 60.
Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera d) del D.M. 481/2024, 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".
Nel caso di un intervento di c.d. "studentato diffuso", ove ricorrano tutti i requisiti previsti, il soggetto proponente potrà presentare distinte domande, secondo la modalità "Residenza Compartimentata" indicata al punto B.2 dell'Allegato D al D.M. n. 481/2024, per ciascun distinto immobile o complesso immobiliare indicando il relativo riferimento progressivo (e non già una unica domanda per lo "studentato diffuso"), ferma restando l'unitarietà dell'intervento in termini di valutazione complessiva. Ciascuna domanda dovrà riguardare un "compartimento" il cui numero di posti letto potrà anche risultare inferiore a 20 unità e sarà valutata come parte della medesima residenza diffusa, il cui numero dei posti letto complessivo (non inferiore a n. 20 unità) sarà costituito dalla somma dei singoli compartimenti.
Per maggiori chiarimenti è possibile fare riferimento al seguente link del sito MUR del Commissario Housing o ricorrere al supporto di cui alla seguente pagina web.

121. Si prega di confermare che lo "studentato diffuso", in quanto composto da appartamenti residenziali dislocati in diversi edifici all'interno della medesima, debba essere regolato dalla L. 431/98. Sulla base di quanto precede, si prega, altresì, di confermare che i contratti da stipulare con gli ospiti dovranno essere contratti transitori per studenti ex articolo 5, L. 431/98 e che tali contratti dovranno applicare le Tariffe del PNRR come canone concordato.

#COMPARTIMENTI Si rinvia alle FAQ nn. 103, 104, 112 e 114 già pubblicate. L'Avviso non detta specifiche prescrizioni in merito, pertanto occorre applicare la normativa vigente in materia di locazioni, tenuto conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale. Nei contratti stipulati, dovranno essere indicate, quali canoni di locazione, le tariffe determinate dal portale di presentazione delle candidature.

144. Richiamando le FAQ 24, 35, 56, 57, 60 e 114 e intendendo candidare tre immobili da adibire a residenza per studenti che singolarmente non hanno la capacità per ospitare 20 posti letto ma solo considerati nel complessivo, si chiede conferma che – pur trattandosi di immobili a distanza di circa 400 / 700 metri l'uno dall'altro – è possibile presentare una domanda unica da parte di un soggetto che ne abbia la disponibilità e con costituzione di tre comparti separati (uno per ogni immobile). Si pone in evidenza che gli immobili si trovano nel centro storico della città e sono raggiungibili a piedi in circa 5-10 minuti. La localizzazione dei tre edifici consente la sostanziale medesima fruizione da parte degli studenti dei principali servizi della città (es: polo universitario, biblioteche, mensa, associazione studentesca, stazione treni, ecc.).

#COMPARTIMENTI (e studentato diffuso) L'articolo 7, comma 1, lettera d) dell'Avviso, prevede quali interventi ammissibili le proposte che riguardano 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. Nel caso di un intervento di c.d. "studentato diffuso", ove ricorrano tutti i requisiti previsti, il soggetto proponente potrà presentare distinte domande, secondo la modalità "Residenza Compartimentata" indicata al punto B.2 dell'Allegato D al D.M. n. 481/2024, per ciascun distinto immobile o complesso immobiliare indicando il relativo riferimento progressivo (e non già una unica domanda per lo "studentato diffuso"), ferma restando l'unitarietà dell'intervento in termini di valutazione complessiva. Ciascuna domanda dovrà riguardare un "compartimento" il cui numero di posti letto potrà anche risultare inferiore a 20 unità e sarà valutata come parte della medesima residenza diffusa, il cui numero dei posti letto complessivo (non inferiore a n. 20 unità) sarà costituito dalla somma dei singoli compartimenti. Si rinvia alla FAQ 114.

#DOPPIOFINAZIAMENTO

#RICAVI (e utilizzo alternato)

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?

#RICAVI 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.

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?

#RICAVI 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"

#RICAVI 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.

58. Destinazione d'uso prevalente a residenza per studenti. Chiarire cosa si intende per "prevalenza" (51% delle superfici?) e se la prevalenza si debba misurare in relazione a tutte le superfici o solo a quelle oggetto di richiesta di finanziamento pubblico. Per esempio, una struttura che ha 1.000 mq di palestra e negozi al piede e 2.000 mq per 100 posti letto per studenti, di cui 20 oggetto di richiesta di finanziamento pubblico per 400 mq, è *compliant* ai sensi della prevalenza? Oppure la richiesta minima di finanziamento pubblico deve riguardare almeno 1.501mq e quindi 75 posti letto?

#RICAVI Si rimanda all'articolo 1, comma 1, lettera f) dell'avviso: "Destinazione d'uso prevalente degli immobili ad alloggio o residenza per studenti": I soggetti attuatori assicurano la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati per le finalità del presente bando, con possibilità 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.
Le successive definizioni dell'avviso, all'articolo 1, comma 1, lettere n) e o) definiscono rispettivamente per "Parti della struttura eventualmente non utilizzate" le aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1), di cui all'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437, e per "Periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche" i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU.
In tal senso è declinata la destinazione d'uso della residenza.

75. È possibile ricorrere a temporanee aperture a locazione a canoni di mercato, fuori dai 2 mesi estivi annui e solo relativamente al 70% dei posti letto in stanza singola, nel caso di occupancy bassa (es inferiore al 50%)?

#RICAVI L'articolo 5 comma 4 dell'avviso prevede 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. Le definizioni dell'avviso, all'articolo 1, comma 1, lettere n) e o) definiscono rispettivamente per "Parti della struttura eventualmente non utilizzate" le aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1), di cui all'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437, e per "Periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche" i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU. Non è possibile, pertanto, una diversa modalità di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto dall'avviso.

76. Stante la possibilità di destinazione degli immobili ad altre finalità, anche a titolo oneroso, in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, è sempre possibile prevedere locazioni di breve termine (i.e. short term) anche in deroga alla normativa urbanistica vigente?

#RICAVI L'Avviso prevede 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, ma nulla dispone in materia di deroga alla normativa urbanistica vigente nonché ogni altra eventuale normativa primaria e secondaria pertinente.

106. Nel caso di una struttura che può ospitare 250 posti letto è possibile destinare una parte dei posti per le finalità del bando e in contemporanea destinare parte rimanente dei posti ad altre attività economiche (es.: ricezione turistica)? Le 2 attività possono coesistere all'interno dello stesso immobile e negli stessi periodi?

#RICAVI I posti alloggio non compresi nella domanda di finanziamento eventualmente ammessa non sono soggetti ad alcun vincolo contenuto nel DM 481 del 2024; pertanto tali posti alloggio possono essere destinati ad attività diversa da residenza universitaria purché le modalità di utilizzo dei relativi spazi non inficino, bensì auspicabilmente implementino, la funzionalità propria di ognuno di essi. L'Avviso, in relazioni ai posti alloggio ad esso afferenti, prevede all'art. 5 comma 4 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. Con riguardo alle parti della struttura eventualmente non utilizzate, si deve far riferimento alle Aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1) di cui all'allegato C del bando. Per i periodi non correlati allo svolgimento delle «attività didattiche» si intendono i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU.
Non potrà in ogni caso 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.

191. Chiarimento sul tema Studentati e turismo: In considerazione della durata del periodo di attività svolta dagli studentati, pari a 10 mesi, si pone il problema di assicurare l'occupancy delle camere nei rimanenti 2 mesi, per poter conseguire adeguate marginalità reddituali.
A tale riguardo, le norme che concedono di svolgere attività turistico ricettiva sono di competenza regionale e comunale, dipendendo dalle normative locali (leggi regionali sul turismo e regolamenti urbanistici comunali); inoltre gli stessi ambiti di attività esercitabili in tali strutture vengono stabiliti da normative regionali.
In alcuni casi si è riscontrato che non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo -in genere massimo 3 mesi annui, anche non consecutivi- a fini turistico ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso: 3f - collegi, conventi, foresterie e 6c - servizi pubblici per la formazione universitaria, come campus e sedi.
Poiché non risulta omogeneo il panorama normativo a livello regionale, si chiede se siano previste - o in caso contrario, se si possano prevedere procedure che consentano semplificazioni nei procedimenti amministrativi, al fine di evitare disparità di trattamento tra soggetti richiedenti che risiedano in regioni diverse.

#RICAVI Rispetto alle destinazioni d'uso alternative dell'immobile, secondo quanto previsto dall'articolo 5 comma 4 dell'Avviso DM 481/2024, ai sensi del quale è prevista 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*", si conferma la necessità di fare rimando alla vigente normativa locale in materia, in funzione della localizzazione geografica di ciascun intervento finanziato, nonché delle possibili finalità per le quali tali strutture sono utilizzate.

#SINGOLADOPPIA

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.

#TARIFFA #SINGOLADOPPIA 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.

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?

#SINGOLADOPPIA 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.

53. In riferimento al bando in oggetto, si chiede conferma che al punto dell'Allegato C: nuclei integrati "costituiti da un numero variabile di camere, preferibilmente singole" il vincolo del 70% alle camere singole risulta essere tassativo, o se, in alternativa, è possibile inserire qualche camera doppia in più. Inoltre, si chiede se è da considerarsi vincolante anche il numero "generalmente da 3 ad 8 studenti".

#SINGOLADOPPIA Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera e) dell'Avviso, gli interventi oggetto del finanziamento dovranno, a pena di esclusione dalla valutazione di merito, prevedere un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% (settanta per cento) - arrotondato per eccesso - del totale dei posti letto da realizzare. Non è prevista alcuna deroga a tale disposizione. In relazione al secondo quesito, il termine "generalmente" indica una condizione non vincolante.

102. In relazione alle FAQ. nr. 47 e nr. 81 relative al DM 481/2024 si chiede se il 70% dei posti letto messi a disposizione - fermo restando il vincolo delle tariffe praticate (15% in meno rispetto alla Tariffa media di mercato) - possono essere liberamente assegnati a studenti sulla base delle richieste pervenute al gestore purché ordinate in graduatoria, dallo stesso gestore, in base al merito.
Esempio: il gestore mette a disposizione complessivamente nr. 100 camere singole. Nr. 30 camere vengono messe a disposizione dell'organismo regionale per il diritto allo studio sulla base di apposita convenzione. Le altre 70 vengono collocate sul mercato alla tariffa ridotta del 15% rispetto alla tariffa media di mercato. Il gestore riceve per le 70 camere singole collocate sul mercato nr.

120 richieste. Dette richieste vengono ordinate in graduatoria secondo la media del profitto dei richiedenti e, seguendo detta graduatoria, vengono assegnate le 70 camere singole e rigettate le 50 in eccesso. È corretto?

#SINGOLADOPPIA L'iter descritto appare corretto, fermo restando che la tariffa ridotta del 15% rispetto alla tariffa media di mercato deve essere calcolata attraverso il medesimo applicativo mediante il quale si invia la candidatura e che il requisito di merito può essere rappresentato dalla media del profitto o dal numero dei crediti conseguiti (onde ad esempio agevolare gli studenti maggiormente prossimi alla conclusione del proprio percorso di studi) o da altri criteri meritocratici.

186. È stata introdotta una deroga al rapporto del numero tra posti letto in camera singola 70%) ed in camera doppia (30%)? Può essere modificato aumentando il numero di posti letto in camere doppie?

#SINGOLADOPPIA Allo stato, non è prevista una deroga al rapporto stanze singole/stanze doppie.

#DSU (e studenti TMR)

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.

#DSU 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.

81. Con riferimento all'art. 5 comma 3, il bando stabilisce che: "*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*".
    Si chiede conferma che il 30% dei posti letto è riservato a studenti meritevoli ma privi di mezzi; con riferimento invece alla restante quota, deve essere assegnata a studenti selezionati da graduatoria di merito, oppure può essere assegnata senza vincoli (quindi a platea più ampia)?

#DSU Con riferimento al 70% è necessario che la graduatoria sia incentrata su un requisito di merito, quindi ad esempio un determinato numero di crediti o una determinata media di profitto.

88. In merito all'art. 8 del DM 481/2024 si chiede se è corretto interpretare che il soggetto gestore debba assegnare il 30 % dei posti letto, a seguito dell'accordo con l'ente per il diritto allo studio, a studenti capaci, meritevoli anche se privi di mezzi mentre il restante 70% deve essere assegnato a studenti provenienti da graduatorie di merito. Gli studenti appartenenti a tale graduatoria di merito possono semplicemente avere un "requisito di merito" come, ad esempio, avere un determinato numero di crediti o essere in corso?

#DSU Corretto. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 dell'Avviso, il soggetto gestore è tenuto destinare una quota non inferiore al 30% dei posti letto relativi alla residenza universitaria oggetto dell'intervento a studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, individuati mediante graduatorie redatte dagli Organismi regionali territorialmente competenti per il diritto allo studio, in forza di apposite convenzioni tra il soggetto gestore e l'Organismo DSU. Con riferimento, invece al restante 70% è necessario che la graduatoria sia incentrata su un requisito di merito, quindi ad esempio una graduazione relativa al numero di crediti conseguito o rispetto alla valutazione media degli esami verbalizzati.

92. Con riferimento all'art. 8 comma 2 lett. b), il bando stabilisce che: *"[Il corrispettivo unitario che ciascun Organismo regionale competente per il diritto allo studio eroga al soggetto gestore] per i successivi 9 anni, è pari al 75% della tariffa media di mercato [..] Durante tale periodo, l'Organismo regionale competente per il diritto allo studio conferma annualmente il numero di posti letto di cui intende avvalersi, tra quelli a lui riservati, e corrisponde per essi al soggetto gestore i corrispettivi unitari come sopra definiti."*
Si chiede se l'Organismo DSU si avvale di un numero di posti letto inferiore a quelli riservati, il soggetto gestore può assegnare i posti letto liberi ad altri studenti? Secondo quali criteri? A quale tariffa?

#DSU Ai sensi dell'articolo 8 comma 3 dell'Avviso, e così come riportato all'interno dello schema di accordo organismo DSU – soggetto gestore (allegato F dell'Avviso), nel caso in cui l'organismo DSU richiedesse una riserva inferiore 30% della dotazione di posti letto della struttura residenziale universitaria nel primo triennio e/o nel periodo successivo al primo triennio, il soggetto gestore è autorizzato ad assegnare direttamente agli studenti i posti letto non attribuiti sino a concorrenza della quota del 30% definita dall'articolo 8 comma 2 dell'Avviso, previa autorizzazione del Ministero dell'Università e della Ricerca ed espletamento di idonea procedura basata su requisiti di reddito e merito. Per tali posti, le tariffe applicate agli studenti assegnatari non potranno essere superiori:

a) **nel primo triennio, a quelle applicate dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per l'anno accademico di riferimento;**
b) **per i successivi 9 anni, al 75% del valore di mercato determinato annualmente tramite l'applicazione delle procedure e dei criteri definiti dal Ministero dell'Università e della Ricerca in esito ai lavori del "*Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell'housing universitario di cui all'art 6 del DM n. 1437/2022*".**

100. L'art. 8 comma 4 disciplina che: *Per la quota parte dei posti letto di cui al precedente comma 2, la ripartizione degli alloggi tra stanze singole e doppie dovrà essere effettuata in conformità alle previsioni di cui al precedente articolo 7 comma 1 lett. e), pertanto almeno il 70% di tali posti letto dovranno essere ubicati in stanze singole. Tale ripartizione potrà essere modificata in funzione delle esigenze manifestate dall'organismo regionale per il diritto allo studio competente per ciascun territorio. L'eventuale variazione sarà contenuta all'interno della convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore dell'organismo DSU, secondo lo schema di accordo di cui all'Allegato F del presente decreto.* L'art. 7, invece, prevede per ciascun intervento *"un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% (settanta percento) - arrotondato per eccesso - del totale dei posti letto da realizzare*" Si chiede pertanto quanto segue: fatto 100 il numero di posti letto totali, il prerequisito pena inammissibilità è che almeno 70 devono essere previsti in camera da letto singola. Leggendo i due articoli su citati è corretto desumere che almeno il 70% dei posti letto in camera singola sia da destinare agli studenti capaci e meritevoli e privi di mezzi?

#DSU Come previsto dall'art. 7, comma 1, lett. e) dell'Avviso, ciascun intervento deve prevedere un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% - arrotondato per eccesso – del totale dei posti letto da realizzare.
Inoltre, i soggetti gestori sono obbligati altresì a destinare una quota non inferiore al 30% dei posti letto totali oggetto dell'intervento a studenti capaci e meritevoli; anche per tale quota come espressamente previsto dall'art. 8, comma 4, la ripartizione degli alloggi tra stanze singole e doppie dovrà prevedere che almeno il 70% di tali posti letto dovranno essere ubicati in stanze singole, salvo diverso accordo del soggetto gestore con l'Organismo per il diritto allo studio da formalizzare attraverso l'Allegato F.

103. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, il contratto (Legge n. 431/98) che deve fare il gestore con gli studenti per attenersi al bando è necessariamente un contratto transitorio per studenti universitari?

#URBANISTICA #DSU L'Avviso non detta specifiche prescrizioni in merito, pertanto occorre applicare la normativa vigente in materia di locazioni, tenuto conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale. Inoltre, si evidenzia che il Decreto Ministeriale all'articolo 8, comma 2, dispone che, per la durata dei 12 anni nei quali deve essere garantita la destinazione d'uso, almeno il 30% dei posti letto realizzati con il cofinanziamento di cui sopra siano destinati agli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, di cui all'art. 4, comma 1, del Decreto Legislativo 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli organismi competenti per il diritto allo studio universitario, attraverso idoneo negozio giuridico (sul modello dell'Allegato F) da stipularsi tra soggetto gestore e organismo per il diritto allo studio universitario.

104. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, è ammissibile la stipula tra gestore e studenti di contratti (Legge n. 431/98) di tipo libero 4+4 o a canone concordato 3+2?

#URBANISTICA #DSU Premesso che, come previsto dall'Avviso all'art. 7, comma 2, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1°gennaio 2023, si ribadisce che per la stipula dei contratti occorre tener conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale, ragion per cui non sembrano poter trovare applicazione le tipologie contrattuali citate nel quesito.

170. Quali sono i contenuti della convenzione con ateneo ed ente competente per lo studio?

#DSU I contenuti della convenzione con l'ente DSU sono specificamente previsti nell'apposito format di cui all'Allegato F al DM 481/2024, pubblicato al link https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto- ministeriale-n-481-del-26-02-2024.

130. A norma dell'articolo 8, comma 2 dell'Avviso dedicato all'housing universitario, di cui al decreto ministeriale n. 481/2024, si dispone: "*I soggetti gestori sono obbligati altresì a destinare una quota non inferiore al 30% (trenta per cento) dei posti letto relativi alla residenza universitaria oggetto dell'intervento 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, in forza di apposite convenzioni tra il soggetto gestore e l'Organismo DSU.*"

Ove l'organismo DSU dichiari in convenzione di volersi avvalere di un numero inferiore di posti letto, è possibile derogare a tale percentuale?

Inoltre, nella medesima convenzione è possibile prevedere una specifica rispetto ad un possibile adeguamento dei prezzi pro-futuro, ovvero in prossimità dell'emanazione del bando da parte dell'organismo DSU?

#DSU Con riguardo al primo quesito, non è consentito derogare alla quota di riserva per gli studenti DSU pari al 30% dei posti letto, che deve comunque essere assicurata. Ove l'organismo DSU dichiari di volersi avvalere di un numero inferiore di posti letto, sarà il proponente – ai sensi dell'art. 8, comma 3, dell'Avviso – ad assegnare direttamente agli

studenti i restanti 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.
Diversamente, ai sensi dell'art. 8, comma 4, dell'Avviso, la sola ripartizione tra stanze singole e doppie nell'ambito della quota riservata agli studenti meritevoli ma privi di mezzi potrà essere modificata in funzione delle esigenze manifestate dall'organismo regionale per il diritto allo studio competente per ciascun territorio. L'eventuale variazione sarà contenuta all'interno della convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore e l'organismo DSU, secondo lo schema di accordo di cui all'Allegato F del decreto.
Con riguardo al secondo quesito, l'art. 6 del suddetto schema di accordo di cui all'Allegato F prevede espressamente che gli importi siano aggiornati su base annuale anche in funzione dei valori indicati nel bando annuale di concorso per l'assegnazione del diritto allo studio adottato dall'organismo per il diritto allo studio universitario per il primo triennio e dell'applicazione dei criteri definiti dal Ministero dell'Università e della Ricerca in esito ai lavori del "Tavolo Tecnico Interistituzionale per la Riforma dell'housing universitario di cui all'art 6 del DM n. 1437/2022" (tariffa media di mercato) per i periodi successivi.

132. Nel nostro caso esiste piena coincidenza tra l'Organismo per il diritto allo studio territorialmente competente per la Regione e soggetto gestore, in quanto gestiremo direttamente la struttura acquisita in locazione. Chiederemmo pertanto una conferma circa:
    - Il 100% dei destinatari, capaci e meritevoli pur privi di mezzi, possono essere collocati tutti in stanze doppie?
    - Possiamo evitare di formalizzare un Allegato F in considerazione della coincidenza tra Organismo DSU e soggetto gestore?

#DSU Il D.M. 481 del 26.02.2024, all'articolo 7, comma 1, lettera e, dispone tra le condizioni di eleggibilità dell'intervento un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% (settanta per cento) - arrotondato per eccesso - del totale dei posti letto da realizzare. Non è pertanto possibile collocare tutti gli studenti in stanze doppie.
In relazione al secondo quesito, si conferma che non è necessario formalizzare l'allegato F attesa la coincidenza del Soggetto Gestore con l'ente DSU.

159. Il DM 481/2024 prevede, all'Art.8 c.3, che in caso di assenza di convezione con il DSU per cause non dipendenti dal soggetto attuatore, lo stesso sarà autorizzato ad assegnare direttamente agli studenti i posti letto oggetto della riserva DSU, previo espletamento di idonea procedura competitiva (reddito e merito) ed applicando tariffe coincidenti con quelle applicate dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per l'anno accademico di riferimento.
    Considerato che il bando DSU prevede un periodo di ricezione delle candidature limitato generalmente al periodo luglio-agosto, e che il bando per l'anno accademico in corso si è già concluso, nel caso specifico in cui la messa a disposizione dei posti letto oggetto di agevolazione avvenga in corso d'anno, è necessario avviare una procedura competitiva per l'assegnazione dei posti oggetto di riserva DSU o sarà possibile assegnare i posti a Tariffa Media Ridotta, in attesa del bando DSU per l'anno accademico 2025/26?

#DSU L'art. 8, comma 3, specifica che il soggetto attuatore è tenuto ad informare il MUR, almeno 2 mesi prima della data di conclusione dell'intervento, riguardo l'impossibilità di addivenire alla stipula della convenzione con l'Organismo DSU territorialmente competente. Il

MUR, previe opportune verifiche, potrà quindi autorizzare il soggetto attuatore ad espletare idonea procedura competitiva basata su requisiti di reddito e merito valevoli per il DSU ai sensi della normativa vigente, applicando a tali studenti tariffe coincidenti con quelle applicate dall'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per l'anno accademico di riferimento. Premesso che le graduatorie realizzate dagli Organismi DSU individuano studenti idonei al posto alloggio disponibili a prendere possesso dello stesso per le attività didattiche connesse all'intero anno accademico di riferimento, nel caso in cui la messa a disposizione dei posti letto oggetto del contributo PNRR avvenga in corso d'anno è comunque necessario che il soggetto attuatore, in caso di impossibilità di procedere alla stipula della convenzione con l'Ente DSU, previa autorizzazione di questo Ministero, adotti la procedura competitiva indicata nell'Avviso.

161. La richiesta di convenzione con il DSU deve essere rinnovata ogni anno? Nel caso di mancata convenzione per motivi non imputabili al soggetto gestore per l'anno accademico in corso, dovrà essere nuovamente inviata una richiesta di convenzione al DSU in previsione dell'anno successivo?

#DSU L'obbligo di destinare il 30% dei posti alloggio finanziati mediante il DM 481/24 al DSU vale per l'intera durata dell'intervento quantificata in anni 12. La convenzione con l'Organismo DSU competente per il territorio ove è situato l'intervento oggetto della candidatura, da redigersi secondo l'Allegato F e che disciplina tale riserva di posti, disciplina agli articoli 2 e 3 la collaborazione per tale orizzonte temporale, prevedendo, per il periodo successivo al triennio, la conferma annuale della quantità di posti riservati.

#PROCEDURA

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”?

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

40. Il CUP è obbligatorio per la presentazione della candidatura del Soggetto Proponente?

#PROCEDURA Al momento della presentazione della richiesta il CUP non è un dato di cui è obbligatorio l’inserimento. Il CUP sarà richiesto successivamente, prima dell’adozione del decreto direttoriale di concessione del contributo. A tal fine è stato pubblicato sul sito del Ministero il documento “Istruzioni operative per la generazione del CUP tramite Template” che descrive la procedura guidata di generazione dei CUP.

41. L'apertura dello sportello per la presentazione delle domande per la richiesta del contributo è prevista mercoledì 27 marzo. Le richieste presentate vengono accolte in base all'ordine di arrivo fino all'esaurimento fondi? in altre parole: si tratta di *click-day*, dove i fondi vengono assegnati ai primi che presentano la domanda? o l’assegnazione dei fondi avviene in base a istruttoria del progetto a prescindere dal momento di presentazione della domanda?

#PROCEDURA Il servizio telematico per la trasmissione delle domande è attivo dalle ore 10:00 del 27 marzo 2024. Le richieste pervenute saranno valutate da un'apposita Commissione di valutazione. Ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D.M. n. 481/2023, la valutazione dei singoli interventi viene effettuata dalla Commissione in ordine cronologico di presentazione delle domande, secondo la c.d. modalità “a sportello”.

43. Con riferimento all’art. 13 “Tempistiche di attuazione e monitoraggio della realizzazione degli interventi” del Decreto MUR n. 481 del 26/02/2024, si chiede di confermare che per “conclusione dei lavori” (e collaudo) entro il 30 aprile 2026, si deve intendere la data accertata con il “Certificato di ultimazione lavori” (o “Verbale di fine lavori”) redatto dal Direttore dei Lavori dell’intervento finanziato, da emergere, anche alla luce dell’orientamento giurisprudenziale consolidato anche dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 6028/2021, n. 2160/2020 e n. 7282/2019, la realizzazione di un edificio "ultimato", ossia un edificio completo almeno al rustico, al più mancante solo delle finiture, quali infissi, pavimentazione, tramezzature interne, ma comunque completato con gli orizzontamenti, la copertura e le tamponature esterne, o in alternativa, se deve intendersi il “collaudo statico” obbligatorio per Legge ai sensi della L. 1086/71 e regolamentato dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018.

#PROCEDURA La scadenza del 30 aprile 2026 va intesa, ai sensi del citato articolo 13 del D.M. n. 481/2026, come funzionale alla messa a disposizione dei posti letto al più tardi entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026.

83. Con riferimento all’allegato B “Fabbisogno” del DM n. 481/2024 si chiede se il Fabbisogno di posti letto in residenze per studenti universitari per l’a.a. 2021/2022 ivi riportato sia vincolante.

#PROCEDURA No, i dati indicati nell’allegato B rappresentano la mera indicazione del fabbisogno minimo di posti alloggio in relazione al benchmark, ma non si configurano come vincolanti ai fini della partecipazione all’Avviso e delle valutazioni della Commissione preposta.

89. Una volta presentata la domanda è possibile effettuare variazioni progettuali?

#PROCEDURA Si rinvia all'articolo 15 dell'Avviso che disciplina la materia.

90. Con riferimento al DM n. 765/2024 con il quale è stato soppresso l'art. 13, comma 2 del Dm n. 481/2024 con decorrenza dal 3 giugno 2024 e, inoltre, è stato modificato l'allegato B "*Fabbisogno di posti letto in residenze per studenti universitari (A.A. 2021-2022)*, si chiede dove è possibile consultare il nuovo allegato.

#PROCEDURA Al fine di evitare duplicazione di allegati e quindi possibili disguidi, l'allegato 1 del DM n. 765/2024 coincide con l'allegato B attualmente pubblicato sul sito del MUR, denominato "*Decreto Ministeriale n. 481 All. B – Fabbisogno (come modificato dal DM 765 del 31 maggio 2024)*".

138. Si chiedono delucidazioni in merito al rilascio del codice CUP di cui si parla nel DM n. 481/2024. Nelle FAQ viene riportato che tale codice non è obbligatorio in fase di presentazione della domanda ma sarà richiesto successivamente. Si chiede conferma sulla procedura di acquisizione del CUP e in particolare se tale codice venga fornito dal Ministero dopo la presentazione della domanda o debba essere generato dal Soggetto proponente.

#PROCEDURA Come indicato nell'Avviso di cui al DM n. 481/2024, il Codice Unico di Progetto (CUP) è il codice che identifica un progetto d'investimento pubblico ed è lo strumento cardine per il funzionamento del Sistema di Monitoraggio degli Investimenti Pubblici.

Il CUP non è obbligatorio in fase di presentazione della candidatura, ma verrà richiesto da questa Amministrazione a mezzo PEC all'esito dell'ammissione al finanziamento della candidatura e comunque prima dell'adozione del decreto direttoriale di concessione del contributo. Si rimanda a quanto già indicato alla FAQ n. 40.

A tal fine è stato pubblicato sul sito del MUR al seguente indirizzo https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale-n-481-del-26-02- 2024 alla voce "Template CUP" il documento relativo alle "*Istruzioni operative per la generazione del CUP tramite Template*", che descrive analiticamente la procedura guidata di generazione del CUP da parte del soggetto attuatore.

139. La presente per richiedere se considerando le prescrizioni normative e più specificatamente quanto attiene ai titoli di disponibilità il cui possesso è in capo ai soggetti richiedenti l'agevolazione, sia eleggibile il soggetto attuatore che presenti quale titolo di disponibilità un contratto di acquisto con patto di riservato dominio sottoscritto antecedentemente all'invio dell'istanza di contributo, nel quale contratto la condizione sospensiva sia l'esito positivo dell'istruttoria.

Si coglie inoltre l'occasione per richiedere in quale regime di aiuti ricada il contributo deliberato.

#IMMOBILE #PROCEDURA La modalità relativa all'acquisto della disponibilità di un immobile tramite un contratto con patto di riservato dominio, sottoscritto antecedentemente alla trasmissione della candidatura sull'apposito Servizio informatico e condizionatamente all'esito positivo dell'istruttoria relativa all'ammissione al finanziamento PNRR, può considerarsi corretta.

Con riguardo al secondo quesito, il contributo concesso dal MUR ai sensi del D.M. n. 481/2024 non ricade in alcun regime di aiuti, in quanto la procedura in oggetto non configura aiuto di stato.

148. Monitoraggio delle domande approvate e fondi disponibili: esiste un portale o strumenti online dove sia possibile monitorare in tempo reale il numero di domande approvate, la loro localizzazione e la quantità di fondi ancora disponibili?

#PROCEDURA Allo stato è possibile consultare i decreti formalizzati e registrati dagli Organi di controllo sul sito del MUR al seguente link https://www.mur.gov.it/it/atti-e-normativa/decreto-ministeriale- n-481-del-26-02-2024.

Inoltre, come previsto dall'art. 11, comma 4 dell'Avviso, in caso di esaurimento delle risorse disponibili il Ministero ne darà evidenza pubblica sul proprio sito procedendo contestualmente alla chiusura del servizio telematico per la presentazione delle candidature.

152. Nel caso in cui il soggetto gestore, un'impresa Srl, metta a disposizione posti letto in modo regolare e conforme alla normativa, è consentito che, una volta ricevuti i contributi, questi vengano utilizzati anche per erogare dividendi alla proprietà, in conformità alle norme sulla distribuzione dei dividendi? Inoltre, cosa accadrebbe se l'azienda fallisse entro i primi tre anni dalla ricezione del contributo o nei successivi nove anni, a fronte di una precedente distribuzione consistente di dividendi?

#OBBLIGHI #PROCEDURA L'Avviso non prevede valutazioni da parte del MUR in merito allo specifico utilizzo dei contributi erogati. Per quanto riguarda, invece, il mancato rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione previsto in 12 anni, anche nel caso del fallimento dell'azienda, si applicano i meccanismi sanzionatori previsti dall'art. 17 dell'Avviso.

157. La proposta di acquisto accettata dal proprietario e la copia dei pagamenti della caparra confirmatoria possono essere sufficienti per dimostrare l'avvio delle procedure di cessione della disponibilità dell'immobile?

#PROCEDURA Si rimanda alla FAQ n. 1. 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, la proposta di acquisto accettata dal proprietario dell'immobile può essere considerato un atto valido.

158. Nella Sezione Caratteristiche dell'immobile, Campo "Denominazione del soggetto che detiene l'attuale disponibilità dell'immobile" è prevista la possibilità di inserire un solo Soggetto. Come bisogna procedere nel caso in cui i soggetti che detengono la proprietà sono più di uno?

#PROCEDURA #IMMOBILE La sezione Caratteristiche dell'immobile del Servizio telematico include sia il campo testuale "*Denominazione del soggetto che detiene l'attuale disponibilità dell'immobile*", sia un campo specifico per l'inserimento del Codice fiscale dello stesso soggetto. In caso di pluralità di intestatari dell'immobile, dovranno essere indicati tutti i soggetti nel campo testuale e solo il codice fiscale del primo di essi nel campo relativo al codice.

160. In caso di procedura competitiva effettuata dal soggetto attuatore, una volta terminato il periodo previsto per le richieste di assegnazione, la graduatoria può ritenersi chiusa definitivamente anche in caso di non riempimento di tutti i posti letto oggetto di riserva DSU oppure deve ritenersi aperta durante tutto l'anno fino al riempimento di tutti i posti letto DSU? Ad esempio, qualora uno studente formulasse una richiesta successivamente alla data di chiusura del suddetto bando, è possibile prevedere l'assegnazione di un posto letto non oggetto di riserva DSU (pertanto con tariffa TMR), oppure in caso di disponibilità si dovrà sempre procedere prima con la piena occupazione dei posti destinati alla riserva DSU (anche in caso di assenza di requisiti di merito o reddito da parte dello studente)?

#PROCEDURA **I posti alloggio relativi alla quota di riserva DSU debbono essere assegnati, secondo le tariffe indicate nel bando dell'Organismo DSU competente per il territorio ove sono situati i posti alloggio oggetto dell'intervento, a studenti aventi i requisiti di reddito e merito definiti dalla normativa di riferimento. La piena occupazione di tali posti appare necessaria e i relativi posti possono essere assegnati secondo quanto disposto dalla convenzione con l'Organismo DSU territorialmente competente o, previa autorizzazione da parte del MUR, direttamente dal soggetto attuatore nei casi previsti dall'Avviso.**

163. All'Art. 3, lett. z) dell'atto d'obbligo è indicato che il CUP deve essere riportato "*su tutti gli atti amministrativo/contabili*", è necessario pertanto riportare il CUP anche su tutti i documenti contabili relativi alla gestione ordinaria dell'attività successiva alla messa a disposizione dei posti letto? Es. fatture per forniture o fatture nei confronti degli ospiti?

#PROCEDURA **Corretto. Il Codice Unico di Progetto (CUP) dovrà essere riportato in tutti gli atti amministrativo/contabili.**

176. Quali differenze ci sono se il progetto viene presentato da una persona fisica o una persona giuridica?

#PROCEDURA **#BENEFICIARI** **Ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DM 481/2024 possono presentare richiesta di contributo, in qualità di Soggetti attuatori, i Soggetti gestori 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. A prescindere dalla categoria di appartenenza, i benefici e gli obblighi posti in capo al soggetto attuatore restano i medesimi, salva naturalmente la modulazione delle eventuali agevolazioni fiscali in relazione alla specifica categoria di appartenenza.

177. Si richiede se un operatore, che abbia già presentato una candidatura (dichiarata ammissibile al finanziamento) per una porzione di immobile, può presentare una nuova candidatura per insediare una residenza per studenti in una differente porzione dello stesso immobile già oggetto della prima candidatura. Se le due residenze avranno poi un'unica gestione comune (essendo di fatto localizzate

entrambe nello stesso immobile) è necessario che, in sede di presentazione della seconda candidatura, l'operatore inserisca qualche precisazione per far presente che si tratta sostanzialmente di un ampliamento della residenza per studenti già oggetto della prima candidatura?

#PROCEDURA **Il soggetto può certamente presentare una nuova candidatura a sé stante, distinta dalla precedente. Dovrà, nell'allegato D e negli elaborati grafici, evidenziare opportunamente le relazioni intercorrenti tra le due candidature, anche in termini di sistemi di accesso e distribuzione della residenza e di aree funzionali in comune o meno ai due lotti. Inoltre, sarà necessario dimostrare che le camere e i posti letto siano diversi, ai fini di evitare qualsiasi ipotesi di doppio finanziamento.**
Le due candidature costituiranno lotti distinti e risulterà necessario richiedere un Codice Unico di Progetto (CUP) diverso per ciascun lotto.

178. La presente per richiedere se, in riferimento all'Avviso, considerando le prescrizioni normative e le FAQ pubblicate tra cui più specificatamente la numero 95, sia considerato eleggibile l'istante della domanda di contributo che sia configurato come Soggetto Gestore (società Beta), laddove:

- l'immobile, ove sarà realizzata la residenza universitaria, non sia ancora nella piena disponibilità della società Alfa, la quale, conformemente alle prescrizioni, è attualmente in possesso di preliminare di acquisto (certificato da atto notarile) condizionato all'accoglimento della richiesta di contributo;
- nel preliminare di acquisto sopra richiamato viene esplicitato che l'immobile sarà affidato, in qualità di Soggetto Gestore con regolare contratto di affitto di durata 8+8, alla società Beta;
- la società Beta, in qualità di Soggetto Gestore e Proponente, si farà carico di tutte le spese finalizzate alla configurazione dell'immobile come residenza universitaria.

#PROCEDURA **Nell'ipotesi prospettata, il soggetto proponente e promittente gestore (la società Beta) potrà presentare la propria candidatura allegando, tra le altre, la documentazione probatoria sopra richiamata, atta a soddisfare i requisiti di cui all'articolo 9 comma 7 lett. c) dell'Avviso D.M. 481/2024, da sottoporre alle occorrenti valutazioni da parte della Commissione di Valutazione.**

180. L'Ente DSU che tempistiche dovrebbe rispettare nel rispondere alla nostra proposta di convenzione redatta sul fac simile dell'allegato F? Qualora l'Ente dovesse lamentare la mancanza di fondi per stipulare l'accordo come dovremmo procedere?

#PROCEDURA **Come previsto dall'art. 8, comma 3 dell'Avviso, nel caso in cui il soggetto attuatore non sia ancora addivenuto alla stipula della convenzione in data antecedente di 2 (due) mesi rispetto a quella prevista per la conclusione dell'intervento, è tenuto a darne comunicazione scritta al MUR che, verificata l'impossibilità di addivenire alla stipula con l'Organismo regionale competente per il diritto allo studio per cause non dipendenti dal soggetto attuatore, autorizza 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. Si rappresenta che l'accordo di cui l'Allegato F per il primo triennio non è di per sé oneroso;**

l'Organismo DSU infatti può, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 8 comma 2, per i primi tre anni corrispondere al soggetto gestore la medesima somma introitata dall'Organismo stesso per effetto del pagamento dei canoni da parte degli studenti che usufruiscono dei posti alloggio oggetto dell'Allegato; per i successivi nove l'Organismo può confermare annualmente se usufruire dei posti alloggio ad esso riservati e in quale quantità.

194. Nel caso di un immobile che si voglia destinare a residenza universitaria, tipologia minialloggi, composto da diversi appartamenti, alcuni di proprietà del soggetto gestore (impresa Soggetto A), altri di proprietà di persona fisica (Soggetto B) che li concederebbe in locazione al soggetto gestore (Soggetto A), è possibile presentare un'unica domanda da parte del soggetto gestore (Soggetto A) che comprenda sia gli immobili del gestore stesso che del Soggetto B? In caso affermativo, considerato che la piattaforma in fase di simulazione permette di selezionare un unico titolo di disponibilità dell'immobile, che titolo deve essere selezionato? Andrà inserito il diritto prevalente (in questo caso "proprietà"?).

#PROCEDURA Come previsto al punto B.2 dell'Allegato D al DM n 481/2024, un programma può essere presentato nella "Modalità Residenza compartimentata" in base alla quale, in questo caso, sarebbe possibile distinguere la parte afferente al soggetto A (gestore in proprietà) da quella acquisita in locazione dal soggetto B, documentando opportunamente i diversi titoli di disponibilità.
Ciascun compartimento sarà oggetto di una separata domanda di contributo, indicando il relativo riferimento progressivo. In particolare, nel caso di una Residenza che presenti una suddivisione in 2 compartimenti separati sarà necessario indicare: compartimento "1 di 2" e "2 di 2", ma il numero di posti letto, ai fini della verifica della quota minima di n. 20 unità, sarà verificato con riferimento alla somma dei due compartimenti.

195. Per gli eventuali lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto di candidatura, che non sono coperti da alcun contributo PNRR, è possibile fare ricorso al credito di un Istituto finanziario privato anche avvalendosi della garanzia del Mediocredito Centrale?

#PROCEDURA Si, tale modalità di ricorso al finanziamento privato non risulta preclusa.

#OBBLIGHI

46. Confermare che al termine dei 3+9 anni il vincolo di destinazione d'uso a residenza per studenti decade, divenendo la struttura a libero mercato, e non sussiste più alcun vincolo in relazione ai canoni e alle tariffe applicabili.

#OBBLIGHI Si conferma che il vincolo temporale di destinazione d'uso previsto dall'avviso è pari a 12 anni, e che tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità restano in capo al soggetto gestore per la medesima durata.

47. Confermare che i posti letto non convenzionati ai sensi del DM 481/2024 possono essere gestiti senza alcun vincolo di sorta.

#OBBLIGHI Gli obblighi, gli oneri e le condizionalità fissate dall'Avviso sono relativi ai soli posti letto per i quali viene concesso il contributo MUR nell'ambito dell'Avviso 481/2024.

59. L'art. 7 comma 1, lett. E del D.M. 481/2024 dispone che l'intervento oggetto del finanziamento a pena di esclusione preveda "un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% - arrotondato per eccesso – del totale di posti letto da realizzare".Si chiede di chiarire se tale prescrizione sia valida anche nel caso in cui venga adottata come unica tipologia di modello organizzativo, per l'intervento proposto, la tipologia "a minialloggi" che in base a quanto si legge nell'allegato C del citato decreto prevede che ogni appartamento sia destinato preferibilmente ad uno o due utenti."

#OBBLIGHI Le disposizioni, i vincoli e le condizionalità previste dall'Avviso 481/2024 si applicano a tutti gli interventi selezionati e finanziati dal MUR, indipendentemente dal loro modello organizzativo e dalla configurazione dell'immobile.

171. Quale è la durata del vincolo di destinazione d'uso?

#OBBLIGHI Il vincolo di destinazione a studentato deve permanere per 12 anni a decorrere dalla messa a disposizione dei posti alloggio. Si rinvia alla FAQ 117.

172. Sono previsti controlli sugli interventi?

#OBBLIGHI Con riguardo ai controlli che saranno effettuati, si richiama l'art. 14 dell'Avviso il quale prevede che il MUR, anche per il tramite di soggetti terzi, ed altri organi nazionali e comunitari preposti effettuano nei confronti dei soggetti gestori controlli ed ispezioni, eventualmente anche tramite visite in loco. I controlli possono essere svolti sia antecedentemente alla realizzazione e messa a disposizione per l'assegnazione dei posti letto per studenti dei singoli interventi, sia successivamente alla rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026, anche al fine di accertare il mantenimento dei requisiti e delle realizzazioni sostenute tramite il PNRR, per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento. Nei casi in cui le verifiche evidenzino difformità o ritardi tali da pregiudicare il rispetto degli obiettivi intermedi e finali, nonché palesino significative deviazioni rispetto all'intervento finanziato, con conseguente impossibilità di realizzare e rendere disponibili per l'assegnazione i posti letto per studenti entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al 30 giugno 2026, ovvero sia riscontrato il venir meno degli obblighi assunti dal soggetto gestore in esito all'accettazione del finanziamento – per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento - si applicano i meccanismi sanzionatori di cui al successivo articolo 17. In ogni caso, il soggetto attuatore, a seguito dell'ammissione dell'intervento, dovrà trasmettere al Ministero, con cadenza bimestrale, una relazione sullo stato di realizzazione

dell’intervento atta a dimostrare il rispetto delle tempistiche definite dal cronoprogramma delle attività approvate. Si rinvia alla FAQ 105.

152. Nel caso in cui il soggetto gestore, un'impresa Srl, metta a disposizione posti letto in modo regolare e conforme alla normativa, è consentito che, una volta ricevuti i contributi, questi vengano utilizzati anche per erogare dividendi alla proprietà, in conformità alle norme sulla distribuzione dei dividendi? Inoltre, cosa accadrebbe se l'azienda fallisse entro i primi tre anni dalla ricezione del contributo o nei successivi nove anni, a fronte di una precedente distribuzione consistente di dividendi?

#OBBLIGHI #PROCEDURA L’Avviso non prevede valutazioni da parte del MUR in merito allo specifico utilizzo dei contributi erogati. Per quanto riguarda, invece, il mancato rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione previsto in 12 anni, anche nel caso del fallimento dell’azienda, si applicano i meccanismi sanzionatori previsti dall’art. 17 dell’Avviso.

#AGGIUNTIVI

48. L'articolo 7, comma 2 dell'Avviso prevede che "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023".
    Si chiede se una Fondazione proprietaria di un immobile che ha dato in gestione l'immobile negli ultimi anni ad una cooperativa che l'ha destinato ad Ostello della Gioventù e in parte, a seguito di una convenzione con l'agenzia al diritto allo studio regionale (proprio per la carenza di posti), ha ospitato nelle camere dell'ostello gli studenti universitari può partecipare al bando al fine di ristrutturare tutto l'immobile per adibirlo completamente e sotto la sua gestione a Studentato Universitario.
    Non sono eleggibili i posti letto già assegnati a studenti universitari nel periodo intercorrente la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023, e comunque, i posti letto oggetto della suindicata convenzione con l'agenzia al diritto allo studio, qualora vigente nel medesimo periodo. Sono invece potenzialmente candidabili eventuali incrementi di disponibilità di posti letto mediante nuova creazione, ove rispondano a tutti i requisiti prescritti dall'Avviso.

49. Nel testo dell'Avviso si evince che: "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023".
    Si chiede spiegazione di tale periodo nel caso della gestione di una residenza per studenti dal 2019 dotata di 25 posti letto al fine di aumentare il numero dei posti letto a 40. Pertanto, si chiede se sia possibile richiedere finanziamenti per strutture che erano già utilizzate per questo fine, o se è possibile presentare domanda dal momento che trattasi di stanze che non erano destinate all'alloggio di studenti.

#AGGIUNTIVI qualora i 25 posti letto attuali rientrino nella fattispecie di cui all'articolo 7 comma 2 dell'Avviso, gli stessi non saranno eleggibili nell'ambito della presente procedura. Saranno potenzialmente candidabili eventuali incrementi di disponibilità di posti mediante ampliamento e/o nuova creazione, che rispondano a tutti i criteri dell'Avviso, anche con riferimento al vincolo dimensionale di 20 unità fissato dall'articolo 7 comma 1 lettera d).

50. Stante l'inammissibilità al finanziamento di interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando, o che sono stati utilizzati a tale finalità tra il 1° gennaio 2023 e la pubblicazione del presente. La locuzione "a fini abitativi per studenti" è da intendersi in termini di destinazione d'uso urbanistica?

#AGGIUNTIVI Ai sensi dell'art. 7, comma 2, dell'Avviso, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del bando e il 1° gennaio 2023. In tal senso, l'Avviso fa riferimento alla utilizzazione degli alloggi, piuttosto che alla loro destinazione d'uso urbanistica.

51. L'art. 7, comma 2, del decreto 481/2024 stabilisce che "Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e il 1° gennaio 2023". Considerato che il citato comma fa riferimento ai soli "alloggi" e non anche alle "residenze", a differenza dell'art. 2, comma 1 - secondo cui "Il presente Decreto è finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore" - si chiede se i

posti letto siano ricavabili all'interno di una porzione di edificio non ancora utilizzata a questo scopo ma facente parte di immobile già adibito a residenza o a collegio universitario. Si chiede altresì se i posti letti siano ricavabili all'interno di un intero edificio esistente non ancora adibito a residenza universitaria ma situato all'interno di un complesso di edifici adibiti complessivamente a collegio universitario e facenti parte del medesimo foglio, particella e subalterno catastale.

#AGGIUNTIVI Sul primo quesito, sono potenzialmente candidabili soltanto eventuali incrementi di disponibilità di posti mediante nuova creazione, ove rispondano a tutti i requisiti prescritti dall'Avviso (mentre non sono eleggibili i posti già esistenti al 1° gennaio 2023).
Sul secondo quesito, la risposta è positiva laddove si tratti effettivamente di porzione dell'edificio non precedentemente adibita a studentato.

84. In merito al "Bando Housing" si chiede se è possibile ottenere i contributi qualora venisse acquistato oggi un fabbricato che è già adibito a studentato? Oppure acquistando oggi un complesso residenziale che già ha avuto negli anni contratti d'affitto con studenti?

#AGGIUNTIVI Ai sensi dell'art. 7, comma 2 dell'Avviso "*Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1°gennaio 2023".*

109. Relativamente alla FAQ n. 25 pubblicata in data 08/04/2024, la quale sancisce che "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", sono da intendersi come ricadenti in tale fattispecie anche i crediti di imposta relativi a ristrutturazioni?

#AGGIUNTIVI 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 relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. 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 greenfield, 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. 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 e anche mediante eventuali crediti d'imposta – 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.

110. Ci sono controindicazioni nell'uso di parte della struttura alberghiera per la destinazione ad alloggi universitari?

#AGGIUNTIVI I posti alloggio non compresi nella domanda di finanziamento eventualmente ammessa a finanziamento non sono soggetti ad alcun vincolo contenuto nel DM 481 del 2024; pertanto, tali posti alloggio possono essere destinati ad attività diversa da residenza

universitaria purché le modalità di utilizzo dei relativi spazi non inficino, bensì auspicabilmente implementino, la funzionalità propria di ognuno di essi, fermo restando il rispetto dell'art. 5, comma 4, dell'Avviso.

111. Qualora non ci fosse richiesta da parte degli studenti di prendere in affitto gli alloggi a TMR, al fine di evitare ingenti perdite di gestione, sarebbe possibile utilizzarli in altro modo (es. affittarli per brevi periodi ad altri soggetti), garantendo comunque la precedenza agli studenti che ne facessero richiesta in qualsiasi momento?

#AGGIUNTIVI No, i posti alloggio finanziati a valere sul PNRR sono soggetti al vincolo di destinazione in favore degli studenti della formazione superiore.
L'Avviso, all'art. 5, comma 4, prevede 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.
Con riguardo alle parti della struttura eventualmente non utilizzate, si deve far riferimento esclusivamente alle Aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1) di cui all'allegato C del bando.
Per i periodi non correlati allo svolgimento delle «attività didattiche», si intendono i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU.
Non potrà in ogni caso 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.

116. Gli immobili possono essere già esistenti ma adeguati alla normativa? O possiamo parlare solo di nuove costruzioni?

#AGGIUNTIVI Si rinvia alle Faq nn. 48, 49, 50, 51 e 84. Si ricorda che gli immobili oggetto dell'intervento possono essere anche già esistenti. Tuttavia, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione dell'Avviso o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'Avviso e il 1° gennaio 2023.

129. Dato un condominio composto da diversi appartamenti ad uso abitativo, affittato in locazione a studenti universitari senza destinazione specifica per studentato, è possibile candidare ai sensi del DM n. 481/2024 gli appartamenti tenuto conto di quanto sopra esposto?

#AGGIUNTIVI Nel caso di specie, si può fare rimando all'art. 7, comma 2, dell'Avviso, secondo cui "*Non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023*". Pertanto, qualora detti appartamenti siano stati affittati a studenti universitari nel periodo sopra indicato, l'intervento non potrà essere eleggibile al finanziamento PNRR.

#URBANISTICA

52. Qualora la candidatura fosse stata approvata, è possibile successivamente procedere a un aumento della cubatura del 35%? Nel caso di risposta affermativa, è sufficiente una SCIA?

#URBANISTICA Sul punto si rimanda alle disposizioni dell'articolo 1-quater "*Semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie*" della legge 14 novembre 2000, n. 338, così come introdotto dal decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 convertito con modificazioni dalla L. 29 aprile 2024, n. 56., nonché alle specifiche normative di settore nazionali e locali.

54. È possibile presentare domanda di ammissione al bando se, in data successiva a quella di pubblicazione del Decreto, è già stata presentata una SCIA di inizio attività al SUAP di riferimento per l'avvio di un alloggio universitario?

#URBANISTICA Si conferma che è possibile presentare domanda di ammissione al bando se in data successiva a quella di pubblicazione del Decreto, è già stata presentata una SCIA di inizio attività al SUAP di riferimento, fatto salvo il rispetto di tutte le condizionalità e i vincoli previsti dall'Avviso.

86. Con riferimento al DM n. 481/2024 si chiede se nel caso si intenda riqualificare beni immobili soggetti a vincoli, sia necessario chiedere preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza e se esistono canali che, per domande presentate a valere sull'Avviso di cui all'oggetto, possano consentire di snellire le pratiche di autorizzazione.

#URBANISTICA In materia, con 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 e resilienza) sono state introdotte dall'art. 1-quater della legge 14 novembre 2000, n. 338 specifiche semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso e di connessi interventi relativamente ad immobili da destinare a residenze universitarie al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR. Naturalmente, le suddette semplificazioni sono subordinate alla previa sottoposizione della candidatura e alla previa ammissione al finanziamento, ove ricorrano tutte le necessarie condizioni.

87. Si chiede chiarimento in merito alle recenti misure introdotte dal D.L. 02/03/2024 n. 19 per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti al fine di raggiungere gli obiettivi della Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 del PNRR. In particolare, si chiede se un soggetto privato che intende realizzare una residenza per studenti in linea con gli obiettivi della Missione 4, Componente 1, Riforma
1.7 del PNRR, pur senza usufruire dei finanziamenti PNRR, possa avvalersi del regime semplificato dettato dall'art. 1 quater della Legge 14 novembre 2000 n. 338, recentemente introdotto dall'art. 17 del D.L. 02/03/2024 n. 19.

#URBANISTICA La semplificazione prevista è necessariamente correlata all'attuazione dell'intervento proposto nell'ambito della misura PNRR.

93. Da quanto previsto dal comma 7 del decreto-legge 2 marzo 2024 n. 19, in riferimento al possibile incremento volumetrico entro il 35% della volumetria originaria, il contributo sul costo di costruzione per la pratica edilizia dev'essere corrisposto al Comune?

#URBANISTICA Si rimanda alla normativa di settore vigente in materia.

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.

#URBANISTICA 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. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, il contratto (Legge n. 431/98) che deve fare il gestore con gli studenti per attenersi al bando è necessariamente un contratto transitorio per studenti universitari?

#URBANISTICA #DSU L'Avviso non detta specifiche prescrizioni in merito, pertanto occorre applicare la normativa vigente in materia di locazioni, tenuto conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale. Inoltre, si evidenzia che il Decreto Ministeriale all'articolo 8, comma 2, dispone che, per la durata dei 12 anni nei quali deve essere garantita la destinazione d'uso, almeno il 30% dei posti letto realizzati con il cofinanziamento di cui sopra siano destinati agli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, di cui all'art. 4, comma 1, del Decreto Legislativo 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli organismi competenti per il diritto allo studio universitario, attraverso idoneo negozio giuridico (sul modello dell'Allegato F) da stipularsi tra soggetto gestore e organismo per il diritto allo studio universitario.

103. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, è ammissibile la stipula tra gestore e studenti di contratti (Legge n. 431/98) di tipo libero 4+4 o a canone concordato 3+2?

#URBANISTICA #DSU Premesso che, come previsto dall'Avviso all'art. 7, comma 2, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1°gennaio 2023, si ribadisce che per la stipula dei contratti occorre tener conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale, ragion per cui non sembrano poter trovare applicazione le tipologie contrattuali citate nel quesito.

123. Vi sono informazioni in merito all'aggiornamento urbanistico delle aree?

#URBANISTICA Al riguardo, si richiamano le disposizioni dettate dall'art. 17 del DL 19/2024 convertito con modificazioni dalla L. 29 aprile 2024, n. 56. Si rinvia alla FAQ 86 e alle indicazioni fornite al seguente link https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario/agevolazioni-e-semplificazioni.

125. Vi sono informazioni in merito alle destinazioni urbanistiche per studentati?

#URBANISTICA In materia, con 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 Pag. 5 di 5 e resilienza) sono state introdotte dall'art. 1-quater della legge 14 novembre 2000, n. 338 specifiche semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso e di connessi interventi relativamente ad immobili da destinare a residenze universitarie al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR. Si rinvia alla FAQ 86.

133. Una volta realizzati gli alloggi, vi è obbligo di accatastamento come alloggio o residenza per studenti e se sì in quale classe e categoria catastale? Oppure possiamo considerare tale destinazione compatibile con l'abitazione e pertanto è accettabile anche il mantenimento della categoria catastale A?

#URBANISTICA La destinazione d'uso prevalente a cui fa riferimento l'Avviso è quella funzionale di alloggio o residenza per studenti, piuttosto che catastale e urbanistica. Per quest'ultima vale quanto già disciplinato dall'art. 23-ter (in tema di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) e 23-quater del DPR 380/2001, nel combinato disposto di quanto previsto dall'art. 1-quater della legge 338/2000, recante semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie.

166. Si chiede una delucidazione sulla definizione di residenza a "minialloggi" presente nell'allegato C "*Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie*". In particolare, si chiede se con la parola "appartamento" si vuole indicare che la residenza per studenti universitari a minialloggi deve necessariamente avere la destinazione ad uso "A". La domanda nasce dal fatto che abbiamo il possesso di un immobile la cui destinazione d'uso è "D" e quindi risulta molto importante capire se la struttura oltre ad essere modificata fisicamente per essere compatibile con le caratteristiche indicate nel decreto va anche allineata catastalmente con relativo cambio di destinazione d'uso.

#URBANISTICA A prescindere dalla definizione di minialloggio o di appartamento che non risulta derimente della questione posta, per la categoria catastale di riferimento dell'housing si può far riferimento a quanto contenuto nella FAQ n. 133 che già aveva preso in considerazione la questione dell'accatastamento. La questione catastale può essere rimessa alla discrezionalità del tecnico che valuterà la singola situazione in accordo con l'Agenzia delle Entrate alla quale spetterà l'avallo definitivo della categoria attribuita.

172. Il progetto prevede la presenza di unità ambientali (camere singole) di dimensioni tali da poter contenere anche una zona cottura, si chiede pertanto di confermare e/o definire se sono necessari all' interno dell'appartamento anche ulteriori spazi residenziali come per esempio soggiorni e/o cucine commerciali

#URBANISTICA Se tutte le camere sono dotate di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera stessa, nel rispetto requisiti dimensionali minimi di superficie di cui al punto 1.7 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, non risultano strettamente necessari spazi per cucine commerciali, ferma restando la possibilità di offerta degli ulteriori servizi complementari di cui ai punti 2.8 e successivi del ciato Allegato C.

173. I corridoi possono essere computati come spazi comuni?

#URBANISTICA Come previsto al punto 2.12 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, i percorsi consentono la funzione di collegamento tra unità ambientali e possono consentire anche lo svolgimento di attività accessorie o complementari alle funzioni residenziali e di servizio, come spazi per l'attesa e la sosta, per il relax e per lo scambio e la socializzazione degli studenti residenti e non, e come tali devono garantire adeguate condizioni di illuminazione e aerazione preferibilmente naturali. Ove i percorsi presentino allargamenti o aree riservate per le suddette funzioni di scambio, le relative superfici possono eventualmente considerarsi accessorie alle aree funzionali entro le quali sono collocate.

174. È possibile allocare gli spazi comuni per servizi complementari nel seminterrato (posto che la normativa regionale lo consenta) anche con dimensioni minimo inferiore alla dimensione consigliata?

#URBANISTICA Ferme restando le disposizioni specifiche di igiene e sicurezza, così come previste dalla normativa edilizia applicabile, le funzioni allocabili al seminterrato possono essere solo quelle di cui al punto 2.13 (parcheggio auto e servizi tecnologici) dell'Allegato C al DM n. 481/2024.

175. Gli spazi cortilizi e/o terrazze possono essere incluse nei servizi complementari?

#URBANISTICA Come previsto al punto 1.5 dell'Allegato C al DM n. 481/2024, ai fini del dimensionamento funzionale e edilizio generale, concorrono al rispetto degli standard minimi dimensionali esclusivamente gli spazi coperti e chiusi.

188. Nel progetto abbiamo previsto l'installazione di servoscala per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è necessario allegare alla domanda una relazione che riguardi solo le misure per la L 13/89?

#STANDARD #URBANISTICA Solo nel caso in cui l'installazione di servoscala sia funzionale al raggiungimento di spazi destinati e/o usufruibili da persone con disabilità. In tal caso una breve descrizione può essere contenuta nell'allegato D nella parte destinata alla Relazione generale dell'intervento.

190. All'art. 2 del bando 481/24 viene specificato che "*gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, . . .*

omissis . . e possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica . . ."

Si chiede pertanto, se per un housing universitario da realizzarsi in un edificio esistente, sono obbligatori gli interventi di adeguamento sismico di cui al paragrafo 8.4.3. INTERVENTO DI ADEGUAMENTO delle NTC 2018.

Si chiede inoltre se si rendono necessarie, per il PNRR, asseverazioni sismiche rispetto alla normativa vigente (e non a quella della costruzione dell'edificio) per interventi di housing universitario DM 481/24.

#URBANISTICA Nel bando, utilizzando la frase "adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica" si è inteso porre l'attenzione sul fatto che l'housing universitario deve essere ovviamente "adeguato" alla normativa vigente in materia di sismica, ed in particolare "adeguato" secondo quanto prescritto al Capitolo 8 - COSTRUZIONI ESISTENTI delle NTC 2018, in relazione agli eventuali lavori da eseguire, necessari per il cambio di destinazione d'uso.

Sarà pertanto cura del progettista, in relazione alla specifica valutazione della sicurezza dell'immobile e dell'intervento da effettuare, individuare se necessario, l'eventuale categoria di intervento da prevedere tra quelle indicate al paragrafo 8.4. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI delle NTC 2018:

- **• interventi di riparazione o locali: interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti;**
- **• interventi di miglioramento: interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, senza necessariamente raggiungere i livelli di sicurezza fissati al § 8.4.3;**
- **• interventi di adeguamento: interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, conseguendo i livelli di sicurezza fissati al § 8.4.3.**

Si evidenzia inoltre che le asseverazioni dei progettisti in merito alla conformità rispetto a qualsiasi normativa vigente, tra cui anche quella sismica, vanno presentate al Comune di competenza, unitamente alla pratica edilizia.

#DNSH

77. Gli interventi non devono comprendere l'approvvigionamento di caldaie a gas naturale. Cosa si intende per approvvigionamento? L'immobile non deve essere in alcun modo provvisto di caldaie a gas o comunque impianti che utilizzino gas naturale (es: cogeneratori)? Anche nel caso in cui fossero preesistenti alla gestione da parte del soggetto attuatore?
    Oppure è sufficiente che il soggetto attuatore non introduca caldaie nel momento in cui interviene sull'immobile? E nel caso in cui le caldaie siano utilizzate solo per acqua calda sanitaria oppure come backup termico?

#DNSH 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?]*
S. "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:
[…]
M4C1I1.7: 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.

85. Con riferimento al criterio di cui all'art. 7.3 ("Gli interventi non devono comprendere l'approvvigionamento di caldaie a gas naturale") e i successivi chiarimenti di cui al documento FAQ aggiornato al 28/05/2024 (n. 77) abbiamo inteso che:
    - L'intervento è ammissibile nel caso in cui, trattandosi di riqualificazione / riconversione a residenza per studenti, l'immobile sia già dotato di caldaie a gas naturale ma i lavori non abbiano in alcun modo interessato l'impianto preesistente;
    - Per contro, se tra i lavori di riqualificazione / conversione risultasse un intervento di ampliamento anche parziale dell'impianto esistente o una sostituzione con nuovo impianto a gas, l'intervento resta escluso?

#DNSH 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:

[…]

M4C1I1.7: 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.

91. Il DM all'articolo 7, comma 1, lettera b), e l'allegato C al paragrafo 1 "Requisiti minimi per le funzioni residenziali", impongono che gli interventi debbano rispettare i principi DNSH (ed i relativi CAM). Si chiede se l'immobile oggetto dell'intervento deve adeguarsi a tali principi malgrado i lavori dello stabile siano iniziati prima della manifestazione di interesse alla quale l'Ente ha partecipato? Inoltre, qualora la proposta progettuale rispettasse i principi GBC Home (sistema di rating che promuove la salubrità, la durabilità, l'economicità e le migliori pratiche ambientali nella

progettazione e nella costruzione degli edifici) va allegata comunque una relazione di rispetto di tali principi DNSH?

#DNSH Ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b) del bando, come criterio di ammissibilità a pena di esclusione dalla valutazione di merito, si richiede comunque la conformità delle proposte di intervento al principio "non arrecare un danno significativo" all'ambiente, ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 852/2020, in coerenza con gli orientamenti tecnici predisposti dalla Commissione europea (Comunicazione della Commissione europea 2021/C58/01).

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.

#DNSH 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:

[…]

M4C1I1.7: 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.

196. In merito al Bando del Mur c.d. "Housing," nel caso di iniziativa di un privato, è corretto supporre che, in merito alla Scheda 2 del DNSH: "*Nel caso di progetti pubblici, il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 6 agosto 2022, assolve dal rispetto dei vicoli 4,5,6,7,8, 9 e 10. Sarà pertanto sufficiente disporre delle prove di verifica nella fase ex-post. Nel caso in cui il rispetto dei CAM non fosse obbligatorio, si prega di verificare tutti i punti successivi*" il rispetto dei CAM non sia obbligatorio? È possibile fare riferimento alla Scheda 1, in quanto più pertinente all'oggetto della progettazione, anche se la Guida indica di applicare, per l'investimento individuato, solo la Scheda 2? Quale Regime si deve considerare per il progetto? La dicitura Riforma comporta qualche verifica specifica per il progetto? Si chiede conferma di non avere l'obbligo di applicazione del Decreto Ministeriale CAM, 23.06.2022

#DNSH È onere del proponente accertarsi di rispettare tutti i vincoli previsti dalla normativa nazionale e locale per l'edilizia, inclusi i CAM (se pertinenti). Per quanto riguarda il Regime, si conferma che la misura è inquadrata in Regime 1. Per quanto concerne il fatto che la misura sia inquadrata come Riforma, tale circostanza non ha impatto sulle indicazioni in materia di DNSH.

197. Nel caso di un edificio costruiti ex-novo, la scheda DNSH pertinente è la "*DNSH_Checklist 2_Ristrutturazione di edifici*"? oppure quella da utilizzare è la "*Checklist 1_Costruzione di edifici*" benché nel manuale DNSH, per questa misura, non sembra prevista la Scheda 1?"

#DNSH La mappatura delle schede DNSH contenuta nella circolare MEF è esemplificativa e non necessariamente esclusiva. Qualora per tipologia di intervento, sia pertinente una scheda DNSH specifica non mappata, sarà necessario usarla (come nel caso, per l'appunto, di costruzioni di edifici ex-novo su terreni già impermeabilizzati).

#GARANZIA

78. Si chiede chiarimento circa l'importo e la durata della polizza fideiussoria da sottoscrivere.

#GARANZIA Come previsto dall' art. 12, comma 3 dell'Avviso, "*Le erogazioni effettuate nei confronti dei soggetti attuatori di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) dovranno essere supportate da idonea garanzia bancaria o assicurativa, condizionata al rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione*.".
L'articolo 2 comma 1 dell'Avviso stabilisce che il MUR "*riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse*". Per quanto previsto dall'Avviso, l'importo della garanzia sarà dunque corrispondente all'erogazione del contributo MUR e la durata sarà complessivamente pari a 3 anni.

79. Chiarire il regime delle garanzie fideiussorie, in particolare se le medesime coprono: i) solo il periodo successivo al 30 giugno 2026 eccedente i primi 3 anni di gestione o ii) i primi 3 anni di gestione a prescindere dalla data della messa a disposizione dei posti letto o iii) tutti i 12 anni di piano. In tutti i casi chiarire se sono garanzie fisse o possono essere a scalare in funzione del trascorrere del tempo.

#GARANZIA L'articolo 2 comma 1 dell'Avviso stabilisce che il MUR "*riconosce ai soggetti gestori delle residenze universitarie un contributo economico che copre una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse*".
Al successivo articolo 12, comma 3 dell'Avviso, è stabilito che "*Le erogazioni effettuate nei confronti dei soggetti attuatori di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) dovranno essere supportate da idonea garanzia bancaria o assicurativa, condizionata al rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione*.". Per quanto previsto dall'Avviso, l'importo della garanzia sarà dunque corrispondente all'erogazione del contributo MUR e la durata sarà complessivamente pari a 3 anni.

151. In merito all'art. 12 del Decreto Ministeriale n. 481 del 26-02-2024, il quale recita: "Le erogazioni effettuate nei confronti dei soggetti attuatori di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) dovranno essere supportate da idonea garanzia bancaria o assicurativa, condizionata al rispetto del vincolo di destinazione nel periodo di riferimento del contributo di gestione", si richiede conferma che la garanzia sia esclusivamente condizionata al rispetto del vincolo di destinazione.

#GARANZIA La garanzia è correlata al mantenimento del vincolo di destinazione per l'intera durata prevista di 12 anni indicata nell'Avviso, pena la revoca parziale o totale del contributo concesso, come previsto dall'art. 17 dell'Avviso medesimo.

153. Si richiede se, ai fini dell'articolo 12, la garanzia possa essere emessa da soggetti esteri, in particolare dal Regno Unito, registrati in tale paese come operanti nei seguenti settori: altri finanziamenti non classificati altrove; intermediazione finanziaria non classificata altrove; amministrazione dei mercati finanziari; attività di gestione di fondi, e supervisionati dall'Autorità inglese dei mercati (FCA) per quanto riguarda l'antiriciclaggio di denaro. Si precisa che tale società, come core business, eroga garanzie e polizze fidejussorie, ma non è presente negli elenchi di Banca d'Italia o di ISVAP.

#GARANZIA Si ritiene che la garanzia bancaria/assicurativa debba essere emessa da soggetti autorizzati ad operare sul territorio nazionale e che risultino tra quelli iscritti negli elenchi di Banca d'Italia o di ISVAP.

154. Premesso che la garanzia definita all'articolo 12 del Decreto Ministeriale n. 481 del 26-02- 2024 è interpretata come valida esclusivamente per vincolare la destinazione, si chiede se sia possibile utilizzare altre forme di vincolo, considerando che una garanzia bancaria o assicurativa richiede spesso la disponibilità delle risorse finanziarie in modo indipendente dal bando. In particolare, se il soggetto gestore ha acquisito il diritto di superficie di un immobile alberghiero con un vincolo di destinazione urbanistica ad uso residenziale per studenti, tale vincolo, trascritto nell'atto notarile ed esplicitamente irrevocabile per 12 anni, è sufficiente a sostituire la garanzia bancaria o assicurativa? Vi sono eventualmente altre forme di garanzia alternative?

#GARANZIA Le garanzie ammissibili sono quella bancaria o assicurativa, non possono essere prese in considerazione garanzie di natura reale.

155. Si chiede se la garanzia sia escutibile anche nel caso in cui la destinazione urbanistica venga modificata da terzi, ad esempio dalla Pubblica Amministrazione, in situazioni di esproprio o simili.

#GARANZIA Le specifiche ipotesi prospettate dovranno essere verificate dal Ministero caso per caso qualora si verificassero gli eventi indicati.

156. Si richiede se la garanzia possa essere erogata da più soggetti, ad esempio dal proprietario e dal gestore, con garanzie distinte ma valide, condizionate a garantire esclusivamente il vincolo di destinazione per l'importo corrispondente ai contributi erogati e nel periodo di riferimento del contributo di gestione.

#GARANZIA Considerato che il soggetto gestore è l'unico responsabile della realizzazione dell'intervento, consistente nella realizzazione di posti letto per studenti universitari e nella loro messa a disposizione, restano esclusivamente in capo al soggetto gestore tutti gli obblighi correlati alla prestazione di idonea garanzia bancaria/ass

169. In vista della richiesta di erogazione del contributo, sarà il Ministero a richiedere all'ente beneficiario la stipula di idonea garanzia bancaria o assicurativa? Bisognerà attenersi ad un format documentale che sarà trasmesso dal Ministero?

#GARANZIA L'idonea garanzia bancaria o assicurativa sarà richiesta dal MUR successivamente alla verifica tecnica finale in merito all'effettiva messa a disposizione dei posti alloggio sulla base di un format che sarà reso noto ai soggetti attuatori.

#DISTANZA

204. L'unità immobiliare deve essere situata nella vicinanza di un'università?

#DISTANZA All'art. 7, comma 1, lett. c) del D.M. n. 481/2024, è riportato che gli interventi devono "riguardare immobili situati all'interno o in prossimità del territorio di capoluoghi di provincia che ospitano sedi di una o più istituzioni universitarie […] che devono risultare dall'immobile oggetto di intervento agevolmente raggiungibili". Inoltre, nell'Allegato C all'Avviso, viene indicato sia che "gli alloggi e le residenze universitarie devono garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio. Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina", sia che "gli edifici […] destinati a residenza per studenti, devono essere, per quanto possibile, integrati nel contesto cittadino al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi. Il servizio abitativo deve essere dislocato in modo da poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale e alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti. La dislocazione delle residenze per studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca. A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino".

147. Esistono criteri o soglie, al di là dei punteggi attribuiti, che definiscono una distanza minima dalla sede universitaria o dai principali snodi di trasporto pubblico, oltre alla quale non è consigliabile presentare la domanda di accesso al contributo?

#DISTANZA L'Avviso non definisce una distanza minima o massima percorribile tra la sede universitaria, i principali snodi di trasporto pubblico e la residenza universitaria oggetto dell'intervento. In ogni caso, all'art. 7, comma 1, lett. c) del D.M. n. 481/2024, è riportato che gli interventi devono "riguardare immobili situati all'interno o in prossimità del territorio di capoluoghi di provincia che ospitano sedi di una o più istituzioni universitarie […] che devono risultare dall'immobile oggetto di intervento agevolmente raggiungibili". Inoltre, nell'Allegato C all'Avviso, viene indicato sia che "gli alloggi e le residenze universitarie devono garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio. Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina", sia che "gli edifici […] destinati a residenza per studenti, devono essere, per quanto possibile, integrati nel contesto cittadino al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi. Il servizio abitativo deve essere dislocato in modo da poter usufruire dei necessari servizi complementari alla funzione residenziale e alle funzioni connesse alle attività di tempo libero degli studenti. La dislocazione delle residenze per studenti deve tener conto della facile raggiungibilità delle sedi universitarie e dei servizi che possono maggiormente interessare la popolazione studentesca. A tal fine devono essere considerate le distanze percorribili a piedi o in bicicletta e la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico cittadino".
Tutto ciò premesso, sarà comunque la Commissione di valutazione che stabilirà se la distanza tra la sede universitaria, i principali snodi di trasporto pubblico e la residenza universitaria oggetto dell'intervento, possa essere considerata "ragionevole" e quindi l'intervento ammissibile al finanziamento.

183. Si chiede quale sia la distanza massima che ci può essere tra edifici per essere considerati un unico agglomerato dato che solo con due edifici si raggiungono i 20 posti letto.

#DISTANZA L'articolo 7, comma 1, lettera d) dell'avviso, prevede quali interventi ammissibili le proposte che riguardano 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. e ferme restando le specifiche valutazioni rimesse alla Commissione preposta al vaglio delle candidature.
Ad esempio: più unità immobiliari indipendenti all'interno dello stesso stabile, ovvero più edifici nell'ambito dello stesso complesso, la cui contiguità è dimostrata dalla appartenenza ad un unico indirizzo civico. Si rinvia alle FAQ n. 57 e 60.

#GESTIONE

140. Se la richiesta di alloggio da parte di studenti in un anno accademico non dovesse saturare la disponibilità di posti che la struttura ha messo a disposizione nel rispetto delle condizioni economiche previste dal bando: a) è ammessa la possibilità, pur alle medesime condizioni economiche, di assegnare temporaneamente l'alloggio a soggetti diversi come, ad esempio, docenti, ricercatori, neo laureati, lavoratori fuori sede, o altre categorie, etc.? b) Se il caso sopra illustrato si dovesse verificare nei primi tre anni di gestione (durante i quali i proventi da locazione sono parzialmente coperti dal contributo PNRR concesso dal MUR e il soggetto attuatore ha prodotto idonea garanzia) si determina la decadenza dei benefici di cui al presente Decreto, e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori, ancorché la mancata assegnazione a studenti universitari non derivi da scelte del gestore? c) Se il caso sopra illustrato si dovesse verificare a partire dal quarto anno di gestione ed entro il periodo di mantenimento del vincolo di destinazione d'uso (3 + 9 anni) si determina e come si accerta la decadenza dei benefici di cui al presente Decreto e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori (ancorché la mancata assegnazione a studenti universitari non derivi da scelte del gestore)?

#GESTIONE Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 dell'Avviso, 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, ovvero disponibili per l'assegnazione agli studenti inseriti in graduatorie di merito. Il successivo comma 4 prevede la possibilità, da parte del soggetto gestore, 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 mancato rispetto delle previsioni di cui sopra, per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento – comporta l'attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all'art. 17 dell'Avviso.

142. La proponente è proprietaria di un edificio che sarà oggetto di parziale demolizione e ricostruzione con aumento della cubatura e superficie, già approvato a livello comunale e territoriale con regolare concessione edilizia. L'edificio e la concessione edilizia sono a scopo di struttura ricettiva.
Si pongono le seguenti domande in merito all'adeguatezza alla normativa e ammissibilità dell'investimento:
    a. Una struttura che al suo interno offre alloggi per turisti e alloggi per studenti deve avere accessi separati per le diverse categorie di ospiti o possono coesistere senza divisione di ingressi, spazi comuni esterni e interni (corridoi, ascensori, reception, garage)?
    b. La destinazione urbanistica per la fase di costruzione non può essere cambiata, pena perdita e nuova richiesta della concessione già emessa. Una volta completati i lavori, è necessario cambiare la destinazione d'uso, anche se si tratta di una struttura ricettiva?
    c. La destinazione d'uso deve riguardare l'intero edificio o può riguardare solo gli spazi destinati agli alloggi per studenti?
    d. La superficie netta adibita quindi alle stanze con bagno e angolo cottura di cui sopra deve superare il 50% della superficie netta totale dell'edificio? Come vanno valutati e calcolati gli spazi a uso condiviso tra le tipologie di ospiti, come corridoi o lavanderia?

#GESTIONE #IMMOBILE La residenza per gli studenti universitari deve risultare del tutto autonoma rispetto ad altre funzioni sia dal punto di vista degli accessi, sia per quanto attiene alle aree funzionali. Ne consegue che la destinazione d'uso della residenza universitaria al momento dell'utilizzo deve essere conforme alla sua funzione, mentre per le stesse motivazioni e in considerazione della totale autonomia della residenza stessa, non rileva la quota di superficie di quest'ultima rispetto al totale dell'edificio.