

Sindacale

- S20-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di dicembre 2024 - Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto
- S21-25 - Fondo Nuove Competenze 3 – Revisione Faq B.4. e B.5 - Nella pagina dedicata al Fondo Nuove Competenze è stata pubblicata la revisione delle relative Faq B.4. e B.5.

Fiscalità

- F7-25 - Patente a crediti: FAQ sul DURF per imprese attive da meno di tre anni - L'INL ha aggiornato le FAQ sulla patente a crediti. La FAQ n. 28 affronta l'argomento DURF per le imprese attive da meno di tre anni
- F8-25 - Crisi d'impresa – Nuovo servizio per le imprese “Autodiagnosi adeguati assetti aziendali” - Avviato sul portale dell'ANCE il nuovo servizio “autodiagnosi adeguati assetti aziendali” per le imprese associate all'ANCE, creato in collaborazione con il CNDCEC, come ausilio per prevenire la crisi d'impresa

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U11-25 - DI Salva Casa: dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le linee di indirizzo - Pubblicate dal MIT le linee di indirizzo sul Decreto-legge 69/2024. Nel frattempo, sono otto le Regioni che hanno fornito indirizzi sulla sua applicazione
- U12-25 - Bando alloggi universitari: eliminato il vincolo sulle stanze doppie - Il Commissario Straordinario per l'housing universitario ha modificato il bando per la creazione di posti letto previsti dal PNRR. Tra le principali novità, in vigore dal 3 febbraio, l'eliminazione del limite massimo del 30% di camere doppie. Anche le domande già presentate potranno essere adeguate

S20-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di dicembre 2024

Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT per il mese di dicembre 2024 è risultato pari a 120,2 (base 2015 = 100).

Il coefficiente di rivalutazione del trattamento di fine rapporto è, pertanto, pari a 1,02320017.

Tale coefficiente è il risultato del seguente calcolo:

$$12/12 \times 1,5 \text{ (tasso fisso)} = 1,5$$

$$75\% \text{ di } 1,09335576 \text{ [indice dicembre 2024 su indice dicembre 2023} \times 100 - 100] = 0,820017$$

$$\text{TOTALE} = 2,320017$$

Si ricorda che in base al 5° comma dell'articolo 2120 Cod. Civ., agli effetti della rivalutazione le frazioni di mese uguali o superiori ai 15 giorni si computano come mese intero. Pertanto, il citato coefficiente si applica ai rapporti di lavoro risolti tra il 15 dicembre 2024 ed il 14 gennaio 2025.

Di seguito un prospetto riepilogativo dei coefficienti di rivalutazione e dei relativi procedimenti di calcolo.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
(legge 29 maggio 1982, n. 297)

Coefficienti di rivalutazione

Mese di riferimento	Indice Istat	Calcolo			Totale a) + b)	Periodo di risoluzione del rapporto
		1,5 (tasso fisso) a)	Incremento variabile			
			100%	75%		
			b)			
			rispetto a dicembre 2022			
12/2022	118,2	12/2022=1,5	11,29943503	8,474576	9,974576	15/12/2022 – 14/01/2023
1/2023	118,3	1/2023=0,125	0,08460237	0,063452	0,188452	15/01/2023 - 14/02/2023
2/2023	118,5	2/2023=0,25	0,25380711	0,190355	0,440355	15/02/2023 – 14/03/2023
3/2023	118,0	3/2023=0,375	-0,16920474	0,000000	0,375000	15/03/2023 – 14/04/2023
4/2023	118,4	4/2023=0,5	0,16920474	0,126904	0,626904	15/04/2023 – 14/05/2023
5/2023	118,6	5/2023=0,625	0,33840948	0,253807	0,878807	15/05/2023 – 14/06/2023
6/2023	118,6	6/2023=0,75	0,33840948	0,253807	1,003807	15/06/2023 – 14/07/2023
7/2023	118,7	7/2023=0,875	0,42301184	0,317259	1,192259	15/07/2023 – 14/08/2023
8/2023	119,1	8/2023=1	0,76142132	0,571066	1,571066	15/08/2023 – 14/09/2023
9/2023	119,3	9/2023=1,125	0,93062606	0,697970	1,822970	15/09/2023 – 14/10/2023
10/2023	119,2	10/2023=1,25	0,84602369	0,634518	1,884518	15/10/2023 – 14/11/2023
11/2023	118,7	11/2023=1,375	0,42301184	0,317259	1,692259	15/11/2023 – 14/12/2023
12/2023	118,9	12/2023=1,5	0,59221658	0,444162	1,944162	15/12/2023 – 14/01/2024
			rispetto a dicembre 2023			
12/2023	118,9	12/2023=1,5	0,59221658	0,444162	1,944162	15/12/2023 – 14/01/2024
01/2024	119,3	01/2024=0,125	0,33641716	0,252313	0,377313	15/01/2024 – 14/02/2024
02/2024	119,3	02/2024=0,25	0,33641716	0,252313	0,502313	15/02/2024 – 14/03/2024
03/2024	119,4	03/2024=0,375	0,42052145	0,315391	0,690391	15/03/2024 – 14/04/2024
04/2024	119,3	04/2024=0,5	0,33641716	0,252313	0,752313	15/04/2024 – 14/05/2024
05/2024	119,5	05/2024=0,625	0,50462574	0,378469	1,003469	15/05/2024 – 14/06/2024
06/2024	119,5	06/2024=0,75	0,50462574	0,378469	1,128469	15/06/2024 – 14/07/2024
07/2024	120,0	07/2024=0,875	0,92514718	0,693860	1,568860	15/07/2024 – 14/08/2024
08/2024	120,1	08/2024=1	1,00925147	0,756939	1,756939	15/08/2024 – 14/09/2024
09/2024	120,0	09/2024=1,125	0,92514718	0,693860	1,818860	15/09/2024 – 14/10/2024
10/2024	120,1	10/2024=1,25	1,00925147	0,756939	2,006939	15/10/2024 – 14/11/2024
11/2024	120,1	11/2024=1,375	1,00925147	0,756939	2,131939	15/11/2024 – 14/12/2024
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576	0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025

S21-25 - Fondo Nuove Competenze 3 – Revisione Faq B.4. e B.5

Nella pagina dedicata al Fondo Nuove Competenze è stata pubblicata la revisione delle relative Faq B.4. e B.5.

Si fa seguito alle precedenti comunicazioni sulla materia (vedasi notizia S7-25 di ANCE FVG Informa n°1/2025) per segnalare che nella sezione " Materiali utili ", dedicata al Fondo Nuove Competenze, in costante aggiornamento, è stata pubblicata la revisione delle relative Faq B.4. e B.5 .

Nel merito, è stato chiarito che, ai datori di lavoro i quali, prima della data di presentazione della domanda di ammissione a contributo, hanno aderito ad un Fondo paritetico interprofessionale (Fpi) diverso da quello a cui aderivano al 3.12.2024 (data di pubblicazione in GU del "Decreto interministeriale del 10.10.2024"), è comunque consentita la partecipazione alla procedura del Fnc3.

Per tali datori di lavoro resta in ogni caso l'obbligo, al momento della presentazione della domanda, di indicare il Fpi a cui aderivano alla data del 3.12.2024 (cfr. *Avviso* , sottoparagrafo 8.2). Tale Fpi deve essere indicato in un'apposita nota, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, da allegare all'accordo che sarà inserito nella piattaforma informatica.

F7-25 - Patente a crediti: FAQ sul DURF per imprese attive da meno di tre anni

L'INL ha aggiornato le FAQ sulla patente a crediti. La FAQ n. 28 affronta l'argomento DURF per le imprese attive da meno di tre anni

L'INL ha aggiornato, il 31 gennaio 2025, la sezione “ Patente a crediti: FAQ ” con la pubblicazione della FAQ n. 28, che risponde ad un quesito specifico sul DURF per le imprese attive da meno di tre anni.

In via preliminare , è opportuno ricordare che, tra i requisiti richiesti per il rilascio della patente, rientra il possesso della certificazione di regolarità fiscale (DURF), di cui all'art. 17-bis, co. 5 e 6, del D. Lgs. n. 241/1997, nei casi previsti dalla normativa vigente (vedasi notizia S44-24 di ANCE FVG Informa n°10/2024).

Si ritiene che, stante la locuzione “nei casi previsti dalla normativa vigente” utilizzata dal Legislatore, tale requisito riguardi esclusivamente i soggetti che, al momento della richiesta della patente a crediti, ricadono nella disciplina di cui al comma 1 del citato art.17-bis del D.lgs. 241/1997, in quanto risultino appaltatori/subappaltatori/affidatari di appalti per i quali sussistano congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- – importo complessivo annuo superiore a 200.000 euro (avendo riguardo al contratto d'appalto principale e non ai singoli eventuali subaffidamenti);
- – prevalente utilizzo di manodopera;
- – compimento dell'opera o del servizio oggetto del contratto presso le sedi di attività del committente;
- – utilizzo di beni strumentali di proprietà del committente stesso.

La FAQ affronta il tema del DURF nel caso di una impresa attiva da meno di 3 anni. Il quesito è volto a chiarire se, in fase di richiesta della patente, l'impresa summenzionata deve indicare nella motivazione “non obbligatorio” o “esenzione giustificata”.

Di seguito la risposta riportata dalla FAQ.

Al fine di chiarire tale aspetto va anzitutto evidenziato che, ai fini del rilascio della patente, il legislatore richiede il “possesso della certificazione di regolarità fiscale, di cui all'articolo 17-bis, commi 5 e 6, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nei casi previsti dalla normativa vigente”. I commi in questione fanno dunque riferimento ad un ben individuato campo di applicazione di imprese, alle quali non trovano applicazione gli obblighi dell'art. 17-bis citato qualora “comunicano al committente, allegando la relativa certificazione, la sussistenza, nell'ultimo giorno del mese precedente a quello della scadenza prevista dal comma 2, dei seguenti requisiti:

a) risultino in attività da almeno tre anni, siano in regola con gli obblighi dichiarativi e abbiano eseguito nel corso dei periodi d'imposta cui si riferiscono le dichiarazioni dei redditi presentate nell'ultimo triennio complessivi versamenti registrati nel conto fiscale per un importo non inferiore al 10 per cento dell'ammontare dei ricavi o compensi risultanti dalle dichiarazioni medesime;

b) non abbiano iscrizioni a ruolo o accertamenti esecutivi o avvisi di addebito affidati agli agenti della riscossione relativi alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive, alle ritenute e ai contributi previdenziali per importi superiori ad euro 50.000, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in

essere provvedimenti di sospensione. Le disposizioni di cui al periodo precedente non si applicano per le somme oggetto di piani di rateazione per i quali non sia intervenuta decadenza”.

Ciò premesso l'impresa che non è in possesso del DURF in quanto attiva da meno di tre anni dovrà, in sede di compilazione dell'istanza di patente a crediti, indicare l'opzione “NON OBBLIGATORIO”, in quanto, ai sensi dell'art. 17-bis, commi 5 e 6, citato, non può fare richiesta di certificazione al fine di attestare il rispetto degli obblighi di cui allo stesso art.17-bis. Le imprese che siano in attesa del rilascio del DURF già richiesto all'Agenzia delle entrate potranno invece dichiararne il possesso ai fini della compilazione della istanza di patente a crediti, sempre che siano soddisfatte le condizioni previste dal citato art. 17-bis. Ad ogni buon conto, per le imprese attive da meno di tre anni che abbiano già effettuato la richiesta della patente alla data di pubblicazione della presente FAQ, non sarà necessario chiedere alcuna rettifica dell'istanza qualora abbiano indicato, in relazione al possesso del DURF, l'opzione “ESENZIONE GIUSTIFICATA” (anziché l'opzione “NON OBBLIGATORIO”).

Pur non entrando nel merito del campo di applicazione del DURF (rispetto al quale cita soltanto il “ riferimento ad un ben individuato campo di applicazione di imprese ”), la suddetta FAQ fornisce, sullo specifico aspetto trattato, un chiarimento in linea con quanto sostenuto dall'Ance.

Peraltro, si auspica che, come richiesto dalla stessa Ance all'Ispettorato in una apposita istanza di interpello, possa essere presto chiarito dall'Ispettorato medesimo che il requisito sostanziale della regolarità fiscale delle singole imprese comporti che le domande di rilascio della patente saranno ritenute regolari in tutte le ipotesi, ovvero laddove abbiano risposto di possedere il requisito, o che sussista l'“esenzione giustificata” o la “non obbligatorietà” del DURF.

F8-25 - Crisi d'impresa – Nuovo servizio per le imprese “Autodiagnosi adeguati assetti aziendali”

Avviato sul portale dell'ANCE il nuovo servizio “autodiagnosi adeguati assetti aziendali” per le imprese associate all'ANCE, creato in collaborazione con il CNDCEC, come ausilio per prevenire la crisi d'impresa

Disponibile sul portale dell'ANCE per le imprese associate il test “Autodiagnosi adeguati assetti aziendali”, in forma di questionario, per l'auto-valutazione sul livello di adeguamento aziendale ai nuovi assetti gestionali richiesti dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.Lgs. 14/2019) .

Il servizio ha questo obiettivo di fondo: fornire alla rete associativa uno strumento agile per prevenire il rischio d'insolvenza e salvaguardare la continuità aziendale.

L'iniziativa nasce dalla collaborazione fra l'ANCE e il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti – CNDCEC, mediante la propria Fondazione Nazionale di Ricerca.

E' stato, quindi, realizzato in modo congiunto un software innovativo, strutturato sulla base delle caratteristiche specifiche del settore delle costruzioni, che è stato già positivamente testato da un gruppo di imprese associate e sarà visibile a breve anche sul portale del CNDCEC.

Le imprese associate possono accedere al test collegandosi alla propria “area riservata” del portale ANCE attraverso le ordinarie credenziali già in uso .

Rispondendo alle domande, l'impresa potrà verificare la propria posizione rispetto all'istituzione di idonei sistemi di controllo interno in funzione anticrisi.

Il sistema fornirà poi un giudizio finale, con valore meramente informativo sulla situazione aziendale. Qualora, infatti, l'organizzazione d'impresa dovesse dimostrarsi non adeguata rispetto alla finalità prevista dalla normativa, l'impresa è invitata a rivolgersi all'AT/OR ANCE di riferimento a livello locale, per un supporto ai fini di una migliore gestione dell'attività d'impresa .

Il questionario può essere ripetuto a distanza di tempo e resta a disposizione dell'impresa.

Come ANCE, verrà tutelata la privacy delle imprese secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, con garanzia della forma anonima dei risultati, che non saranno in alcun modo riconducibili al singolo fruitore del test.

Sono, poi, in programma successivi aggiornamenti al software di autocontrollo aziendale, anche tenuto conto dei riscontri che perverranno dalla rete associativa nell'utilizzo del servizio.

U11-25 - DI Salva Casa: dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le linee di indirizzo

Pubbligate dal MIT le linee di indirizzo sul Decreto-legge 69/2024. Nel frattempo, sono otto le Regioni che hanno fornito indirizzi sulla sua applicazione

Dallo Stato legittimo degli immobili ai cambi d'uso, dalle tolleranze alle varianti ante 1977: sono alcuni delle questioni principali delle linee di indirizzo e i criteri interpretativi del cosiddetto decreto salva-casa (del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69) pubblicate dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Un documento che, tra l'altro, viene incontro ad alcune delle interpretazioni che l'Ance aveva già presentato in una precedente nota di approfondimento (vedasi la notizia U43-24 di ANCE FVG Informa n°23/2024). L'obiettivo del ministero è quello di facilitare l'attuazione del provvedimento da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo. Nel documento viene specificato che le disposizioni del decreto-legge sono di per sé auto-applicative e non richiedono ulteriori interventi attuativi da parte dello Stato e che rimane ferma la possibilità per la legislazione regionale di adottare norme di dettaglio. Viene inoltre sottolineato che le linee di indirizzo contenute nel documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante, in quanto forniscono orientamenti applicativi che possono essere soggetti a integrazioni o aggiornamenti.

Da una prima lettura delle linee di indirizzo del MIT, tra le questioni di maggiore interesse, si segnala:

- **Stato legittimo degli immobili (art.9 bis):** con riferimento alla semplificazione finalizzata a dimostrare lo stato legittimo attraverso la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità immobiliare, viene specificato che la verifica richiesta dalla norma del Decreto legge in merito alla legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi; inoltre, le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione del pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore;
- **Cambi d'uso (Art. 23 ter):** sono state date indicazioni sia sull'ambito di applicazione (singola unità immobiliare/intero immobile) sia su come si applicano le semplificazioni previste in rapporto al potere delle Amministrazioni comunali di prevedere specifiche condizioni. In particolare, è stato specificato che le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e che dovranno essere individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni. In tema di oneri urbanistici, è stato confermato che il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare (Art. 23 ter, comma 1-ter) non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria. Al riguardo, al contrario rispetto a quanto sostenuto da alcune realtà territoriali, viene evidenziato che l'esonero del reperimento delle aree opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle

quali la disposizione del comma 1-ter prevale . Infine, si ribadisce nel rapporto con le normative regionali la possibilità per quest'ultime di prevedere ulteriori livelli di semplificazione anche con riferimento ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso;

- Tolleranze (art. 34-bis): in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari , viene specificato che la soglia di tolleranza applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente;
- Varianti Ante '77 (art.34-ter): si chiarisce che ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità;
- Compatibilità paesaggistica (art.36 bis, comma 4): viene specificato che quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono due procedure distinte;
- Deroga requisiti igienico-sanitari (art. 24): non sono state fornite indicazioni particolari sull'applicazione della disposizione eccetto l'enunciazione della ratio della che è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo . Le linee guida specificano tuttavia che fino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico rimangono fermi gli effetti delle SCIA presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore delle semplificazioni (28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Per l'analisi e l'approfondimento degli indirizzi contenuti nelle linee guida seguirà una successiva nota tecnica.

Nel frattempo, sale a otto il numero delle Regioni che hanno fornito indirizzi per chiarire l'applicabilità delle nuove norme del decreto "Salva-casa". In particolare, si tratta della Campania, dell'Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Umbria, Veneto e Sicilia.

L'Ance ha aggiornato il dossier messo a punto qualche settimana fa con le indicazioni dettate dalla Regione Campania. Con la Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025, l'amministrazione campana ha sostenuto l'applicazione diretta di molte delle semplificazioni introdotte dal legislatore nazionale e dall'altro ha fornito delle specifiche indicazioni in tema di mutamenti d'uso, recupero dei sottotetti e attività edilizia libera.

Va rilevato, però, che molte di alcune delle indicazioni già fornite dagli enti territoriali sono divergenti con quanto previsto dalle linee di indirizzo diramate dal MIT. Sarà per questo necessario valutare attentamente e attendere successive integrazioni al fine di poter arrivare all'obiettivo auspicato dal Ministero di promuovere prassi interpretative e attuative coordinate rispetto alle scelte operate dal legislatore statale nell'esercizio delle competenze al medesimo costituzionalmente attribuite .



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)

Sommario

Introduzione e nota metodologica	2
1. Stato legittimo degli immobili (<i>articolo 9-bis del Testo unico</i>)	4
1.1. Semplificazione formale	4
1.2. Semplificazione sostanziale	6
1.3. Interconnessione tra semplificazioni formali e sostanziali.	7
2. Mutamento della destinazione d'uso (<i>articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico</i>)	10
2.1. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e le novità del DL Salva Casa 11	
2.2. Le procedure per il mutamento di destinazione d'uso.....	15
2.3. Il rapporto tra la legislazione statale e regionale	16
2.4. Il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile	16
3. Semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali	17
3.1. Tolleranze costruttive (<i>articolo 34-bis del Testo unico</i>).....	17
3.2. Tolleranze esecutive (<i>articolo 34-bis del Testo unico</i>)	20
3.3. Sulle disposizioni comuni alle tolleranze costruttive e esecutive.....	21
3.4. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (<i>nuovo articolo 34-ter del Testo unico</i>)	24
3.5. Superamento della cd. doppia conformità, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37, nonché alle variazioni essenziali (<i>nuovo articolo 36-bis del Testo unico</i>)	29
4. Adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:	40
4.1. Recupero dei sottotetti (<i>articolo 2-bis del Testo unico</i>)	40
4.2. Edilizia libera (<i>articolo 6 del Testo unico</i>).....	41
4.3. Certificato di agibilità (<i>articolo 24 del Testo unico</i>)	42



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Introduzione e nota metodologica

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (di seguito, il “**DL Salva Casa**”), ha inteso fornire risposte urgenti alle esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio - dalle istituzioni ai cittadini - in relazione alle tematiche afferenti alla semplificazione del quadro normativo di riferimento.

Le novelle al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito, il “**Testo unico**”), possono essere articolate convenzionalmente intorno a quattro macro-aree di intervento:

1. ridefinizione dei titoli che consentono di comprovare lo **stato legittimo degli immobili** (*articolo 9-bis del Testo unico*);
2. nuova disciplina relativa ai **mutamenti di destinazione d’uso** (*articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico*);
3. regime delle tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità:
 - **tolleranze costruttive ed esecutive** (*articolo 34-bis del Testo unico*);
 - **casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** (*nuovo articolo 34-ter del Testo unico*);
 - **ridefinizione della cd. doppia conformità**, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 34, alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 37, nonché alle variazioni essenziali (*nuovo articolo 36-bis del Testo unico*);
4. **adeguamento degli standard edilizi** alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:
 - recupero dei **sottotetti** (*articolo 2-bis del Testo unico*);
 - **edilizia libera** (*articolo 6 del Testo unico*);
 - **certificato di agibilità** (*articolo 24 del Testo unico*).

In relazione alle predette quattro aree di intervento, il presente documento, in risposta alle sollecitazioni pervenute a questo Ministero dalle competenti amministrazioni, nonché dagli operatori di settore, intende fornire linee di indirizzo e criteri interpretativi finalizzati a fornire un supporto nell’attuazione sull’intero territorio nazionale delle disposizioni del DL Salva Casa.

Va infatti precisato che le disposizioni del decreto-legge sono di per sé auto-applicative e non richiedono ulteriori interventi attuativi da parte dello Stato. Ne deriva l’esigenza di garantire piena e tempestiva attuazione alle disposizioni in esame sull’intero territorio nazionale, fatta salva la possibilità per la legislazione regionale di adottare norme di dettaglio nel rispetto della *ratio* di ciascuna disposizione novellata dal DL Salva Casa e dei limiti del rapporto tra legislazione statale e legislazione regionale nella materia in esame.

Tanto premesso, e fermi restando i rinvii operati dalle novelle in esame alla legislazione regionale e agli strumenti urbanistici o determinazioni delle competenti amministrazioni comunali, si ritiene che un intervento sotto forma di quesiti di agevole consultazione possa contribuire a promuovere prassi



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

interpretative e attuative coordinate rispetto alle scelte operate dal legislatore statale nell'esercizio delle competenze al medesimo costituzionalmente attribuite.

In coerenza con tali istanze, il presente documento si articola in quattro sezioni:

- una prima sezione dedicata alle questioni afferenti allo **stato legittimo degli immobili**;
- una seconda sezione dedicata alle modifiche in tema di **mutamento della destinazione d'uso**;
- una terza sezione dedicata alle nuove **procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie**;
- una quarta sezione dedicata alle disposizioni afferenti all'**adeguamento degli standard edilizi**.

Il presente documento, in relazione alle predette quattro aree di intervento, riporta:

- le informazioni di inquadramento delle disposizioni del Testo unico, così come novellate dal DL Salva Casa, organizzate per sotto-paragrafi tematici;
- un riquadro grigio, nel quale viene riportato il testo della disposizione del Testo unico oggetto di trattazione;
- appositi riquadri, contenenti indicazioni operative e chiarimenti interpretativi, in forma di domanda e risposta, distinti per colore sulla base delle predette quattro aree di intervento, secondo la seguente legenda:
 - stato legittimo degli immobili;
 - modifiche in tema di mutamento della destinazione d'uso;
 - nuove procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie;
 - disposizioni afferenti all'adeguamento degli standard edilizi.

Il presente documento ha la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento in esame e facilitarne l'attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e, per quanto possibile, suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi contenuti nel presente documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

1. Stato legittimo degli immobili (articolo 9-bis del Testo unico)

Il DL Salva Casa ha apportato modifiche all'articolo 9-bis del Testo unico finalizzate a razionalizzare gli adempimenti a carico dei legittimi proprietari o aventi titolo per comprovare lo stato legittimo degli immobili e unità immobiliari mediante una duplice semplificazione, di natura formale e sostanziale.

Articolo 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, Testo unico

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

1.1. SEMPLIFICAZIONE FORMALE

L'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico semplifica i titoli necessari a dimostrare lo stato legittimo degli immobili e riduce gli oneri documentali a carico dei privati, prevedendo che:

- a) per gli immobili o unità immobiliari interessati da interventi edilizi successivi al momento del rilascio del titolo abilitativo originario, lo stato legittimo possa essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare;
- b) la predetta semplificazione possa essere fatta valere a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione competente all'esito di un procedimento che abbia riguardato, anche parzialmente, il medesimo immobile o unità immobiliare e che, in ragione degli elementi forniti all'Amministrazione, abbia posto la medesima nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi.

D1.1.1 Come è possibile concretamente provare il requisito della	La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare
---	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>verifica della legittimità dei titoli pregressi?</p>	<p>puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.</p> <p>Il riferimento alla verifica della “legittimità dei titoli pregressi” non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell’Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle segnalazioni certificate di inizio attività non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell’immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l’immobile o l’unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell’immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell’Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell’immobile e consentiranno all’Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall’ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli.</p> <p>A titolo esemplificativo, se un’amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell’originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l’amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all’inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4, e che avrebbero consentito solo all’epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli.</p> <p>In presenza di eventuali difformità non rilevate dall’Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell’immobile.</p> <p>Nel merito, sulle <u>condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare</u>, si ritiene possibile assumere che l’amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze:</p> <p>b1) laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall’amministrazione con formale provvedimento, che – anche mediante ricorso a clausole-tipo – attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi;</p> <p>b2) con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formati implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l’indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all’immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall’Amministrazione su eventuali difformità</p>
--	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.</p> <p>Resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli.</p> <p>Tanto premesso, la modulistica dovrà richiedere l'indicazione degli estremi dei titoli pregressi a supporto dell'istanza al fine di garantire un'applicazione generalizzata delle semplificazioni introdotte dall'articolo in commento. Resta fermo il potere dell'Amministrazione di richiedere eventuali integrazioni documentali che si rendessero necessarie nel caso specifico, nel rispetto delle precisazioni sopra indicate in ordine all'impossibilità di utilizzare la verifica dello stato legittimo per contestare difformità non rilevate in sede di rilascio dei titoli precedenti.</p> <p>Resta ferma, altresì, la possibilità per il richiedente, che si ritrovi nell'impossibilità di ricostruire l'iter documentale dei titoli pregressi per verificare la conformità ad una delle condizioni sub-b1) o sub-b2), di fare richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Amministrazione, secondo le regole vigenti.</p>
--	--

1.2. SEMPLIFICAZIONE SOSTANZIALE

L'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico opera una semplificazione sostanziale dei titoli abilitativi rilevanti ai fini della dimostrazione dello stato legittimo degli immobili, che alla luce del DL Salva Casa comprendono anche:

- a) **i titoli rilasciati o assentiti** all'esito delle procedure:
- di regolarizzazione degli interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (segnalazione certificata di inizio attività ex articolo 34-ter, comma 3, del Testo unico);
 - di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del Testo unico; permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex articolo 36-bis del Testo unico);
 - relative a interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero a interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. In particolare, si fa riferimento al rilascio di un permesso di costruire postumo, in sede di riesame dell'originaria domanda di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38, comma 1 ovvero al pagamento delle sanzioni ex articolo 38 del Testo unico, che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del Testo unico;
- b) **il pagamento delle sanzioni** previste nei seguenti casi:
- interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01,



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

del Testo unico, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex articolo 33, commi 2, 4 e 6-bis, del Testo unico);

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) (pagamento delle sanzioni ex articolo 34, commi 2 e 2-bis del Testo unico);
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (pagamento delle sanzioni ex articolo 37 del Testo unico);
- interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (pagamento delle sanzioni ex articolo 38);

- c) la **dichiarazione relativa alle tolleranze** costruttive, esecutive e in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari, incluse quelle risultanti dall'applicazione del disposto di cui all'articolo 34-ter, comma 4, del Testo unico (dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, del Testo unico).

La ratio delle disposizioni in esame è quella di consentire che lo stato legittimo degli immobili ovvero delle singole unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli "tradizionali", assentiti dall'amministrazione competente o formati implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di "regolarizzazione" degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate).

Tale obiettivo risulta coerente con le esigenze di certezza del diritto, che impongono di definire chiaramente l'impatto dei singoli procedimenti disciplinati dal Testo unico sullo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare.

D1.2.1 Come posso provare gli interventi regolarizzati mediante pagamento di una sanzione?	Mediante l'indicazione degli estremi o della ricevuta del pagamento della sanzione, come previsto dalla modulistica.
---	---

1.3. INTERCONNESSIONE TRA SEMPLIFICAZIONI FORMALI E SOSTANZIALI.

La formulazione testuale dell'articolo 9-bis conferma che **tutti i titoli elencati al secondo periodo del comma 1-bis, nonché i pagamenti delle sanzioni e le dichiarazioni elencati al terzo periodo del medesimo comma 1-bis producono gli effetti di semplificazione sostanziale impliciti nella disposizione in esame**, consistenti nella rilevanza del titolo, del pagamento e della dichiarazione ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o della singola unità immobiliare.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

La formulazione testuale del primo periodo del comma 1-bis in esame, nella misura in cui fa riferimento al “titolo abilitativo”, non consente tuttavia di associare al pagamento delle sanzioni e alle dichiarazioni del terzo periodo anche gli obiettivi di semplificazione formale al medesimo associati.

<p>D1.3.1</p> <p><i>In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?</i></p>	<p>Il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all’articolo 34-bis “concorrono” alla dimostrazione dello stato legittimo.</p> <p>Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a “tollerare”, ma non a “sanare” le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.</p> <p>Tuttavia, le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo “titoli abilitativi”, non potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis.</p> <p>Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l’ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo.</p> <p>Ne deriva che non tutti gli atti citati al comma 1-bis possono essere fatti valere automaticamente dal legittimo proprietario o dall’avente titolo coerentemente con l’obiettivo di semplificazione formale che consente di dimostrare lo stato legittimo anche solo con l’ultimo titolo che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare. In particolare, si osserva che gli obiettivi di semplificazione formale <u>non possono automaticamente essere associati:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• al pagamento delle sanzioni di cui articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, del Testo unico, che per loro natura non sono idonee ad attestare la verifica dei titoli pregressi da parte delle competenti amministrazioni. Fa eccezione il pagamento della sanzione prevista dall’articolo 38, comma 1, per il caso di intervento eseguito in base a permesso di costruire annullato, che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria;• alle dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato, in quanto esclusivamente funzionali alla rappresentazione di lievi scostamenti non costituenti violazione edilizia. <p>A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:</p> <p>(a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;</p>
--	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>(b) manutenzione straordinaria ‘pesante’ sull’intero immobile, previa SCIA;</p> <p>(c) difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall’articolo 37 del Testo unico.</p> <p>Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell’articolo 9-bis, comma 1-bis del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell’immobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b).</p> <p>Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell’articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione “concorre” di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico.</p>
--	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

2. Mutamento della destinazione d'uso (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico)

L'articolo 23-ter del Testo unico in tema di mutamento d'uso è stato modificato dal DL Salva Casa nell'ottica di introdurre misure di semplificazione della materia e consentire il ricorso all'istituto, anche mediante procedure a finalità multipla, nel rispetto delle condizioni definite dalle competenti amministrazioni comunali in relazione alle diverse tipologie di aree ed immobili.

In generale, si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, anche in caso di contestuale esecuzione di opere edilizie, mediante l'istituzione di un regime unitario disciplinante i caratteri del singolo mutamento, insieme ai titoli abilitativi che si rendono di volta in volta necessari:

- all'interno della stessa categoria funzionale (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o *orizzontali*)
- tra categorie funzionali diverse (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o *verticali*).

Quanto, in particolare, ai **mutamenti di destinazione d'uso orizzontali**, la riforma conferma il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, come individuate dalla legge statale o regionale. Ciò, al fine di semplificare il ricorso allo strumento nei casi in cui il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e, quindi, non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovvero sia sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari in termini, per esempio, di spazi pubblici destinati a parcheggio o a verde attrezzato, di smaltimento e riciclaggio di rifiuti o di infrastrutture viarie derivante dalla nuova destinazione d'uso del bene.

Quanto ai **mutamenti di destinazione d'uso verticali** di singole unità immobiliari, la riforma ha inteso fornire una disciplina chiara dello strumento, agevolando, in generale, il mutamento tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale. In queste ipotesi, è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, specifiche condizioni, volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi.

La riforma estende le norme agevolative dei mutamenti di destinazione d'uso anche alle ipotesi di **contestuale realizzazione di opere edilizie**. In tali ipotesi, si configura un procedimento a finalità multipla, all'interno del quale, per ragioni di economia procedurale, viene contestualmente vagliata la legittimità sia dell'intervento da eseguire che del mutamento d'uso richiesto, e all'esito del quale, se del caso, viene rilasciato un unico titolo abilitativo.

La Figura 1 evidenzia, in formato grafico, come la nuova disposizione ha declinato le diverse casistiche di mutamento di destinazione d'uso semplificate sulla base dei seguenti elementi:

- singola unità immobiliare ovvero intero immobile;
- rilevanza urbanistica (cd. verticale)¹ ovvero irrilevanza urbanistica (cd. orizzontale)²;

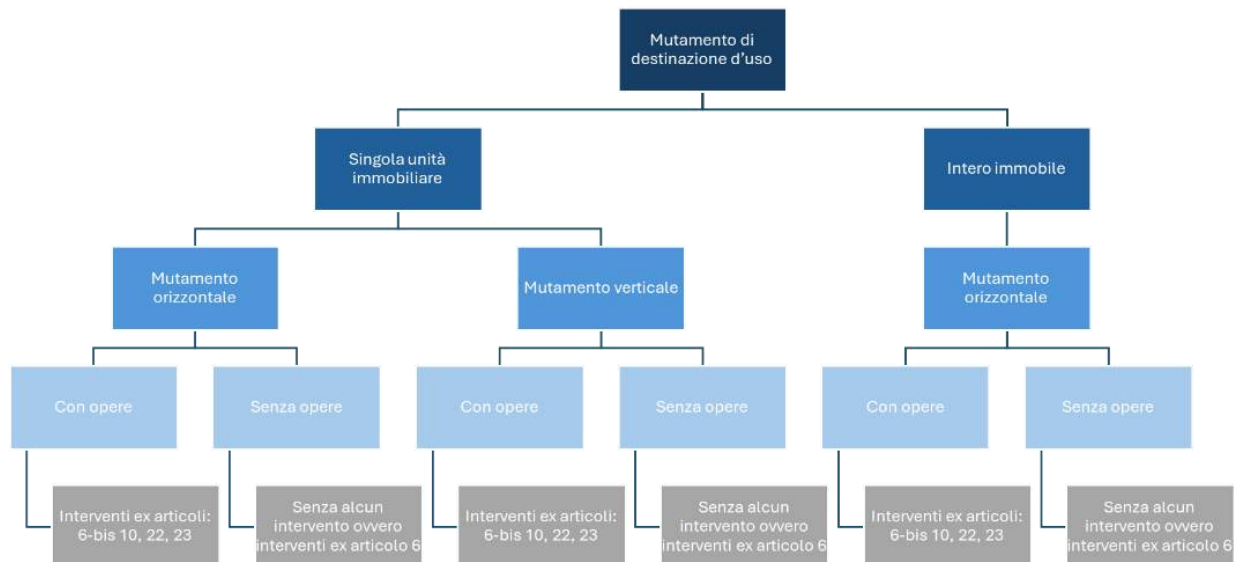
¹ Trattasi del mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare tra categorie funzionali diverse (ad esempio tra la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva).

² Trattasi del mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare all'interno di una stessa categoria funzionale (ad esempio, nell'ambito della categoria residenziale, il mutamento da appartamento ad alloggio per affitti brevi).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

- assenza di opere³ ovvero esecuzione di opere⁴



(Figura 1)

2.1. IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE E LE NOVITÀ DEL DL SALVA CASA

Articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, Testo unico

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni,

³ Si ha mutamento di destinazione d'uso senza opere quando: (i) l'intervento non comporta la l'esecuzione di opere edilizie; ovvero (ii) le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo di cui all'articolo 6 del Testo unico (cd. edilizia libera).

⁴ Si ha mutamento di destinazione d'uso con opere se le opere da eseguire sono riconducibili ad interventi: (i) subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'articolo 6-bis del Testo unico; (ii) subordinati a permesso di costruire (PdC) di cui all'articolo 10 del Testo unico; (iii) subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 22 del Testo unico; (iv) subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (SCIA Alternativa, cd. Super SCIA) di cui all'articolo 23 del Testo unico.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

<p>D.2.1.1</p> <p>Cosa si intende per “specifiche condizioni”?</p>	<p>Le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni.</p> <p>Posto che i poteri pianificatori degli enti locali in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici possono estrinsecarsi nell'imposizione di condizioni, limitazioni o divieti, si chiarisce preliminarmente che le “condizioni” menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in <u>criteri oggettivi e non discriminatori, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni</u>. Tali condizioni, peraltro, potranno riferirsi ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e <u>non anche</u> alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso.</p> <p>In secondo luogo, <u>le condizioni dovranno essere specifiche</u>, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.</p> <p>Invero, nell'ambito del quadro normativo delineato dalla riforma, la facoltà di imporre o meno specifiche condizioni costituisce un meccanismo di flessibilità che consente all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Invero, il legislatore statale esprime un chiaro <i>favor</i> per la semplificazione e l'agevolazione del mutamento di destinazione d'uso, nella consapevolezza, però, dell'esigenza di consentire i necessari adattamenti al modello regolatorio delineato dalla riforma al fine di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento. Ne deriva che <u>le condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione</u>, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica.</p> <p>Pertanto, le “specifiche condizioni” potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame.</p> <p>Alla luce di quanto precede, le condizioni possono rivestire una triplice finalità e, segnatamente:</p>
--	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>a) possono <u>limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della legge statale</u>, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;</p> <p>b) possono <u>consentire la piena operatività della legge statale</u>, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);</p> <p>c) possono <u>modulare l'operatività della legge statale</u>, nell'ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.</p>
<p>D.2.1.2 <i>Cosa si intende per prevalenza funzionale?</i></p>	<p>Il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.</p> <p>Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale.</p> <p>Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.</p>
<p>D.2.1.3. <i>Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?</i></p>	<p>Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è disciplinato dalla legislazione regionale.</p> <p>La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva Casa si applicano anche a tali <u>unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate</u>.</p> <p>Nell'ambito della pianificazione locale, la possibilità di disciplinare, mediante l'apposizione di specifiche condizioni, il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, dovrà tenere conto della tipologia di zona territoriale omogenea, in quanto limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità.</p> <p>Quanto alla nozione di <u>primo piano fuori terra</u>, dovrà farsi riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce "piano fuori terra" quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad</p>



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.</p>
<p>D.2.1.4 Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.</p> <p>La disposizione del comma 1-quater, secondo periodo, va intesa come norma di principio contenente <u>un esonero dal reperimento</u> delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale <u>opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica</u> dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.</p> <p>La <i>ratio</i> della disposizione è quella di introdurre una semplificazione per agevolare i cambi d'uso rilevanti per singole unità immobiliari, ad esclusione di quelle rurali, giustificata dalla circostanza che nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), <u>il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato.</u></p> <p>Le considerazioni appena svolte giustificano la mancata previsione circa la debenza degli <u>oneri di urbanizzazione primaria, che sono correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici.</u> Invero, si è ritenuto che imporre la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si risolverebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (e.g. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione). Tali oneri, pertanto, nei casi di mutamento regolati dal comma 1-ter, <u>non sono dovuti</u>, neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale. Al riguardo, si rammenta, infatti, che, ai sensi del primo periodo del comma 3 dell'articolo 23-ter in commento, i principi dallo stesso discendenti trovano <u>applicazione diretta</u> e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria.</p> <p>Diversamente, ai sensi del terzo periodo del comma 1-quater, continua ad essere <u>dovuto</u>, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo richiesto per gli <u>oneri di urbanizzazione secondaria.</u> Invero, si è ritenuto che le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria (e.g. asili nido e scuole materne, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, attrezzature culturali e sanitarie) non possano automaticamente risolversi in una duplicazione di costi, in quanto <u>funzionali alla vita di relazione</u> degli abitanti della zona interessata. La disposizione discende</p>



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>dalla constatazione per la quale il mutamento d'uso, nei casi di cui al comma 1-ter, avviene, come accennato, <u>solo tendenzialmente</u> ad invarianza urbanistica.</p> <p>Sul tema, occorre ulteriormente chiarire il regime cui sono soggetti i mutamenti di destinazione d'uso orizzontali di cui al comma 1-bis in punto di debenza degli oneri di urbanizzazione. Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis <u>non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria</u>. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.</p>
--	---

2.2. LE PROCEDURE PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

L'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, disciplina i titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui lo stesso sia realizzato senza opere (lettera a) ovvero con opere (lettera b).

Articolo 23-ter, comma 1-quinquies, Testo unico	
<i>1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:</i>	
<i>a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;</i>	
<i>b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).</i>	

<p>D.2.2.1</p> <p>Quale titolo è necessario per il mutamento di destinazione d'uso in base agli interventi che si intendono realizzare?</p>	Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?
	Assenza di interventi	SCIA
	Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
	Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
	Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
	Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire
Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire	
<p>D.2.2.2</p> <p>Come si procede nei casi che non</p>	<p>La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale.</p> <p>Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico che</p>	



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

rientrano nelle semplificazioni del DL Salva Casa?	demanda alla legge regionale l'individuazione del titolo necessario. In particolare, in caso di mutamento di destinazione d'uso verticale di un intero immobile si evidenzia che <u>l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale</u> , senza che, in tal caso, siano previste eccezioni quanto alla disciplina dei titoli richiesti per il mutamento.
---	---

2.3. IL RAPPORTO TRA LA LEGISLAZIONE STATALE E REGIONALE

Articolo 23-ter, comma 3, primo periodo, Testo unico

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

D.2.3.1 Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in materia di mutamento di destinazione d'uso?	È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso.
---	--

2.4. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE DI UN INTERO IMMOBILE

Articolo 23-ter, comma 3, secondo periodo, Testo unico

3. [omissis] Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

D.2.4.1 Cosa si intende per "intero immobile"?	Per immobile deve intendersi "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare". Conseguentemente, ne discende che, per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis.
---	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>D.2.4.2 Cosa cambia rispetto al passato?</p>	<p>Nulla cambia se non la disciplina dei titoli richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies.</p> <p>Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, <u>salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici comunali</u>. In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, anche limitazioni o divieti.</p>
---	---

3. Semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali

3.1. TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ARTICOLO 34-BIS DEL TESTO UNICO)

L'articolo 34-bis, commi 1, 1-bis e 1-ter, del Testo unico, come novellato dal DL Salva Casa, prevede la creazione di due distinti regimi giuridici in relazione alle tolleranze costruttive:

- da un lato, è rimasta immutata la regola che riteneva non rilevanti come illecito edilizio le difformità sussistenti tra l'opera realizzata e il progetto della stessa, ove le stesse si fossero mantenute entro la percentuale del 2%. Una regola volta, in sostanza, ad introdurre margini di tolleranza rispetto a difformità che potevano essere state ingenerate, ad esempio, da possibili imprecisioni nelle rilevazioni, dalla diversa consistenza dei materiali o da adeguamenti necessari in sede di esecuzione dei lavori (comma 1);
- dall'altro, è stata introdotta una disciplina valevole solo per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, caratterizzata da una progressione inversamente proporzionale delle soglie di tolleranza a seconda della superficie utile dell'unità immobiliare interessata dall'intervento (comma 1-bis).

La diversificazione del regime in ragione del dato temporale rinviene la propria *ratio* nella necessità di evitare che gli interventi realizzati dopo l'introduzione della nuova disciplina possano essere volontariamente eseguiti tenendo conto degli scostamenti percentuali più ampi. Il nuovo comma 1-bis, al pari della regola di cui al comma 1, **opera in relazione alla singola unità immobiliare**, da intendersi come l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare.

Inoltre, la limitazione temporale trova giustificazione nelle differenti tecniche progettuali e costruttive invalse nel passato; se, infatti, in ragione delle tecniche moderne la sussistenza di difformità rispetto al progetto risulta ipotesi più remota, per gli interventi eseguiti nel passato (e, quindi, per la grande maggioranza del patrimonio edilizio esistente) vale un discorso diverso, stante i metodi e le tecniche meno precisi cui si è fatto ricorso.

Articolo 34-bis, commi 1, 1-bis e 1-ter, Testo unico

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

<p>D.3.1.1</p> <p>Cosa accade nel caso di plurime difformità di cui solo alcune rientrino nelle soglie di tolleranza?</p>	<p>Ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-bis o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.</p> <p>Rispetto al richiamo – tanto al comma 1-bis come al comma 1 – ad una pluralità di parametri, occorre preliminarmente evidenziare come le tipologie di difformità indicate dal legislatore non siano cumulative, ma alternative. La disposizione di cui al comma 1-bis – al pari di quella contenuta all'interno del comma 1- trova applicazione, pertanto, anche laddove ricorra anche una sola delle difformità indicate, nei limiti della soglia percentuale prevista dal legislatore.</p>
<p>D.3.1.2</p> <p>Cosa si intende per “superficie utile”?</p>	<p>La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il “Regolamento Edilizio Tipo”).</p> <p>Nel computo della superficie utile occorrerà, in ogni caso, tener conto di quanto previsto dal titolo originario che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, senza, quindi, considerare eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo (comma 1-ter, primo periodo). Tale regola costituisce, in sostanza, una clausola di salvaguardia, volta ad evitare che, in forza dei</p>



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>frazionamenti, si possa determinare l'applicazione di percentuali più elevate di tolleranza, rendendo, quindi, irrilevanti situazioni che, complessivamente considerate, potrebbero, di converso, integrare nette divergenze rispetto al progetto di impianto originario.</p> <p><u>La regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis</u>, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, la disposizione di cui al comma 1-ter non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-bis.</p>
<p>D.3.1.3 Quali sono le soglie di scostamento per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024?</p>	<p>Si riportano di seguito, a fini di maggior chiarezza, le soglie percentuali massime di scostamento rispetto alle misure indicate nel titolo abilitativo previste dal nuovo comma 1-bis per le ipotesi di interventi realizzati entro il 24 maggio 2024:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 2%, per le unità immobiliari > 500 mq di superficie utile;b) 3%, per le unità immobiliari da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;c) 4%, per le unità immobiliari da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;d) 5%, per le unità immobiliari da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;e) 6%, per le unità immobiliari < 60 mq di superficie utile.
<p>D.3.1.4 Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?</p>	<p>La soglia applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si sia stato realizzato successivamente, atteso che la regola non ha rinviato alle tipologie di difformità ma agli scostamenti.</p> <p>Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguardi le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1-bis.⁵</p> <p>Un ulteriore aspetto riguarda il rapporto tra la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo periodo, e le regole racchiuse all'interno dell'articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del Testo unico. Infatti, il DL Salva Casa, con le modifiche introdotte in sede di conversione, ha rivisto anche le misure minime in materia di requisiti igienico-sanitari, con una regola destinata a valere fino alla definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 1-bis, del Testo unico. Al riguardo, occorre chiarire che la portata meramente ricognitiva della disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 1-ter, secondo</p>

⁵ In sostanza, il legislatore si è limitato a esplicitare una regola già insita nel sistema, con la conseguenza che la previsione deve ritenersi *in parte qua* non innovativa e, quindi, operante anche per queste difformità realizzate prima della sua entrata in vigore. La portata ricognitiva della regola può affermarsi alla luce del principio affermato nella [sentenza n. 43 del 2020 della Corte Costituzionale](#), con cui la Corte si è pronunciata sul ricorso del Presidente del Consiglio dei ministri avverso l'articolo 13 della l.r. della Sardegna n. 1 del 2019, che aveva ricondotto entro la cornice dettata dalla normativa statale in materia di "cosiddetta tolleranza di cantiere" una norma della Regione Sardegna (articolo 7, comma 1-bis, della legge della Regione autonoma della Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23), sulla disciplina delle misure legali minime, individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>periodo, non consente l'applicazione delle nuove regole ai casi di asseverazione relativi ad interventi realizzati prima della data di entrata in vigore del citato articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater (i.e. 28 luglio 2024).</p> <p>Deve, quindi, operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:</p> <p>a) <u>ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024</u>, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;</p> <p>b) <u>ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024</u>, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti razione temporis.</p>
<p>D.3.1.5</p> <p>Come si coordina il regime delle tolleranze costruttive con l'autorizzazione paesaggistica?</p>	<p>Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo.</p> <p>Infatti, la disposizione di cui <u>all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa</u> ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.</p>

3.2. TOLLERANZE ESECUTIVE (ARTICOLO 34-BIS DEL TESTO UNICO)

L'articolo 34-bis, commi 2 e 2-bis, come novellati dal DL Salva Casa, prevedono un **doppio regime anche in materia di tolleranze esecutive**:

- da un lato, è rimasta immutata la previsione di cui al comma 2 relativa alle fattispecie che integrano le tolleranze esecutive;
- dall'altro, è stata introdotta la previsione di cui al comma 2-bis, che ha ampliato il novero delle tolleranze esecutive per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Tale ampliamento è comunque vincolato al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 34-bis, comma 2.

Articolo 34-bis, commi 2 e 2-bis, Testo unico

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

D.3.2.1 Come si coordina il regime delle tolleranze esecutive caso di immobile vincolato?	Se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico. Del resto, conformemente a questa impostazione, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, ha disposto, come ricordato in precedenza, l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'articolo 34-bis, senza, quindi, richiamare il comma 2-bis del medesimo articolo.
--	--

3.3. SULLE DISPOSIZIONI COMUNI ALLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE E ESECUTIVE

Trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio, **le tolleranze** – sia costruttive che esecutive - **non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono.**

La disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, disciplina gli adempimenti a carico del tecnico abilitato e trova applicazione per tutte le ipotesi disciplinate dall'articolo. In particolare, si prevede che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Tale dichiarazione è funzionale ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, e, quindi, ad escludere la sussistenza di irregolarità che possano precludere il rilascio o la formazione di un nuovo titolo edilizio ovvero ripercuotersi sui negozi giuridici indicati nella disposizione. La disposizione in esame deve, quindi, leggersi in relazione alle nuove regole in tema di stato legittimo dell'immobile, su cui si rinvia a precedente sezione di questo documento.

Inoltre, una disposizione di particolare rilievo è quella contenuta all'interno del comma 3-bis dell'articolo 34-bis, la quale introduce una verifica in ordine all'incidenza sismica delle difformità rientranti in tolleranza.

In ultimo, l'articolo 34-bis, al comma 3-ter, precisa che l'applicazione delle disposizioni nel medesimo contenute non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. La formula riprende quanto previsto dall'articolo 11, comma 3, del Testo unico, ove è chiarito che il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. Da tale richiamo può ricavarsi l'applicazione anche alla disciplina relativa alle tolleranze del principio secondo cui l'attività del tecnico dovrà limitarsi alla verifica del rispetto delle disposizioni pubblicistiche in punto di rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, prescindendo, quindi, dalla disamina di aspetti privatistici.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Articolo 34-bis, commi 3 e 3-bis

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie invasive e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

<p>D 3.3.1 Come si prova l'avvenuta realizzazione dell'intervento?</p>	<p>Mediante la comunicazione di fine lavori (che, ovviamente integrerà una chiara evidenza della data di ultimazione dell'opera) ovvero nel caso in cui la dichiarazione di fine lavori non sia stata presentata in considerazione del titolo abilitante o della tipologia di intervento, la prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento potrà essere fornita ricorrendo alla documentazione indicata dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico.</p> <p>Si segnala che risulta a carico del privato la prova dell'avvenuta realizzazione dell'intervento entro la data del 24 maggio 2024, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario, e operando, quindi, i tradizionali principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa⁶</p>
<p>D3.3.2 Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle unità immobiliari</p>	<p>Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che non siano classificate a bassa sismicità il tecnico dovrà attestare che gli interventi rientranti nelle soglie di tolleranza rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Trattasi di apposito procedimento di verifica che è presupposto per la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3.</p> <p>L'attestazione deve essere riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto</p>

⁶ (Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 marzo 2024, n. 2165).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>ubicate nelle zone sismiche?</p>	<p>previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi, che saranno oggetto di specifica trattazione in una sezione successiva di questo documento. Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico. L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione “postuma” dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica.</p> <p><u>La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica.</u></p> <p>Tale disposizione regola un procedimento autonomo e speciale, differente da quelli previsti nella sezione II del capo IV della parte II del Testo unico. Infatti, la disposizione è relativa ad interventi già realizzati e, come già spiegato, è semplicemente finalizzata ad effettuare le verifiche che assicurino il rispetto delle prescrizioni in materia sismica e, quindi, l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 34-bis.</p> <p><u>Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'articolo 34-bis, comma 3-bis, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico.</u> Ciò in quanto si è rinvio a specifiche disposizioni contenute in tale capo e per precise finalità funzionali al procedimento di regolarizzazione previsto. In particolare, il legislatore ha rinvio:</p> <ul style="list-style-type: none">a) all'articolo 83, al solo fine di individuare il perimetro applicativo dell'istituto, escludendo, tra l'altro, le zone a bassa sismicità;b) alle prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV, al solo fine di rinviare alle prescrizioni tecniche vevoli nelle zone sismiche, riferite, tra l'altro, alle sole prescrizioni esistenti al momento della realizzazione dell'intervento;c) all'articolo 93, comma 3, al solo fine di indicare il contenuto della documentazione tecnica da allegare;d) agli articoli 94 e 94-bis, al solo fine di consentire quelle verifiche sul rispetto delle prescrizioni sismiche da parte degli enti competenti. <p>La specificità del procedimento e l'assenza di un integrale richiamo alle previsioni racchiuse nel capo IV conduce ad escludere che, in relazione al procedimento di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, possa venire in rilievo una violazione delle prescrizioni del capo IV, che è presupposto per l'applicazione delle regole di cui alla sezione III, tra cui quelle contenute nell'articolo 96. Pertanto, a titolo esemplificativo, deve escludersi che l'applicazione del procedimento di cui all'articolo 34-bis, comma 3-</p>
--	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>bis, comporti la trasmissione del processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, del Testo unico.</p> <p>In ragione di quanto esposto, deve, altresì, escludersi che il processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, debba essere compilato al fine di segnalare dichiarazioni mendaci dei tecnici che hanno redatto la relazione tecnica a struttura ultimata e/o il collaudo statico. Qualora il tecnico o gli altri soggetti di cui all'articolo 103 del Testo unico individuassero dichiarazioni mendaci, dovranno darne comunicazioni all'autorità giudiziaria non ai sensi e con le forme di cui al citato articolo 96, ma ai sensi delle generali disposizioni previste dall'ordinamento per la repressione dei fatti di reato.</p> <p>Nelle zone a bassa sismicità, l'eventuale certificazione di idoneità statica prevista dalla legislazione regionale sarà invece trasmessa al SUE, che provvederà all'acquisizione della stessa ai fini dell'archiviazione nel fascicolo edilizio.</p>
--	---

3.4. CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO (NUOVO ARTICOLO 34-TER DEL TESTO UNICO)

Il nuovo articolo 34-ter, rubricato "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" contempla regole nuove che ampliano la possibilità di regolarizzazione delle stesse.

3.4.1. LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI REALIZZATI COME VARIANTI PRIMA DELLA LEGGE N. 10 DEL 1977.

La disposizione è funzionale a regolare le varianti realizzate in sede esecutiva relative ad un titolo rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Deve, infatti, considerarsi che prima dell'entrata in vigore di tale legge non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera, che, quindi, non venivano presentate. La nuova previsione mira, quindi, a farsi carico di questa situazione, che interessa diversi immobili, stante il carattere risalente del patrimonio edilizio italiano.

Gli interventi ricompresi nell'ambito applicativo del comma 1 sono regolarizzabili con le modalità di cui ai commi 2 e 3, ma devono essere "sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".

Articolo 34-ter, commi 1, 2 e 3 Testo unico

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

D3.4.1.1 Qual è l'epoca della realizzazione degli interventi rilevante ai fini della semplificazione?	<p>Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.</p> <p>Pertanto, ai fini dell'accertamento dei presupposti per l'applicabilità del regime prefigurato dall'articolo 34-ter, occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante '77 cui essa si riferisce.</p>
D3.4.1.2 Come devono qualificarsi gli interventi ai fini della semplificazione?	<p>Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>A tal fine, un utile ausilio è certamente offerto dalla giurisprudenza formatasi in ordine alla previsione di cui all'articolo 34 del Testo unico, la quale ha chiarito che la parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072). Inoltre, va ricordato che tale valutazione deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6432).</p>
D3.4.1.3 Quali sono i titoli che possono essere interessati dalla semplificazione?	<p>I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono:</p> <ol style="list-style-type: none">1. licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del 1942; nonché2. ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942, come accaduto spesso in base ai Regolamenti edilizi comunali di molte grandi città italiane.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>D3.4.1.4 Qual è il rapporto con le altre normative di settore?</p>	<p>La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi. Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in area sottoposta ad altri regimi – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.</p>
<p>D.3.4.1.5 Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?</p>	<p>La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:</p> <ul style="list-style-type: none">• in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;• nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e secondo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione"). <p>Occorre, altresì, chiarire che, <u>trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità.</u> E ciò al fine di consentire all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.</p>
<p>D3.4.1.6 In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?</p>	<p>La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.</p> <p>Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica (come meglio illustrato alla sezione D.3.4.1.7). <p>In relazione alla quantificazione della sanzione da applicare in concreto da parte dei competenti uffici comunali, si rinvia alla sezione D3.5.6.1.</p> <p>Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-bis, comma 5-bis.</p>



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

D.3.4.1.7 È richiesta la doppia conformità urbanistica e/o edilizia?	Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico. Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata. In particolare, si conferma: <ul style="list-style-type: none">- l'applicazione della procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico; e- l'operatività dell'istituto del silenzio assenso.
---	---

3.4.2. LA REGOLARIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 34-TER, COMMA 4

L'articolo 34-ter, comma 4, del Testo unico ha inteso valorizzare, a fini edilizi, il certificato di abitabilità o agibilità che, secondo la tradizionale giurisprudenza, non assume valenza sul piano edilizio⁷.

Articolo 34-ter, comma 4, Testo unico

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

D3.4.2.1 È necessario che il titolo sia stato rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge 10/77?	No, il titolo può essere stato rilasciato anche in data successiva. Rispetto all'ipotesi prevista dai precedenti tre commi, <u>in questo caso non è riprodotto il presupposto relativo al rilascio del titolo in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977</u> ; di conseguenza, questa specifica ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 10 del 1977, ricorrendo gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione.
D3.4.2.2 In che modo può ritenersi	È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità.

⁷ La diversa affermazione che si legge nella sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 24 settembre 2024, n. 7740, costituisce, invero, una statuizione isolata nel panorama della giurisprudenza amministrativa, con la conseguenza che la disposizione in esame non può ritenersi meramente ricognitiva.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?</p>	<p>Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio. Con riferimento alle ipotesi più risalenti, può farsi l'esempio del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934). Si tratta di tipologie di accertamenti che sono stati molto frequenti nella prassi, stante la lunga vigenza di tale disposizione, abrogata solo con il D.P.R. n. 425 del 1994, il quale ha introdotto un meccanismo di silenzio assenso che, di converso, esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-ter, comma 4, in esame, ai certificati di agibilità/abitabilità formati con quel meccanismo, difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico.</p> <p>Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità.</p> <p>In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché privare la ratio della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi. Pertanto, si ritiene che <u>anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame.</u></p> <p>Inoltre, <u>occorre che il certificato di agibilità o abitabilità – rilasciato all'esito del procedimento sopra indicato – non sia suscettibile di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990 (con conseguente necessità di verifica di tutti i presupposti di tale disposizione).</u></p> <p>Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione. In ogni caso, non si ritiene indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento. Si pensi ai casi di certificati rilasciati ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934, che necessariamente presuppongono l'avvenuta ispezione, con la conseguenza che l'eventuale verbale antecedente a tale certificato sarà di per sé prova del preventivo accertamento.</p>
---	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

<p>D3.4.2.4 Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?</p>	<p>La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.</p> <p>Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.</p>
--	--

3.5. SUPERAMENTO DELLA CD. DOPPIA CONFORMITÀ, LIMITATAMENTE ALLE PARZIALI DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 34, ALLE IPOTESI DI ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 37, NONCHÉ ALLE VARIAZIONI ESSENZIALI (NUOVO ARTICOLO 36-BIS DEL TESTO UNICO)

3.5.1 FATTISPECIE RICADENTI NEL NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 36-BIS

Il nuovo articolo 36-bis del Testo unico rappresenta una delle novità più significative della riforma apportata dal DL Salva Casa, superando il meccanismo di doppia conformità per alcune tipologie di interventi e prevedendo procedimenti di verifica differenti da quelli sin qui predisposti dal legislatore.

La legislazione statale ha, in sostanza, fissato alcuni limiti al requisito della doppia conformità, prevedendo per le ipotesi sopra indicate che l'intervento debba risultare conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. Nel primo tipo rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.

La disposizione di cui al comma 1 ricomprende, quindi, nel nuovo regime:

- a) le **parziali difformità dal permesso o dalla SCIA nei casi di cui all'articolo 34**: rispetto a tale fattispecie, dovrà farsi riferimento al concetto di parziale difformità;
- b) **l'assenza o la difformità dell'intervento rispetto alla SCIA nei casi di cui all'articolo 37**, che concerne i casi di assenza o difformità dalla SCIA ricompresi nella disposizione di cui all'articolo 37, e, quindi, i casi che erano originariamente disciplinati dall'articolo 37, comma 4, che è stato contestualmente abrogato;
- c) le **variazioni essenziali di cui all'articolo 32⁸**.

⁸ A fini di completezza, con particolare riferimento alle variazioni essenziali, appare opportuno segnalare che il legislatore sia intervenuto anche sul comma 3 dell'articolo 32 del Testo unico. È stato confermato il primo periodo, il quale prevede che gli interventi costituenti variazioni essenziali effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Articolo 36-bis, comma 1, Testo unico

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

D3.5.1.1 Quando è attivato il procedimento nel caso di variazioni essenziali?	Alla luce di quanto disposto dall'articolo 31, comma 2 del Testo unico, la richiesta di sanatoria potrà essere presentata entro il termine previsto dall'articolo 31, comma 3, comprese le eventuali proroghe, previste dall'ultimo periodo del medesimo comma.
--	--

3.5.2. IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA E L'ATTIVITÀ DI CONFORMAZIONE

Il procedimento in sanatoria per le fattispecie soggette alla nuova disciplina della doppia conformità "semplificata" introduce rilevanti novità.

Merita particolare attenzione la possibilità di ottenere la c.d. sanatoria con opere. In particolare, la disposizione del nuovo articolo 36-bis, comma 2, attribuisce poteri conformativi agli uffici comunali che possono essere esercitati sia in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria che in caso di SCIA in sanatoria, condizionando, in quest'ultimo caso, la formazione del titolo. Si prevede, in particolare, che lo sportello unico possa condizionare il titolo:

- alla realizzazione, indicata d'ufficio, anche su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;
- alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accertare la conformità dell'opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all'epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta

considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del Testo unico. È invece venuta meno la regola che assimilava a variazioni essenziali tutti gli altri interventi realizzati sugli immobili vincolati: pertanto, a seguito dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge salva-casa, tali interventi non potranno automaticamente essere considerati variazioni essenziali, ma dovranno essere sottoposti alla disciplina valevole in relazione alla specifica tipologia di intervento.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

di una situazione che non viene considerata ex se preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

La seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edilizie che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria.

Articolo 36-bis, comma 2, Testo unico

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

D3.5.2.1 È possibile presentare, unitamente all'istanza di sanatoria, ulteriori istanze ad essa connesse?	Si. Si consideri, ad esempio, il <u>caso di sanatoria di un intervento a cui sia connessa un'istanza di mutamento di destinazione d'uso ex articolo 23-ter</u> , condizionata alla sanatoria. Anche in questo caso l'istanza potrà essere unitaria e presentata allo Sportello unico per le (pur diverse) valutazioni che occorrono per ritenere l'intervento suscettibile di sanatoria e per assentire, altresì, il cambio di destinazione d'uso. In sostanza, in un caso come quello in esame potrà presentarsi un'unica istanza e l'Amministrazione verificherà nel medesimo procedimento i presupposti per la sanatoria delle opere e il cambio di destinazione d'uso condizionato al previo ottenimento dei titoli in sanatoria.
D3.5.2.2 Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?	Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo. In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni. Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie.</p> <p>Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Il medesimo articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso.</p>
--	---

3.5.3. LA DICHIARAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

La richiesta di permesso di costruire e la SCIA in sanatoria devono essere accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Per comprovare la conformità alla normativa tecnica, antisismica e, in generale, a normative di settore incidenti sulla costruzione in base alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento si pone la **necessità di provare l'epoca di realizzazione**.

A tal fine, il legislatore ha operato un rinvio a quanto previsto in materia di stato legittimo degli immobili, prevedendo che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo.

Articolo 36-bis, comma 3, Testo unico	
<i>3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</i>	

D.3.5.3.1 Come si prova l'epoca di	<p>La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;
---	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

realizzazione degli interventi?	<ul style="list-style-type: none">• nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-bis, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").
--	--

3.5.4. LA VERIFICA DEL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTISISMICA.

La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 3-bis, ha richiamato il **meccanismo di verifica del rispetto delle prescrizioni antisismiche di cui all'articolo 34-bis, comma 3-bis**, in precedenza esaminato e a cui, pertanto, si rinvia.

In questa sede va solo ribadito che tale verifica è imposta dal Comune ai sensi del comma 2 dell'articolo 36-bis in esame, quale prescrizione condizionante il rilascio del titolo o la formazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Articolo 36-bis, comma 3-bis, Testo unico

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

3.5.5. IL SUB-PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

La richiesta di valutazione di compatibilità paesaggistica deve essere inoltrata all'autorità preposta alla gestione del vincolo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale investito dell'istanza ex articolo 36-bis. Ciò significa che non occorre per il privato procedere ad istanze preventive alla Soprintendenza, essendo prevista un'apposita fase procedimentale attivata dal Comune.

La formulazione testuale della disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 4, (per cui *"il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"*) rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'articolo 167, comma 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

In sintesi, l'incremento di volumi o di superficie non è ragione ostativa ex se alla valutazione di compatibilità paesaggistica.

L'autorità competente – investita della valutazione da parte del Comune – dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di centottanta giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Il legislatore precisa che, se i



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso⁹ e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Il *dies a quo* dal quale computare tali termini decorre dal momento di ricezione dell'istanza da parte dell'autorità competente.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 3, comma 4-bis, del DL Salva Casa, le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del Testo unico si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Si tratta della data antecedente all'entrata in vigore del decreto legislativo n. 157 del 2006, che ha introdotto il divieto di sanatoria paesaggistica per illeciti comportanti aumento di volume e di superficie. In sostanza, la sanatoria paesaggistica si amplia, in tal modo, sul piano sostanziale, involgendo tutte le situazioni nelle quali non operava ancora il divieto dell'articolo 167, come rivisto dal decreto legislativo n. 157 del 2006. Sulla datazione dell'intervento si potranno applicare analogicamente le disposizioni di cui all'articolo 9-bis, già richiamate dall'articolo 36-bis, stante l'identità di ratio. La disposizione di cui all'articolo 3, comma 4-bis, del DL Salva Casa non opera, tuttavia, per gli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito (i.e. interventi che siano stati successivamente sanati o condonati).

⁹ Va sottolineato come la scelta del legislatore sia stata chiara nel far riferimento al meccanismo del silenzio-assenso, mutuando, quindi, la regola di cui all'art. 17-bis della L. n. 241/1990, che opera anche nella materia dei beni culturali e paesaggistici.

Infatti, secondo quanto espressamente previsto dal legislatore il silenzio assenso "tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici" opera "anche nei casi in cui è prevista l'acquisizione di assensi, concerti o nulla osta comunque denominati di amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale... per l'adozione di provvedimenti normativi e amministrativi di competenza di amministrazioni pubbliche" (art. 17 bis, comma 3, L. n. 241/90), con la precisazione che, in siffatte ipotesi, il termine entro il quale le amministrazioni interpellate sono tenute a comunicare il proprio assenso, concerto o nulla osta è definito dalla normativa di settore, attestandosi, in mancanza di diversa previsione, in novanta giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'amministrazione precedente. Decorso siffatto termine senza che sia stato comunicato l'assenso, il concerto o il nulla osta, lo stesso si intende acquisito.

Qualora la richiesta di assenso non promani dal privato (in tale caso operando la diversa disciplina di cui all'art. 20 L. n. 241/90), bensì afferisca ai rapporti orizzontali tra pubbliche amministrazioni, il dato positivo ammette, pertanto, espressamente la formazione del silenzio assenso anche se l'Amministrazione interpellata sia un'Amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale. Il che risponde a quanto sostenuto dal Consiglio di Stato, nel parere della Commissione speciale del 13 luglio 2016, n. 1640), secondo cui: "La formulazione testuale del comma 3 consente di accogliere la tesi favorevole all'applicabilità del meccanismo di semplificazione anche ai procedimenti di competenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, ivi compresi i beni culturali e la salute dei cittadini. Sul punto la formulazione letterale del comma 3 è chiara e non lascia spazio a dubbi interpretativi: le Amministrazioni preposte alla tutela degli interessi sensibili beneficiano di un termine diverso (quello previsto dalla normativa di settore o, in mancanza, del termine di novanta giorni), scaduto il quale sono, tuttavia, sottoposte alla regola generale del silenzio assenso".

La portata soggettiva generale dell'istituto, riferibile anche alle Amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica, deriva, altresì, dalla ratio sottesa alla sua introduzione, connessa all'efficienza dell'azione amministrativa, corollario del principio di buon andamento ex art. 97 Cost., la quale richiede (tra l'altro) che il perseguimento del pubblico interesse affidato alla cura dell'Amministrazione precedente avvenga mediante la tempestiva adozione del provvedimento amministrativo.

La necessità che il provvedimento sia assunto entro i termini di legge (art. 2 L. n. 241/90) risponde all'esigenza di evitare uno stato di incertezza determinato dalla pendenza del procedimento, idoneo (altresì) ad interferire sulla libertà di autodeterminazione negoziale dei soggetti incisi dall'esercizio del potere, i quali, in attesa della decisione amministrativa, potrebbero anche essere indotti ad assumere scelte negoziali (potenzialmente foriere di danni patrimoniali) che non avrebbero compiuto se avessero tempestivamente ricevuto, con l'adozione del provvedimento nel termine previsto, la risposta dell'amministrazione (cfr. Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 4 maggio 2018, n. 5).

In questa chiave di lettura devono, quindi, essere interpretate le disposizioni dell'articolo 36-bis del Testo unico, che, nel mutuare il sistema del silenzio-assenso, ha avvertito le medesime esigenze poste a fondamento della previsione di cui all'articolo 17-bis.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Articolo 36-bis, comma 4, Testo unico

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

D.3.5.5.1

Quali sono le differenze tra il regime di cui all'articolo 36-bis, comma 4 e l'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio?

Quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono procedure distinte.

La nuova disciplina del silenzio-assenso consente di evidenziare le differenze tra la regola di cui all'articolo 36-bis del testo unico e la previsione di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, secondo cui *“il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni”*.

La disciplina, sopra richiamata, dell'art. 167 è connotata da elementi procedurali del tutto diversi da quelli posti alla base della disciplina del silenzio assenso ex art. 17 bis della legge n. 241 del 90. Nelle ipotesi dell'articolo 167, infatti, non occorre un accordo tra plurime amministrazioni co-decidenti – di regola, preposte alla cura di interessi pubblici differenziati – in ordine ad uno schema di provvedimento predisposto dall'Amministrazione procedente. Piuttosto, è l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione procedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità.

Rispetto alle conseguenze discendenti dalla condotta inerte della soprintendenza, inoltre, l'articolo 167, comma 5 del D. Lgs. N. 42704 ha qualificato come “perentorio” il termine entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere di competenza, in tale maniera regolando (implicitamente) gli effetti dell'inerzia. Come precisato dal Consiglio di Stato Sez. V, 17 marzo 2015, n. 1374, la natura perentoria di un termine, esplicitata dal legislatore o desumibile dalla normativa di riferimento, implica la produzione di un effetto decadenziale per il caso di sua inosservanza, non potendosi ritenere persistente il potere non tempestivamente esercitato.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>Di conseguenza, come pure precisato dal Consiglio di Stato (Sezione VI, 19 novembre 2020, n. 7193), l’inutile decorrenza del termine perentorio di novanta giorni ex art. 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 determina – anziché la formazione di un atto di assenso tacito – la decadenza dall’esercizio dello specifico potere assegnato dal legislatore e, dunque, dalla possibilità di vincolare l’amministrazione procedente nella decisione finale. Secondo la giurisprudenza si è, dunque, in presenza di una disciplina che, pure non equiparando l’inerzia all’atto di assenso, assicura le esigenze di tempestività dell’azione amministrativa, nel rispetto della rilevanza costituzionale dell’interesse (paesaggistico ex art. 9 Cost.) tutelato.</p> <p>L’articolo 36-bis del testo unico edilizia ha inteso discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all’articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all’articolo 36-bis, infatti, <u>l’inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento</u>, fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione.</p>
<p>D3.5.5.2 Cosa succede nel caso di vincolo sopravvenuto?</p>	<p>Le disposizioni si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.</p>

3.5.6. IL TRATTAMENTO SANZIONATORIO

Ai fini dell’ottenimento del titolo in sanatoria dovranno essere corrisposti gli importi di cui al comma 5, che sono differenziati a seconda che l’intervento sia in possesso della doppia conformità di cui al comma 1, o, al contrario della doppia conformità “tradizionale” (conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell’intervento che al momento della presentazione dell’istanza). La prova della ricorrenza di quest’ultima situazione è sempre a carico del privato, trattandosi di presupposti per accedere ad un trattamento sanzionatorio meno gravoso.

La disposizione di cui all’articolo 36-bis, comma 5 prevede, quindi, che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi e in base al rispetto o meno della doppia conformità.

Tali sanzioni sono parametrare agli importi già considerati dal Testo unico prima dell’entrata in vigore del DL Salva Casa rispettivamente per il permesso di costruire in sanatoria e la SCIA in sanatoria.

In ordine al sistema sanzionatorio va evidenziato che, nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; la sanzione si cumula, pertanto, con quelle edilizie. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

Articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, Testo unico

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

<p>D3.5.6.1 Come deve essere calcolata in concreto la sanzione di cui al comma 5, lettera b)?</p>	<p>Sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4, del Testo Unico.</p> <p>Le modalità di quantificazione della sanzione mutuano quelle già previste dal previgente articolo 37, comma 4, per il quale prevedeva che: "il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Pertanto, le amministrazioni competenti potranno fare riferimento alle prassi applicative già in uso.</p> <p>In particolare, si ricorda che già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, proprio in virtù dell'articolo 37, comma 4, l'amministrazione competente richiedeva all'Agenzia delle entrate la quantificazione dell'incremento del valore venale del bene in conseguenza dell'intervento realizzato, ai fini della determinazione della misura della sanzione tra il minimo ed il massimo edittale.</p>
---	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	<p>Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. <p><i>A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale.</i></p> <p>Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.</p> <p>Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.</p>
<p>D3.5.6.2 In quale fasi del procedimento si pagano le oblazioni?</p>	<p>Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in due fasi:</p> <ul style="list-style-type: none">1) il pagamento del contributo dovuto, a titolo di anticipazione dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria (si rinvia, sul punto, all'apposita modulistica in fase di definizione). A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un valore autonomamente stabilito dal richiedente (va infatti evidenziato che ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo);2) il pagamento del conguaglio risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.

3.5.7. PROVVEDIMENTO DI RILASCIO E MECCANISMO DI FORMAZIONE DEL TITOLO.

La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 6, del testo unico prevede che, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncerà con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Nel caso in cui la sanatoria sia realizzata tramite SCIA, si applica, invece, il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (trenta giorni).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Nelle ipotesi di cui al comma 4, nel caso di richiesta all'autorità competente di apposito parere vincolante, i termini sopra indicati sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

Decorsi i termini del procedimento eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine può comunque essere interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Per esigenze di certezza, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Questa disposizione vale anche per la SCIA; pertanto, in quest'ultimo caso l'Amministrazione sarà tenuta ad attestare la formazione del titolo, nonostante non vi sia un provvedimento formato per silenzio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. Anche in questo caso, nel caso della SCIA, il legislatore ha inteso derogare ai tradizionali presupposti dell'azione (legata all'attività provvedimento), consentendo di attivare il rimedio per ottenere un'attestazione sulla formazione di un titolo costituito da un'attività del privato.

Con particolare riferimento alla **formazione del titolo**, se da un lato, il comma 6 prevede un meccanismo di silenzio assenso, dall'altro, il comma 5 subordina il rilascio del permesso di costruire e la SCIA in sanatoria al pagamento dell'oblazione.

<p>D3.5.7.1 Come si correlano il meccanismo del silenzio assenso e il pagamento dell'oblazione?</p>	<p>Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.</p> <p>Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.</p>
---	--



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

4. Adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:

4.1. RECUPERO DEI SOTTOTETTI (ARTICOLO 2-BIS DEL TESTO UNICO)

L'articolo 2-bis, comma 1-quater, del Testo unico reca disposizioni di semplificazione in materia di recupero dei sottotetti. La finalità della citata disposizione è quella di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa, limitando il consumo di nuovo suolo.

Articolo 2-bis, comma 1-quater, Testo unico

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

<p>D4.1.1 In quali regioni opera la semplificazione in materia di sottotetti introdotta dal DL Salva Casa?</p>	<p>Solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.</p> <p>Quindi il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero (e.g. in tema di definizione di sottotetto, condizioni per la realizzazione degli interventi, disciplina del rapporto aeroilluminante). La disciplina semplificatrice introdotta, pertanto, non deve essere intesa come una liberalizzazione ma piuttosto, nei limiti e secondo le procedure previste dalle esistenti leggi regionali, come un quadro regolatorio minimo di condizioni necessarie per considerare ammissibili gli interventi di recupero dei sottotetti, quando questi non consentono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, derogabile in presenza di leggi regionali più favorevoli.</p> <p>Numerose Regioni si sono dotate di disposizioni sul recupero a scopo abitativo dei sottotetti. Solo in relazione a queste ultime, pertanto, troveranno applicazione le disposizioni di semplificazione minima di cui al DL Salva Casa. In merito all'applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (anteriore o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede e' l'esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri. Eventuali parziali dichiarazioni di incostituzionalità della legislazione regionale sul recupero dei sottotetti da parte della Corte costituzionale non possono indurre automaticamente a ritenere insoddisfatto il rinvio legislativo alla disciplina regionale di settore, nella misura in cui la disciplina regionale di risulta sia comunque idonea a individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti.</p> <p>Di converso, per quelle Regioni che non si sono dotate di tale disciplina, la norma in esame è volta a stimolare l'adozione di una normativa in materia di recupero di sottotetti, ciò sempre nell'ottica di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa.</p>
--	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

4.2. EDILIZIA LIBERA (ARTICOLO 6 DEL TESTO UNICO)

L'articolo 6 del Testo unico è stato modificato dal DL Salva Casa al fine di ampliare il novero degli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Con particolare riferimento alle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), la novella estende la possibilità di realizzarle ed installarle, nel rispetto di determinate condizioni, non solo su balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o su logge rientranti all'interno dell'edificio ma **anche su porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.**

Articolo 6, comma 1, lettera b-bis), Testo unico

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

[omissis]

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

<p>D4.2.1 Cosa si intende per logge e porticati?</p>	<p>Quelli definiti alle voci n. 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• con il termine loggia (o loggiato) si intende “l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni”.• con il termine porticato (o portico) si intende “l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio”.
--	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

4.3. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (ARTICOLO 24 DEL TESTO UNICO)

L'articolo 24 del Testo unico, è stato modificato dal DL Salva Casa al fine di prevedere, nelle more dell'adozione di un apposito decreto del Ministero della salute volto a definire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, un **regime transitorio** di deroga di alcuni dei requisiti minimi igienico-sanitari attualmente vigenti. La *ratio* perseguita dalla disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo.

Articolo 24, comma 1, lettera b-bis), Testo unico

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

<p>D4.3.1</p> <p>Come è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'articolo 20?</p>	<p>La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.</p> <p>Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.</p>
--	---

**Decreto-legge 69/2024
cd. "Salva casa"**

Attuazione regionale e locale

31 gennaio 2025

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA.....	2
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. A) D.L. 69/2024)	4
STATO LEGITTIMO ART. 9 BIS DPR 380/2001(COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. B) D.L. N. 69/2024	5
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ART. 23 TER DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) E ART. 10 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024)	7
TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE ART. 34 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F) D.L. N. 69/2024)	12
CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ART. 34 TER DPR 380/2001 (COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F-BIS) D.L. N. 69/2024).....	14
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ ART. 36 DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. G) D.L. N. 69/2024)	16
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36 BIS DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. H) D.L. N. 69/2024).....	18
VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI ART. 32 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D-BIS) D.L. N. 69/2024)	23
INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE ART. 34 (L) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. E) D.L. N. 69/2024).....	24
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ART. 37 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. I) D.L. N. 69/2024).....	25
DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA ART. 24 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C-BIS) D.L. N. 69/2024).....	26
RECUPERO SOTTOTETTI ART. 2 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. 0A) D.L. N. 69/2024)	28
RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI ART. 31 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D) D.L. N. 69/2024).....	30
DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024	31
STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 ART. 2 DL 69/2024	32
REGOLARIZZAZIONE ABUSI PAESAGGISTICO ANTE 12 MAGGIO 2006 ART. 3 DL 69/2024	33
FONTI NORMATIVE.....	34

Premessa



Il Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 rubricato "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*", come convertito con legge 24 luglio 2024, n. 105 è entrato in vigore lo scorso 28 luglio (vedi news ance...)

Dalla sua entrata in vigore, numerose sono le questioni applicative e interpretative che sono sorte, in particolare con riferimento al rapporto con le normative regionali e locali vigenti.

Ad oggi sono 8 le Regioni che hanno fornito delle prime indicazioni circa l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte in rapporto alle singole normative regionali (Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Umbria, Veneto e Sicilia).

Si evidenzia al riguardo che la **Regione Lazio** (Deliberazione 3 ottobre 2024, n. 742; Determina 12 novembre 2024 n. G.15003; Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357) ha fornito specificatamente delle indicazioni operative per il nuovo procedimento di accertamento di conformità (art. 36 bis Dpr 380/2001) e di compatibilità paesaggistica (art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001) e che la **Regione Veneto** (Delibera Giunta Regionale 28 novembre 2024, n. 0605513) ha dettato indicazioni tecniche e operative relativamente alla materia sismica.

Anche a livello comunale iniziano a formarsi le prime linee di indirizzo; in particolare tra queste si segnala la Circolare del Comune di Roma (Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024) che ha fornito chiarimenti in tema di mutamenti d'uso, agibilità e oblazioni previste in caso di parziali difformità dal permesso di costruire o dalle Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nonché di variazioni essenziali (art. 36 bis, comma 5, Dpr 380/2001).

Di seguito l'illustrazione delle principali indicazioni fornite dalla Regioni nonché dal Comune di Roma suddivise in macro-tematiche.

Attività edilizia libera

Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	L'art. 6 Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, si applica integralmente . La legge regionale Campania n. 13/2022 integra le fattispecie di edilizia libera e individua all'art. 2, comma 2, ulteriori interventi di edilizia libera, rispetto a quanto previsto dall'art. 6 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<u>Realizzazione di VEPA nei porticati: applicazione diretta</u> senza necessità di recepimento. Viene specificato che, ai fini dell'applicabilità della norma, <i>“debba essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente amovibili.”</i> <u>Realizzazione di tende per la protezione dal sole e degli agenti atmosferici: applicazione diretta</u> , senza la necessità di recepimento. Anche in questo caso viene specificato che <i>“deve essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili, ad eccezione delle eventuali strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.”</i>
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le nuove disposizione statali sono state inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Applicazione diretta , nel rispetto delle disposizioni dell'art. 118, comma 5, legge regionale n. 1/2015.

Stato legittimo

Art. 9 bis Dpr 380/2001(come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO ULTIMO TITOLO (Art.9 bis, comma 1-bis, primo periodo): la condizione richiesta (ovvero che l'Amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi) si intende soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none">- qualora sia il PdC che la SCIA o la CILA (o i titoli equipollenti del passato) siano stati rilasciati/presentati attraverso la Modulistica uniforme regionale, o altra modulistica comunale che contenesse l'attestazione e la dimostrazione documentale dello stato legittimo dell'edificio;- nel caso in cui la pratica edilizia presentata per i lavori che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare ricomprendesse anche i precedenti edilizi, quale documentazione allegata, ovvero indicasse gli estremi di tali atti già in possesso dell'amministrazione comunale. <p>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO PAGAMENTO SANZIONI/TOLLERANZE (Art.9 bis, comma 1-bis, secondo periodo) la modifica non produce effetto sull'ordinamento regionale, in quanto la L.R. n. 15/2013 contiene già delle previsioni equivalenti ai criteri di determinazione dello stato legittimo ora definiti a livello nazionale.</p> <p>DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI ESTREMI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE (Art. 9 bis, comma 1-bis, quarto periodo) applicazione diretta.</p> <p>VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter) applicazione diretta.</p>
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 9 bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.

Umbria
Circolare prot. n.
235327 del 23-
10-2024

Applicazione diretta in quanto l'art. 139 bis della legge regionale n. 1/2015 ha un contenuto più ristretto rispetto all'art. 9 bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge 69/2024 e di conseguenza deve intendersi disapplicato.

Cambi di destinazione d'uso

Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

TITOLI EDILIZI

MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "ORIZZONTALE":

- senza opere o con opere di edilizia libera: SCIA;
- con opere: titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio d'uso; per le opere riconducibili all'art. 6 bis Dpr 380/2001 si procede con SCIA, anziché con CILA.

MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "VERTICALE" (tra categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, co. 1, lettere a), a-bis), b) e c) del TUE): **si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale** (Art.23 ter, comma 1 quinquies, Dpr 380/2001).

MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "ORIZZONTALE": SCIA alternativa al Pdc (art. 2, comma 6, legge regionale n. 13/2022).

MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "VERTICALE": SCIA alternativa al PDC (si applica integralmente la disciplina regionale e, quindi, l'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022).

MUTAMENTO, CON O SENZA OPERE, ORIZZONTALE O VERTICALE, CHE NON GENERA INCREMENTO DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI: liberamente attuabile, in quanto urbanisticamente non rilevante in Campania (art.27 Lr 31/2021 e art. 2 Lr 13/2022).

FATTISPECIE SPECIFICHE-TITOLI EDILIZI

ZONA RURALE: La Regione specifica che il Dpr 380/2001 non disciplina il mutamento d'uso verticale nel caso di categoria rurale **mentre la Legge regionale n. 19/2001 (art.2, comma 8) assoggetta a PdC il mutamento nelle zone E.**

EDILIZIA LIBERA: mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee (Art. 2, comma 5 Lr 19/2001).

Campania
Circolare n.
CI/2025/3 del 28
gennaio 2025

	<p>PERMESSO DI COSTRUIRE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (Art.2, comma 6 Lr 19/2001); - mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (Art.2, comma 7 Lr 19/2001); - mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole-zona E (Art.2, comma 8 Lr 19/2001). <p>DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE</p> <p>La Regione specifica che con riferimento all'art. 23 ter, comma 1, primo periodo Dpr 380/2001 (che stabilisce che il mutamento d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) si devono considerare, in aggiunta alla casistica nazionale di edilizia libera stabilita dall'art. 6, le attività di edilizia libera previste dalla normativa regionale.</p>
<p>Emilia-Romagna Nota prot. n.</p>	<p>DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE immediatamente operante e si estende a tutti gli interventi individuati nel Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera (DM 2 marzo 2018).</p> <p>MUTAMENTO D'USO-CONDIZIONI La novella statale non apporta alcuna innovazione sul punto all'attuale disciplina regionale, rimanendo ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti.</p> <p>DEROGA STANDARD non si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (per esempio commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse).</p> <p>ONERI DI URBANIZZAZIONE specificato che il reperimento e la cessione al Comune delle aree per dotazioni pubbliche e il pagamento degli oneri di urbanizzazione costituiscono due obblighi distinti e che pertanto l'esenzione dal reperimento di nuove aree a standard non comporta automaticamente l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. Pertanto, la Regione invita i Comuni a continuare ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018. Viene inoltre sottolineato che ciò vale per i mutamenti d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (c.d. cambi orizzontali) sia di</p>

0852041 del 6 agosto 2024

singola unità immobiliare che di intero immobile, per i quali il contributo è dovuto nel caso in cui il mutamento avvenga verso un uso che presenta un maggiore carico urbanistico.

CAMBI D'USO CON/SENZA OPERE «VERTICALI» PRIMO PIANO FUORI TERRA/SEMINTERRATI nelle more dell'approvazione di una specifica disciplina edilizia regionale di recepimento, continuano a trovare applicazione le disposizioni di piano vigenti e i nuovi PUG possano continuare a regolamentare dette trasformazioni.

MUTAMENTO D'USO INTERO IMMOBILE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE soggetto al rispetto sia delle normative di settore sia delle eventuali specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e territoriali.

TITOLI EDILIZI RICHIESTI continuano a trovare applicazione le vigenti disposizioni della L.R. n. 15 del 2013, la quale prevede:

- **Attività edilizia libera:** *“i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale”* (art. 7, comma 1, lettera p));
- **CILA:** i mutamenti d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico (art. 7, comma 5, lett. d);
- **SCIA:** mutamenti d'uso senza opere con aumento del carico urbanistico (art. 13, comma 1, lett. e);
- rinvio al titolo edilizio previsto per l'intervento, nelle ipotesi di cambio d'uso con opere (art. 28, comma 6-bis, L.R. 15/2013).

La Regione conferma quindi interamente l'attuale disciplina regionale circa i titoli edilizi cui è subordinato il cambio d'uso.

Viene specificato che, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto, **il cambio d'uso è vincolato al rispetto di tutta la disciplina dell'attività edilizia, di cui all'art. 9, comma 3, L.R. 15/2013** (inclusa la normativa settoriale che specifichi condizioni e requisiti di ammissibilità dell'uso, anche in termini di dotazioni pubbliche e pertinenziali).

La legislazione regionale vigente contenuta negli articoli 13 e 13 bis della legge regionale n. 16/2008 è coerente con i principi della legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali (c.d. “cambi verticali”). **Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova diretta applicazione.**

<p>Liguria</p>	<p>MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO O SEMINTERRATO: continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della legge regionale n. 24/2001 e dell'art. 3 della legge regionale n. 30/2019 nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale, in attesa di <i>“acquisire puntuali indicazioni da parte del competente Ministero in merito al previsto intervento legislativo regionale richiesto per la disciplina di tali interventi da parte dei Comuni”</i>.</p> <p>La Regione in ogni caso afferma la necessità, ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina sui cambi d'uso e di un eventuale intervento regionale in materia, di una apposita circolare esplicativa da parte del Ministero competente.</p>
<p>Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20</p>	<p>SEMINTERRATI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminata la previsione che disponeva per i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati il divieto di mutamento d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità (art. 2, comma 7, Lr 7/2017); - Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente) (art. 2, comma 3, Lr 7/2017) <p>TITOLI EDILIZI: Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies, Dpr 380/2001.</p> <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminata la previsione per cui i mutamenti d'uso di immobili senza opere, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a comunicazione dell'interessato al Comune, fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, D.lgs. 42/2004 (art. 52, comma 2, Lr 12/2005); - eliminata la disposizione che prevedeva che, qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione (art. 52, comma 3, Lr 12/2015).
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta in quanto l'art. 23-ter Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>I cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 155 della legge regionale n. 1/2025, il quale non comprende le fattispecie introdotte nell'art. 23-ter Dpr 380/2001 dal Decreto-legge 69/2024. Pertanto, la normativa regionale dovrà essere integrata con la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinquies dell'art. 23-ter novellato.</p>

Comune di Roma
Circolare Prot.
QI/2024/0205723
del 21 ottobre
2024

APPLICABILITA' NORME CAMBI D'USO

Il Comune specifica che:

- possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): **restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili;**
- la **non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale**, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, **non è applicabile** in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione** (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) **e per l'eventuale Contributo Straordinario.**

TITOLI EDILIZI-CAMBI D'USO

Fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., il Comune fornisce la seguente distinzione:

SCIA ordinaria: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
- 2) con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;
- 3) con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;
- 4) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

SCIA alternativa al PdC o PdC: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- 2) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

Tolleranze costruttive ed esecutive

Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE DI CANTIERE (comma 2-bis) la disciplina statale è priva di effetti innovativi dell'ordinamento regionale, che prevede già un'analogia disposizione, con l'unica specificazione limitativa secondo cui queste tolleranze, che la legge regionale riferiva genericamente a processi edilizi eseguiti "nel passato", ora vedono un orizzonte temporale limitato alla data del 24 maggio 2024 suindicata.</p> <p>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente. La novità normative, infatti, innovano l'ordinamento regionale previgente che sottoponeva ad autorizzazione in sanatoria tutti gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico, prevedendo anche il deposito sismico e le verifiche per gli IPRIPI (interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici) ex post, quantomeno per quanto riguarda le tolleranze costruttive. Viene inoltre specificato che non è da trascurare l'ulteriore importante semplificazione per la quale, sia la circostanza che l'autorizzazione sismica si è formata per silenzio-assenso, sia la conclusione del termine perentorio per lo svolgimento dei controlli sulle pratiche oggetto di deposito sismico e di quelle che costituiscono IPRIPI, senza richieste istruttorie o altre determinazioni negative, sono attestate direttamente dal tecnico abilitato.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024):</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis):</u> esenzione autorizzazione paesaggistica;- <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis):</u> la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.

	<p>SALVAGUARDIA DIRITTI DEI TERZI si tratta di un principio generale già fatto proprio dall'ordinamento regionale e pertanto non comporta alcuna modifica dell'ordinamento regionale.</p>
<p>Liguria</p>	<p>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024) opera direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis)</u>: esenzione autorizzazione paesaggistica; - <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis)</u>: la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Le novità introdotte sono applicabili direttamente in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La Regione disciplina le tolleranze costruttive con l'art. 147-bis della legge regionale n. 1/2015 che contiene solo parzialmente quanto previsto dall'art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge n. 69/2024. Di conseguenza la previsione regionale si ritiene disapplicata e le norme contenute nell'art. 34-bis trovano diretta applicazione.</p>

Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
 Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)

<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): - immediata applicazione, prevalendo sulle difformi previsioni regionali; - nei casi di rilevanza strutturale della variante in corso d'opera anche '77 trova applicazione quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 34-bis, che si ritiene costituisca un principio fondamentale della materia e, per questo, è richiamato anche dal nuovo art. 36-bis con riguardo al procedimento di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali.</p> <p>PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA' (comma 4) ipotesi già espressamente prevista dalla disciplina regionale delle tolleranze, ed in particolare dall'art. 19-bis, comma 1-ter, L.R. n. 23/2004, di cui quindi si ritiene confermata la piena efficacia (senza alcuna innovazione derivante dal nuovo disposto statale). Viene inoltre sottolineato che anche l'ulteriore tipologia di tolleranza costruttiva prevista dalla seconda parte della disposizione regionale sopra citata ("Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio"), continua a trovare applicazione, non risultando in contrasto con le disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024.</p> <p>La Regione inoltre precisa che anche per tali tipologie di tolleranze non è presente alcuna disciplina specifica per il caso in cui l'immobile interessato sia soggetto a vincolo. Pertanto, deve ritenersi che continui a trovare applicazione la disciplina generale in materia di vincoli paesaggistici (come modificata dallo stesso D.L. 69/2024) che prevede: - un regime generale di esenzione dall'autorizzazione paesaggistica o di assoggettamento all'autorizzazione semplificata per gli interventi descritti negli allegati al DPR n. 31 del 2017; - consente, nei limiti e condizioni stabiliti dalla legge, di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica delle difformità (art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42 del 2004) - e che per effetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4-bis del D.L. n. 69/2024 consente di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica per le difformità realizzate ante 12 maggio 2006.</p>
	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3) Immediata applicazione in quanto la norma prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria delle difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio</p>

Liguria	da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008.
Sicilia Art. 16 Legge regionale 18 novembre 2024, n.27	Applicazione dell'art. 34-ter Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Diretta applicazione in quanto introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Art. 36 Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. g) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	La Regione evidenzia che l'art. 17, comma 1 della legge regionale n. 23/2004 prevede una disciplina differente rispetto a quella contenuta nell'art. 36 Dpr 380/2001, come novellato. Tuttavia, poiché il legislatore statale è intervenuto solo in merito all'ambito di applicazione della disciplina dell'art. 36, mantenendo inalterata la restante disciplina dell'accertamento di conformità, nell'ordinamento regionale opera solo tale previsione limitativa dell'ambito di applicazione di questa ipotesi di sanatoria, prevalendo su quanto previsto dalla legislazione regionale. Viceversa, non essendo stata modificata la disciplina sostanziale e procedurale dell'art. 36 TUE, si ritiene che continui a trovare applicazione la disciplina regionale attuativa della stessa. Di conseguenza, l'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23/2004 e la disciplina riferita a tale ipotesi di sanatoria, continuano a trovare applicazione, ma limitatamente ai casi di assenza o totale difformità dal PdC o di assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire.
Liguria	<i>Nessuna indicazione</i>
Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Pdc nei casi di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 (art. 33, comma 1, lett. e) Lr 12/2005).
Sicilia Art. 16 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n.	Dal combinato disposto dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, ne consegue che: - al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione "con variazioni essenziali" e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1;

235327 del 23-
10-2024

- al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: "Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo".
Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola "difformità" va intesa come "totale difformità" nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali
 Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>IMMOBILI VINCOLATI/SILENZIO-ASSENSO viene specificato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di vincolo paesaggistico, il responsabile del procedimento di sanatoria richiede il parere vincolante della struttura comunale competente in materia di paesaggio che si deve esprimere entro il termine perentorio di 180gg. Nel corso di tale periodo il procedimento di sanatoria è sospeso; - la struttura competente in materia paesaggistica richiede alla Soprintendenza di esprimersi sulla istanza di sanatoria, con parere vincolante, entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento. Si può ritenere che la struttura comunale possa predisporre, a tale scopo la proposta del proprio parere, chiamando ad esprimersi sulla stessa la Soprintendenza: questo adempimento non è espressamente previsto dalla disposizione ma costituisce l'ordinaria modalità di interlocuzione con la Soprintendenza. Si ritiene che, pur in assenza di una previsione normativa, la struttura competente in materia di paesaggio possa richiedere il parere della CQAP, ai fini della predisposizione della propria proposta di parere; - trascorso il termine di 90 giorni si presume una valutazione positiva della Soprintendenza; - allo stesso modo, si presume una valutazione positiva (silenzio-assenso), trascorso il termine di 180 giorni dalla richiesta del parere di compatibilità paesaggistica senza che la struttura comunale competente in materia di paesaggio si sia espressa; <p>Decorso detto termine perentorio di 180 giorni dalla richiesta del parere vincolante, il termine per la conclusione del procedimento di sanatoria ricomincia a decorrere per il periodo residuo e, qualora il SUE non si esprima tempestivamente (cioè entro i complessivi 45 giorni dalla presentazione dell'istanza di PdC in sanatoria o 30 giorni dalla presentazione della SCIA in sanatoria, al netto del periodo di sospensione per l'acquisizione dei pareri vincolanti degli organi competenti in materia paesaggistica) la richiesta si intende accolta.</p> <p>La Regione Emilia-Romagna ha introdotto in un unico articolato (l'art. 17) oltre alla disciplina dell'accertamento di conformità (comma 1) anche la c.d. sanatoria giurisprudenziale (comma 2). Il D.L. n. 69/2024 ha ora recepito nell'ordinamento statale questa ipotesi di sanatoria, ma limitandone il campo di applicazione e stabilendo numerose innovazioni procedurali e sul calcolo dell'oblazione da versare. La Regione ritiene che la disciplina di dettaglio</p>

	<p>introdotta dal legislatore statale, risultando innovativa rispetto a quanto previsto dalla legislazione regionale. Ritiene, in particolare, che operino direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la limitazione dell'ambito di applicazione di tale ipotesi di sanatoria; -le modalità di calcolo dell'oblazione dovuta; -il procedimento speciale previsto per detta sanatoria, tra cui i sub procedimenti per la regolarizzazione sismica e paesaggistica; -il potere di conformazione "rafforzato" dell'art. 36-bis comma 2.
<p>Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357</p> <p>Determina n. G15003 del 12 novembre 2024</p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024</p>	<p>AMBITO DI APPLICAZIONE ART. 36 BIS</p> <p>a) le opere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione;</p> <p>b) le opere in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al Pdc o alla SCIA art. 23 d.P.R. n. 380/2001 devono essere state realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis, ma solo all'accertamento di cui all'art. 36;</p> <p>c) <u>in area non vincolata</u>, le opere devono rientrare nelle categorie della parziale difformità o della variazione essenziale come riepilogate nella tabella n. 1 della Circolare o tra quelle di cui ai commi 2 e/o 3 dell'art. 17 della l.r. 15/2008;</p> <p>d) <u>in area vincolata</u>, fermo restando l'obbligo di accertamento di compatibilità paesaggistica, le opere devono rientrare nella categoria della parziale difformità o della variazione essenziale come individuata nella tabella n. 2 o tra quelle di cui all'art. 17, commi 2 e/o 3 della l.r. 15/2008.</p> <p>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4)</p> <p><u>Raccordo con D.lgs. 42/2004 e Autorità competente.</u></p> <p>L'accertamento di compatibilità paesaggistica costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004. Di seguito le differenze indicate dalla Regione Lazio.</p>

Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4
Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali
Le opere non devono avere comportato un aumento di volume o superficie utile rispetto a quanto legittimato	Ammissibili anche le opere che abbiano comportato aumento di superficie utile e volume, purchè rientranti nei limiti e nelle condizioni dell'art. 36 bis
Restano delegate ai Comuni le funzioni amministrative relative a tale procedimento, per il quale continua a trovare applicazione il Protocollo Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura e la determinazione del danno ambientale.	Fino a diversa disposizione, funzioni esercitate dalla Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo.

Al fine di consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole, qualora per le opere oggetto di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 sia ancora da definire una istanza ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/2004 si può chiedere l'archiviazione di quest'ultima.

Procedura.

Si intende formato il silenzio-assenso decorso il termine perentorio di 90gg dalla richiesta di parere alla Soprintendenza. La Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare considererà acquisito con esito favorevole il parere e provvederà a rilasciare il parere vincolante al comune entro il termine complessivo di 180gg dalla richiesta comunale.

Pagamento della sanzione pecuniaria (comma 5 bis)

- La Regione emetterà il parere di compatibilità paesaggistica quantificando contestualmente la somma dovuta per la sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento;
- Ricevuto il parere, sarà onere del SUE comunicare all'interessato le somme dovute a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria;
- La Regione ha fornito delle indicazioni per il calcolo della sanzione pecuniaria.

	<p><u>Conferenza di servizi.</u></p> <p>La Regione ritiene non applicabile l'istituto della conferenza di servizi né al procedimento di cui all'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 né a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004.</p>
Liguria	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata dalla normativa regionale.
Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Applicazione disciplina titoli edilizi prevista dall'art. 36-bis (art. 33, comma 1, lett. c), d), e)).
Sicilia Art. 16 e 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 bis Dpr 380/2001 e dell'art. 3, comma 4, DL 69/2024 che prevede che <i>“La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”</i>
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<p>Applicazione diretta. La Regione tuttavia specifica che per una corretta lettura della normativa, devono essere considerati i seguenti rimandi normativi riferiti alla Legge regionale n. 1/2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015; - al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015; - al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015; - al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015. <p>Inoltre, in considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.</p>
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	<p>OBLAZIONI PDC E SCIA IN SANATORIA-ART.36 bis comma 5:</p> <p>Art. 36 bis, comma 5, lettera a) - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis:</p>

- **Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08** nel caso di assenza di doppia conformità, ma **che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica** ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"): **oblazione pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;

- interventi di cui sopra, ma che **soddisfino il requisito della doppia conformità non si applica l'incremento del 20%**.

Art. 36 bis, comma 5, lettera b) - Scia ordinaria in sanatoria:

- **Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01**, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che **soddisfino il requisito della conformità asimmetrica**: l'oblazione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell'immobile, l'oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro;

- interventi di cui sopra, ma che **soddisfino il requisito della doppia conformità**: importo determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).

Variazioni essenziali immobili vincolati

Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	La Regione con separato provvedimento si occuperà di definire le variazioni essenziali al progetto approvato, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	La disciplina regionale vigente continua a trovare applicazione, nelle more dell'approvazione della legislazione regionale di recepimento della novella.
Liguria	Rimane operante l'art. 44 della legge regionale n. 16/2008 in materia di variazioni essenziali , in quanto la disciplina in tale materia è attribuita alle leggi regionali.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione. La Regione ha previsto all'interno dell'art. 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 la medesima novità normativa apportata dal D.L. 69/2024 all'art. 32 Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	Continua a trovare applicazione l'art. 139 della legge regionale n. 1/2015 che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 34 (L) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Emilia-Romagna</p>	<p>Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 15 L.R. n. 23/2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> - trova applicazione la sola novità dell'aggravamento della sanzione pecuniaria, che passa dal doppio al triplo del valore venale della difformità; - continua a trovare applicazione la modalità di calcolo stabilita dalla legge regionale, in quanto sul punto (delle modalità di calcolo della sanzione) il legislatore statale non ha introdotto alcuna innovazione.
<p>Liguria</p>	<p>Tale disciplina è applicabile direttamente.</p>
<p>Sicilia Art.15 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Applicazione. La Regione ha modificato l'art. 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 prevedendo le medesime sanzioni previste dal DL 69/2024 con la modifica all'art. 34 Dpr 380/2001.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione; tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della legge regionale n. 1/2015, portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.</p>

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività
Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024)**

<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 16 L.R. n. 23/2004), si ritiene che la nuova disciplina statale opera direttamente prevalendo sulle difformi disposizioni regionali.</p>
<p>Liguria</p>	<p><i>Nessuna indicazione</i></p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>La modifica è applicabile direttamente nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024</p>	<p>Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della legge regionale n. 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.</p>

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma

Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p>Applicazione diretta, in quanto la giurisprudenza annovera i requisiti igienico-sanitari delle opere edilizie (ed in particolare quelli del D.M. Sanità 05 luglio 1975) tra i requisiti minimi inderogabili delle opere edilizie e dunque tra i principi fondamentali nella materia “governo del territorio”.</p> <p>Tuttavia, viene precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none">- la deroga ai requisiti dimensionali igienico sanitari è ammessa per interventi sul patrimonio edilizio esistente e non per nuove costruzioni;- tali parametri dimensionali derogatori, di conseguenza, non possono essere applicati nemmeno in caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, cioè in caso di RE con demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti, in applicazione del principio generale della materia secondo cui i requisiti inderogabili previsti per le nuove opere edilizie si applicano anche a quelli ricostruiti o ripristinati;- l’agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente (cioè ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell’attività edilizia di cui all’art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013). <p>Più in particolare, occorre:</p> <ul style="list-style-type: none">- o che il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che presentino già legittimamente dette caratteristiche dimensionali (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);- o che tali caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l’intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti dopo l’entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69 ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali. A tal riguardo è utile ricordare che il comma 5-quater fa salve “le deroghe ai limiti di altezza e di superficie minima previsti dalla legislazione vigente”, tra le quali occorre ricordare:- la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 rispetto agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore dello stesso Decreto (art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013);

	- la possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020) e per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane ove ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999.
Liguria	Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	Il Comune chiarisce che: - la deroga ad altezze e superficie minima è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia; - i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono) poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

Recupero sottotetti

Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>L'art. 2 bis Dpr 380/2001 si applica integralmente. La disciplina regionale risulta più favorevole della disciplina nazionale e quindi resta pienamente applicabile.</p> <p>La Regione precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none">- COMUNI CHE HANNO GIA' APROVATO IL PSU: è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio, alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004;- COMUNI CHE NON HANNO ANCORA APPROVATO IL PSU: è consentito il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25/08/2022 (ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della l. r. n. 15/2000), alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater Lr 16/2004. <p>Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a SCIA in alternativa a permesso di costruire; comportano inoltre la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard.</p> <p>La Regione specifica che gli articoli 3, 4 e 5 della l. r. n. 15/2000 si intendono superati per effetto delle disposizioni contenute nei commi 4, 8 e 9 del nuovo articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.</p>
<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>La disposizione non produce alcun effetto innovativo nell'ordinamento regionale. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti continua ad essere attuato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11 del 1998, come modificata e integrata.</p>
<p>Liguria</p>	<p>La nuova disposizione non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale. Di conseguenza continua a trovare applicazione la legge regionale n. 24/2001 nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima normativa regionale.</p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale, in quanto contenuta nell'art. 2-bis Dpr 380/2001 il quale è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>

<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024</p>	<p>La modifica della normativa nazionale in tema di sottotetti è riconducibile al contenuto della norma regionale di cui all'articolo 156 della legge regionale n. 1/2015 il quale appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto. Pertanto, l'art. 156 della normativa regionale soprarichiamata in materia di sottotetti continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.</p>
--	---

Rimozione opere abusive/Alienazione immobili abusivi
Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta, nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004). Viene tuttavia specificato che è necessaria la convocazione di una conferenza di servizi per l'acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis L. 241/1990 sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime (comma 5).
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta in quanto la norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	La legge regionale n. 1/2015 disciplina la materia nell'art. 143 che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il nuovo art. 31 Dpr 380/2001. Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.

Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni

Art. 1, comma 2, DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera a) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

Strutture amovibili temporanee-Covid 19

Art. 2 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta , trattandosi di previsione innovativa.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

Regolarizzazione abusi paesaggistico ante 12 maggio 2006

Art. 3 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Prevale sulle difformi disposizioni regionali ed in particolare sull'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017.
Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357 Determina n. G15003 del 12 novembre 2024	La procedura è analoga a quella ordinaria prevista dall'art. 36 bis. La modulistica approvata dalla Regione Lazio prevede la possibilità di indicare questa fattispecie all'atto della richiesta.
Liguria	Applicazione diretta , essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.
Sicilia Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.	Applicazione.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

FONTI NORMATIVE

Campania	Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025: https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/decreto-salva-casa-circolare-applicativa
Emilia-Romagna	Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa
Lazio	<p>Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357: https://www.regione.lazio.it/documenti/85017</p> <p>Modulistica approvata con Determina n. G15003 del 12 novembre 2024: https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica/endoprocedimentale-dpr-380-2001</p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024: https://sicer.regione.lazio.it/PublicBur/burlazio/FrontEnd/RicercaAtto</p>
Liguria	https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html
Lombardia	<p>Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20: https://www.bollettino.regione.lombardia.it/wps/portal/site/BURL/DettaglioRedazionale/burl-ultime-edizioni/burl-ultime-edizioni</p>
Sicilia	<p>Circolare 8 agosto 2024, n. 3: https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024</p> <p>Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27- GURS 20 novembre 2024 parte 1: http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm</p>
Umbria	Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024: https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia
Comune di Roma	Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024: http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html

U12-25 - Bando alloggi universitari: eliminato il vincolo sulle stanze doppie

Il Commissario Straordinario per l'housing universitario ha modificato il bando per la creazione di posti letto previsti dal PNRR. Tra le principali novità, in vigore dal 3 febbraio, l'eliminazione del limite massimo del 30% di camere doppie. Anche le domande già presentate potranno essere adeguate

Con Ordinanza n. 3 del 23 gennaio 2025 il Commissario Straordinario, Ing. Manuela Manenti, ha apportato alcune modifiche al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, che regola l'assegnazione dei fondi per la creazione di 60.000 nuovi posti letto entro il 30 giugno 2026, come previsto dal PNRR.

Tra le principali novità dell'Ordinanza si segnala:

- Eliminazione del vincolo massimo del 30% di camere doppie . I soggetti proponenti potranno ora decidere la composizione degli alloggi, scegliendo tra camere singole, doppie o una combinazione delle due, nel rispetto degli standard minimi qualitativi. Sono previste alcune eccezioni per gli studentati diffusi realizzati all'interno di appartamenti esistenti e per la dimensione dei servizi igienici nelle stanze singole.
- Maggiore coinvolgimento del Commissario Straordinario e della struttura di supporto per velocizzare la valutazione delle proposte . Il Commissario e il suo team si occupano di acquisire e verificare la documentazione presentata dai soggetti attuatori, attraverso la piattaforma telematica messa a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti. E' loro compito anche controllare la completezza e correttezza delle domande, accertare la conformità ai requisiti di ammissibilità e verificare l'applicazione nelle candidature delle tariffe e dei vincoli di riserva per i soggetti meritevoli previsti dal bando.

Se necessario, è prevista l'attivazione di interventi di soccorso istruttorio per consentire ai soggetti proponenti di integrare eventuali informazioni mancanti. L'istruttoria si concluderà con una check-list firmata dal Commissario, che riporterà gli esiti delle verifiche e le eventuali prescrizioni per l'erogazione del contributo, garantendo così un processo più fluido e rapido.

- Allungamento dei termini (da 15 a 30 giorni) per l'accettazione formale del contributo , da parte del soggetto attuatore, dopo la notifica del decreto di ammissione al finanziamento.
- Possibilità per i progetti già presentati di essere modificati o ritirati e ripresentati per adeguarsi alle nuove disposizioni . Le richieste di variazione dovranno essere presentate attraverso il portale di CDP, che predisporrà un'apposita sezione per la gestione di queste istanze. In attesa dell'attivazione del portale, i soggetti proponenti potranno inviare le richieste direttamente al Ministero, tramite il Commissario Straordinario, che ne valuterà l'ammissibilità.

Per le modifiche relative all'aumento del numero di posti letto, soprattutto a seguito dell'eliminazione del vincolo del 70% di camere singole, sarà necessario allegare solo i documenti che evidenziano le variazioni rispetto al progetto già approvato.

Se la verifica tecnica condotta dal Commissario e dalla struttura di supporto darà esito positivo, verrà redatto un verbale di valutazione tecnica. Qualora le modifiche comportino un aumento del finanziamento già assegnato, il Ministero potrà emettere un decreto di aggiornamento del contributo, compatibilmente con le risorse disponibili. In tal caso, sarà richiesta la firma di un atto d'obbligo aggiuntivo rispetto a quello già sottoscritto.

- Negli standard minimi (allegati C del DM 481/2024) che l'alloggio deve soddisfare è stato aggiunto un criterio che considera, oltre alla permanenza nella città universitaria da parte dello studente, anche la possibilità di raggiungerla con trasporti frequenti e in orari compatibili con le lezioni, favorendo così la socializzazione e la partecipazione alla vita studentesca.

Le modifiche si applicheranno alle candidature presentate a partire dal 3 febbraio 2025. Chi ha già inviato una candidatura potrà ritirarla e ripresentarla secondo le nuove disposizioni o, se già approvata, richiedere le modifiche secondo la procedura sopra riportata.

Di seguito il testo dell'Ordinanza del Commissario Housing Universitario n.3 del 23 gennaio 2025, unitamente alla raccolta di tutte le FAQ, suddivise per tematica, aggiornate al 20 gennaio 2025.

Ministero dell'Università e della Ricerca
Commissario Housing Universitario

ORDINANZA N. 3 DEL 23.01.2025

Il Commissario Straordinario per gli alloggi universitari, Ing. Manuela Manenti, nominata con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 30 aprile 2024;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTA in particolare, la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 - *“Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (M4C1-R 1.7-27-30)”*;

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

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

VISTO il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 e ss.mm.ii., recante *“Assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e ripartizione di traguardi e obiettivi per scadenze semestrali di rendicontazione”*;

VISTI gli obblighi di assicurare il conseguimento di *target* e *milestone* e degli obiettivi finanziari stabiliti nel PNRR, e, in particolare, il target M4C1-30, in scadenza al T2 2026, che prevede la creazione di 60.000 posti letto per studenti universitari;

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

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

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

VISTI in particolare i commi 1 e 2 del suindicato articolo 1-bis della legge 4 novembre 2000, n. 338, i quali stabiliscono che *“Le risorse previste dalla riforma 1.7 della missione 4, componente 1, del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) sono destinate all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, ai fini del perseguimento delle finalità previste dalla medesima riforma”* e

che le medesime risorse “sono assegnate alle imprese, agli operatori economici di cui all'articolo 1, comma 1, lettera l), dell'allegato I.1 al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, agli altri soggetti privati di cui all'articolo 1, comma 1, della presente legge e agli altri soggetti pubblici, sulla base delle proposte selezionate da una commissione istituita presso il Ministero dell'università e della ricerca[...]. Ai componenti della commissione non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati”.

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

VISTO in particolare l'articolo 5 del suindicato Decreto Ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022, il quale prevede che “Alla individuazione degli interventi ammissibili al cofinanziamento provvederà un'apposita Commissione valutatrice, nominata con provvedimento dal Ministro dell'Università e della Ricerca e composta da esperti in materia di ingegneria civile, edile, geotecnica, infrastrutturale, idraulica, strutturale, urbanistica e di architettura o di altre materie attinenti alla procedura in parola, con un componente designato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome.”

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

VISTO il Decreto Ministeriale n. 765 del 31 maggio 2024, recante Modifica del DM 481 del 26 febbraio 2024;

VISTI in particolare gli artt. 7, comma 1, lett. e) del Decreto 481/2024, ai sensi del quale “Al fine di raggiungere gli obiettivi del PNRR e di dare attuazione a quanto ivi previsto, gli interventi oggetto del finanziamento di cui al presente decreto dovranno, a pena di esclusione dalla valutazione di merito: (...) e) prevedere per ciascun 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”, e il successivo art. 8, comma 4 che prevede “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”, nonché l'art. 9, co. 7, lett. e) e il successivo art. 15, comma 3;

CONSIDERATO che, sulla base delle indagini espletate dall'Ufficio commissariale anche in considerazione delle molteplici segnalazioni formulate dai soggetti pubblici e privati coinvolti nell'iniziativa, è emerso come la previsione del limite del 70% di camere singole di cui al

menzionato art. 7 del DM 481/2024 stia notevolmente limitando il conseguimento degli obiettivi di cui alla Missione, anche considerati i pregnanti vincoli di carattere edilizio e storico-architettonico che gravano sugli edifici di interesse, nonché le specificità del contesto urbano nazionale, con particolare riferimento alle aree in prossimità delle sedi universitarie;

CONSIDERATO, inoltre, che la prefata soglia del 70% rappresenta un considerevole disincentivo alla presentazione di nuove proposte da parte degli operatori interessati al finanziamento di che trattasi, pregiudicando le esigenze di interesse pubblico connesse al conseguimento degli obiettivi di cui alla predetta M4C1 Riforma 1.7 e che la relativa eliminazione consentirebbe di incrementare il numero dei posti letto realizzabili compatibilmente al vigente contesto normativo;

VISTO il Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024, attraverso il quale è stata istituita la Commissione di valutazione degli interventi di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, ai sensi dell'articolo 5 del Decreto Ministeriale n. 1437 del 27 dicembre 2022;

VISTO il Decreto Ministeriale n. 1292 del 9 agosto 2024, attraverso il quale è stata integrata la composizione della Commissione di valutazione degli interventi di cui al Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024;

VISTO in particolare l'articolo 3 del richiamato Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024, che stabilisce le funzioni affidate alla Commissione di Valutazione;

CONSIDERATA la particolare onerosità e tecnicità dell'attività istruttoria affidata alla Commissione, anche in considerazione della successiva attività di monitoraggio e valutazione dell'attuazione degli interventi selezionati, di cui all'articolo 3 comma 1 del Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024;

VISTE le numerose proposte di intervento ad oggi pervenute in riscontro al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024;

VISTI i lavori della Commissione di valutazione espletati rispetto alle candidature pervenute e i relativi esiti;

TENUTO CONTO della necessità di assicurare una tempestiva valutazione delle proposte di intervento pervenute e che perverranno in riscontro al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, nonché dell'esigenza di assicurare l'efficace svolgimento delle successive verifiche rispetto all'attuazione degli interventi selezionati;

TENUTO CONTO della necessità di adottare ogni utile iniziativa al fine di assicurare il conseguimento entro il 30 giugno 2026 degli obiettivi della Missione 4, Componente 1, del PNRR relativa alla realizzazione di nuovi posti letto destinati agli studenti universitari, secondo quanto stabilito dall'articolo 5 comma 1 del Decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 "*Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza*" convertito, con modificazioni, dalla L. 29 aprile 2024, n. 56", garantendo il corretto utilizzo delle risorse finanziarie all'uopo assegnate, pari a 1.198 milioni di euro ai sensi del DM MEF 6 agosto 2021 e ss.mm.ii;

DISPONE

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

1. Per le motivazioni richiamate in premessa, al Decreto Ministeriale 26 febbraio 2024, n. 481 e s.m.i., sono apportate le seguenti modificazioni:

- a. l'art. 7, co 1, lett. e), è sostituito come segue: *«prevedere per ciascun intervento, a scelta del soggetto proponente e secondo le caratteristiche strutturali e funzionali dell'housing proposto, posti letto collocati:*
 - *in sole camere singole;*

- *in sole camere doppie;*
- *in camere singole e camere doppie,*

purché le camere, i servizi igienici e gli altri servizi siano coerenti 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 DM 481/2024, con la sola eccezione che per gli studentati diffusi realizzati all'interno di appartamenti esistenti è ammesso almeno un servizio igienico da 2,60 m² per n. 4 posti letto. Può essere inoltre prevista anche una tipologia di servizio igienico da 2,30 m² dotato di vaso/bidet-doccetta, lavabo e doccia purché realizzato all'interno di una camera singola e ad uso esclusivo della stessa, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.»;

- l'art. 7, co 2, dopo le parole: «ai fini abitativi per studenti» eliminare il seguente periodo “alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tale finalità in qualsiasi momento»;*
- all'art. 8, co. 1, ult. periodo, dopo le parole «Resta inteso che la Commissione», l'eliminazione delle parole «di valutazione» e dopo le parole «di cui al successivo articolo 10», l'eliminazione delle seguenti «nell'ambito dell'attività istruttoria di valutazione delle proposte, potrà valutare», con l'inserimento, a seguito di queste, della parola «valuta»;*
- l'art. 8, co. 4, è sostituito come segue: «Per la quota parte dei posti letto di cui al precedente comma 2, nel caso in cui fossero proposte dal soggetto gestore, stanze singole e stanze doppie, la ripartizione degli alloggi DSU tra stanze singole e doppie, dovrà essere effettuata nella stessa proporzione proposta in sede di offerta»;*
- all'art. 9, co. 7, lett. e) pt. 5, l'eliminazione del seguente periodo «l'individuazione delle camere singole, delle camere doppie e delle camere e servizi igienici per utenti diversamente abili», sostituendolo con il seguente «l'individuazione della tipologia delle camere offerte (singole - doppie - singole e doppie), nonché delle camere e dei servizi igienici per utenti diversamente abili»;*
- all'art. 10, co. 2, la sostituzione delle parole «La Commissione di valutazione di cui al precedente comma 1, e» con le seguenti «Il Commissario straordinario coadiuvato dalla struttura commissariale di supporto»;*
- all'art. 10, co. 3, l'eliminazione delle parole «dalla Commissione»;*
- la sostituzione dell'art. 10, co. 4, come segue: «Al fine di velocizzare l'iter di valutazione delle proposte di intervento pervenute e che perverranno in riscontro all'Avviso di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, il Commissario straordinario e la struttura di supporto prevista ai sensi dell'articolo 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30 aprile 2024, coadiuvano la Commissione di valutazione di cui al Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024. Il Commissario straordinario e la struttura di supporto svolgono in particolare le seguenti fasi del procedimento istruttorio:*
 - 1. acquisiscono, attraverso l'apposito servizio telematico messo a disposizione dal MUR e predisposto da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., le candidature pervenute e l'intera documentazione a corredo presentata dai soggetti attuatori;*
 - 2. verificano la presenza, la correttezza e l'eshaustività della documentazione a corredo della domanda di partecipazione, così come prevista dall'articolo 9 comma 7 dell'Avviso di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024;*

3. *effettuano le verifiche di ammissibilità e ricevibilità delle candidature pervenute, con particolare riferimento alle previsioni di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 dell'Avviso di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, fatte salve le verifiche del rispetto delle previsioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), di competenza della Commissione di valutazione ai sensi dell'articolo 10 comma 8 dell'Avviso stesso;*
4. *accertano la corretta applicazione da parte del soggetto proponente, in fase di elaborazione della candidatura, dello schema tariffario e dei vincoli di riserva DSU previsti dall'articolo 8, commi 1 e 2, dell'Avviso di cui al Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024.*

Per lo svolgimento delle attività sopra elencate, il Commissario straordinario e la struttura di supporto attivano, ove necessario, la procedura del soccorso istruttorio direttamente nei confronti del soggetto attuatore. La fase istruttoria di ciascun intervento si conclude con la sottoscrizione, da parte del Commissario straordinario, di una apposita check-list – secondo il format in allegato alla presente ordinanza – che riporta gli esiti degli accertamenti svolti, la corrispondenza intercorsa con il soggetto proponente e la documentazione aggiuntiva acquisita, nonché la proposta di eventuali prescrizioni cui subordinare l'erogazione del contributo MUR in esito al completamento dell'intervento proposto.»;

- i. *sostituzione dell'art. 10, co. 5, come segue: «La Commissione di valutazione di cui al Decreto Ministeriale n. 547 del 28 marzo 2024, acquisita dal Commissario straordinario la check-list istruttoria di cui al precedente articolo 1, esegue valutazione prevista dall'articolo 10, commi 8 e seguenti, del Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024. Qualora, nel corso della valutazione di competenza della Commissione, emerga la necessità da parte di quest'ultima di attivare una ulteriore procedura di soccorso istruttorio, la Commissione stessa ne dà tempestiva notizia con le relative motivazioni al soggetto proponente e contestualmente al Commissario Straordinario, il quale procede con l'attivazione delle più opportune interlocuzioni, al fine di supportare l'istante nell'elaborazione del riscontro richiesto.»;*
- j. *all'art. 11, co. 3, le parole «non oltre 15 giorni», sono sostituite con le seguenti «non oltre 30 giorni»;*
- k. *all'art. 12, co. 1, dopo le parole «alle verifiche espletate dal Ministero», l'aggiunta delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;*
- l. *all'art. 13, co. 3, dopo le parole «Il soggetto attuatore trasmette al Ministero», l'aggiunta dell'inciso «per il tramite del Commissario straordinario»;*
- m. *all'art. 13, co. 4, dopo le parole «Il Ministero», la sostituzione dell'inciso «per il tramite della commissione di valutazione» con il seguente «per il tramite del Commissario straordinario»;*
- n. *all'art. 13 co. 5, dopo le parole «evidenzino il mancato rispetto del cronoprogramma delle attività proposte» aggiungere «non opportunamente giustificato»;*
- o. *all'art. 13 co. 6, dopo le parole «obiettivi intermedi e/o finali previsti nel cronoprogramma di cui al comma 1» aggiungere le parole «salvo motivate giustificazioni e aggiornamento dello stesso all'interno delle relazioni bimestrali e fatta salva la scadenza ultima del 30 aprile 2026»;*
- p. *all'art. 13, co. 7, ult. periodo, dopo le parole «decreto di assegnazione delle risorse», l'aggiunta delle seguenti «a meno che non trattasi di richiesta di variazioni di cui al successivo art. 15.»;*
- q. *all'art. 14, co. 1, l'aggiunta dopo le parole «a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca, il MUR» delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;*
- r. *all'art. 14, co. 4, l'aggiunta, dopo le parole «Il Ministero», dell'inciso «per il tramite del Commissario straordinario»;*

s. sostituzione dell'art. 15, co. 3 come segue: «Ogni eventuale domanda di variazione dovrà essere inoltrata tramite il portale di CDP la quale dovrà attivare apposita sezione. La domanda di variazione dovrà essere obbligatoriamente e tempestivamente comunicata al Ministero, per il tramite del Commissario che farà le opportune valutazioni per la successiva approvazione, in caso di positiva istruttoria.

Nell'attesa che CDP predisponga il portale, il soggetto proponente potrà presentare la domanda di variazione direttamente al Ministero, per il tramite del Commissario.

Per le variazioni che riguardano la proposta di realizzare un maggior numero di posti letto, rispetto a quelli già decretati, anche in relazione all'eliminazione del vincolo del 70% di camere singole, il soggetto proponente dovrà trasmetterne apposita richiesta allegando i soli documenti che evidenzino le variazioni rispetto a quelli già decretati (planimetrie, capoversi dell'allegato D - Relazione illustrativa etc.).

Sulla base di specifica istruttoria tecnica effettuata da parte del Commissario straordinario e della struttura di supporto, ed in caso di esito positivo della stessa, verrà emesso dal Commissario un verbale di valutazione tecnica sulle variazioni proposte.

Nel caso in cui le variazioni comportino un incremento del contributo già deliberato, in caso di positiva istruttoria del Commissario e fatta salva la disponibilità delle risorse, seguirà l'emissione di un decreto direttoriale di modifica del finanziamento opportunamente integrato nei limiti della variazione di cui al verbale di valutazione del Commissario, che comporterà la sottoscrizione del relativo atto d'obbligo, aggiuntivo all'originario se già sottoscritto»;

t. all'art. 16, co. 1, lett. c), dopo le parole «relazionando il Ministero dell'Università e della Ricerca», l'aggiunta delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;

u. all'art. 16, co. 1, lett. g), dopo le parole «richieste dal Ministero dell'Università e della Ricerca», l'aggiunta delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;

v. all'art. 16, co. 1, lett. h), dopo le parole «su richiesta dal MUR», l'aggiunta delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;

w. all'art. 16, co. 1, lett. u), dopo le parole «tenendo informato il Ministero dell'Università e della Ricerca», l'aggiunta delle seguenti «per il tramite del Commissario straordinario»;

x. all'Allegato C, pag. 1- capoverso 2 dopo le parole «le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università» l'aggiunta di «o le necessarie condizioni di raggiungimento della stessa con mezzi di trasporto che permettano di fruire di corse frequenti con tempi compatibili con gli orari delle lezioni che possono tenersi anche nelle ore pomeridiane, nonché di poter socializzare e partecipare ad eventi con la comunità studentesca e ospitante.»;

y. all'Allegato C, pag. 1- capoverso 4 punto 1 dopo le parole «camere singole» cancellare le parole «(prevalenti, per una quota di almeno il 70% del totale dei posti letto totali della residenza)»;

z. all'Allegato C, pag. 1- capoverso 4 punto 3 dopo le parole «variabili di camere,» cancellare le parole «preferibilmente singole»;

aa. all'Allegato C al punto 1.6.2 dopo le parole «riservato un numero di posti letto \geq 5% », aggiungere «arrotondato all'unità»;

bb. il portale CDP dovrà essere modificato per il recepimento dei contenuti della presente Ordinanza, per la presentazione della domanda di variazione di cui al punto "s", e con l'inserimento di ulteriori caselle da compilare a cura del soggetto proponente, non sostanziali ma meramente facilitative all'inserimento delle candidature.

2. Le modifiche di cui al comma 1 si intendono da recepire anche negli altri allegati del DM 481/24 e si applicano alle candidature che perverranno a partire dal giorno 3 febbraio 2025, ferma restando la possibilità, per coloro che hanno presentato la candidatura in data anteriore, di ritirarla ripresentando una nuova candidatura ai sensi del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2024, n. 481 come modificato dalla presente Ordinanza ovvero di ricorrere alle previsioni di cui all'art. 15 del medesimo Decreto modificato laddove si tratti di candidature già decretate.

Articolo 2 – Disposizioni finali

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

ALLEGATO:

- Check list delle attività istruttoria a cura del Commissario Straordinario per gli alloggi universitari

Il Commissario straordinario

Ing. Manuela Manenti

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
#RICA VI (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 esplicitare 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 quanto 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 destinati 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 rinviengono 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, prelieve 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 rinviengono 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) $\geq 9,3$ mq; camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 13,6$ mq. Non sono ammesse camere con più di due posti letto.

Qual è la differenza tra i punti 1.6 e 1.7? In entrambi i casi sono menzionati i posti letto, ma nel punto 1.6 la metratura è superiore. Si possono specificare in modo più puntuale le due fattispecie?

#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 m² 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 m²).

#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 m² 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 m²), con conseguente misurazione minima tollerabile pari a 2,55 m².

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 Sì, 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 tre 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 I), 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 I), 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 I), 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 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'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 200 mq 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?

#RICA VI 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%)?

#RICA VI 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?

#RICA VI 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?

#RICA VI 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.

#RICA VI 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 per cento) - 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 dichiara 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 dichiara 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, preve 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 Sì, 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:

[...]

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

[...]

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

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

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:

[...]

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

[...]

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

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

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:

[...]

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

[...]

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

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

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

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

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

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 fideiussorie, 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.