

## PNRR Observer

Student Housing: il MUR pubblica i decreti relativi a standard minimi e cofinanziamento. Bando aperto a forme di collaborazione pubblico-privata.

### Executive summary

In data 19 gennaio 2022 il Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR), a seguito della avvenuta registrazione da parte della Corte dei Conti, ha provveduto a pubblicare sul proprio sito istituzionale i decreti ministeriali n. 1256 del 30 novembre 2021 (il "DM 1256/2021") e n. 1257 del 30 novembre 2021 (il "DM 1257/2021"). I Decreti in argomento sono volti rispettivamente

(a) ad aggiornare la disciplina relativa agli standard minimi dimensionali e qualitativi nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari; e

(b) a stabilire le procedure e modalità di accesso alle risorse, per circa Euro 467 milioni, destinate a cofinanziare gli interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie.

I provvedimenti in commento confermano lo spazio per forme di collaborazione tra pubblico e privato. Il DM 1257/2021 precisa infatti che gli interventi possono essere affidati, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, anche a soggetti privati in concessione di costruzione e gestione o in concessione di servizi, o a società di capitali pubbliche o società miste pubblico-private anche a prevalente capitale privato.

I Decreti si collocano in attuazione **Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)** approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN 10160/21 dell'8 luglio 2021, che per la "Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti (M4C1-R 1.7-27-30)", prevede lo stanziamento di 300 milioni di euro per il traguardo della creazione e assegnazione di posti letto aggiuntivi almeno pari a 7.500 entro il 31 dicembre 2022;

\*\*\*

I Decreti sono attualmente in corso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Dalla data di pubblicazione in GU decorrerà il termine di 90 giorni per la presentazione delle richieste di finanziamento.

\*\*\*

## I Standard minimi dimensionali e qualitativi

Con il DM 1256/2021 il MUR provvede ad aggiornare gli standard minimi dimensionali e qualitativi relativi alla realizzazione di alloggi e residenze per gli studenti universitari. Le relative **caratteristiche** sono descritte e dettagliate in uno specifico elaborato tecnico, allegato sub (A) al testo del Decreto.

I nuovi standard, così come individuati, costituiscono i requisiti minimi necessari ai fini dell'ammissione dei progetti di investimento al cofinanziamento di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338<sup>1</sup>.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il Decreto consente la redazione di progetti che si discostino di un valore fino al quindici (15) per cento rispetto agli standard minimi, ove ciò non contrasti con normative regionali o delle province autonome nell'ambito del settore urbanistico ed edilizio ed esclusivamente per le aree funzionali di servizio (AF2, AF3 e AF4).

Per gli edifici non destinati a residenze universitarie al momento della pubblicazione del Decreto e sottoposti a vincolo specifico, per la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, la deroga sopra descritta rispetto agli standard minimi può essere estesa anche all'area funzionale residenziale (AF1).

Ai sensi del Decreto, 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, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e alle funzioni di supporto correlate sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica e alla ricerca e alle attività culturali e ricreative. Il servizio abitativo deve favorire, inoltre, l'integrazione sociale e culturale degli studenti nella vita cittadina.

A tali fini, il Decreto provvede dunque a disciplinare i criteri qualitativi di funzionalità urbanistica ed edilizia e a definire gli indici di dimensionamento delle residenze per studenti.

Quanto ai profili definitivi, il Decreto precisa che:

per **residenze per studenti** o **residenza studentesca**, si intende l'edificio o il complesso di edifici destinati alle funzioni di residenza per studenti universitari e relativi servizi, a prescindere dalla particolare tipologia in base alla quale possono essere realizzate, altrimenti definite con la locuzione "alloggi e residenze per studenti";

per **Area Funzionale (AF)**, il raggruppamento di funzioni, con finalizzazione specifica, che si esplicano in una o più Unità Ambientali destinate allo svolgimento di attività connesse alle principali funzioni svolte;

---

<sup>1</sup> Recante procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie.



per **Unità Ambientale**, lo spazio definito in relazione a determinati modelli di comportamento dell'utenza destinata ad accogliere un'attività o un raggruppamento di attività compatibili spazialmente e temporalmente.

## II Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti

Con il Decreto 1257/2021, il MUR provvede a disciplinare le procedure e modalità di accesso ai circa 467 milioni di euro destinati a cofinanziare interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie.

Si tratta del bando del Ministero dell'Università e della Ricerca che, oltre a fondi nazionali, stanziava anche risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza: 300 dei 467 milioni, infatti, sono parte dei 960 milioni previsti dal PNRR per portare il numero degli alloggi per studenti universitari dagli attuali 40.000 a oltre 100.000 entro il 2026.

Il bando, disposto in attuazione della Legge 338/2000 (come da ultimo modificata), prevede il cofinanziamento fino al 75% del costo totale da parte dello Stato per interventi rivolti alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.

Quanto al **profilo soggettivo**, possono presentare richieste di co-finanziamento le Regioni, le Province Autonome di Trento e Bolzano, gli organismi regionali e delle Province autonome di Trento e di Bolzano di gestione per il diritto allo studio universitario, gli organismi e le aziende regionali e delle Province autonome di Trento e di Bolzano per l'edilizia residenziale pubblica; le università statali, ad esclusione delle università telematiche, e i loro enti strumentali aventi personalità giuridica ovvero le fondazioni universitarie di cui all'art. 59, co. 3, della l. 23 dicembre 2000, n. 388; le università non statali legalmente riconosciute, ad esclusione delle università telematiche, e i loro enti strumentali aventi personalità giuridica ovvero le fondazioni e le associazioni senza scopo di lucro promotrici delle suddette università e ad esse stabilmente collegate le istituzioni dell'alta formazione artistica e musicale statali legalmente riconosciuti e i loro enti strumentali aventi personalità giuridica, i collegi universitari legalmente riconosciuti, le cooperative di studenti costituite ai sensi dell'art. 2511 e seguenti del Codice civile, il cui statuto preveda tra gli scopi la costruzione e/o la gestione di strutture residenziali universitarie, le organizzazioni, le fondazioni e le istituzioni senza scopo di lucro (cfr. articolo 3 (*Soggetti eleggibili al cofinanziamento*)).

Quanto ai **tipi di interventi** ed alle **spese ammissibili** al cofinanziamento, il Decreto individua quattro grandi tipologie di interventi:

- A1) gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, 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, di immobili esistenti adibiti o da adibire a strutture residenziali universitarie, nell'ambito dei quali è obbligatorio effettuare interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico, ove non si attesti che l'immobile risulti essere già stato oggetto di tali ultimi interventi;
- A2) gli interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico di strutture residenziali universitarie esistenti;
- B) gli interventi di demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento o completamento di immobili esistenti. La nuova edificazione è consentita esclusivamente

nel caso di interventi in Campus esistenti, o in aree limitrofe a insediamenti universitari, in contesti di rilocalizzazione di funzioni universitarie effettuate o in corso di attuazione alla data di emanazione del Decreto

C) l'acquisto di edifici da adibire a strutture residenziali universitarie, riferiti a immobili esistenti.

In attuazione delle previsioni dell'Allegato relativo all'approvazione della valutazione del piano per la ripresa e la resilienza dell'Italia dell'8 luglio 2021, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione di edifici *green-field*.

Gli alloggi realizzati con questo finanziamento devono essere destinati prioritariamente a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi idonei al conseguimento della borsa di studio e dei prestiti d'onore, sulla base delle graduatorie definite dagli organismi regionali e delle Province autonome di gestione.

Il Decreto disciplina le modalità di presentazione delle richieste di finanziamento (cfr. articolo 6). In particolare, la richiesta di cofinanziamento, completa della documentazione a corredo, deve essere trasmessa, a pena di esclusione, entro e non oltre novanta (90) giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta Ufficiale.

Il corredo documentale richiesto comprende, tra l'altro, i seguenti elaborati:

- una relazione tecnico-illustrativa di sintesi del progetto;
- il progetto completo di documentazione e dichiarazioni;
- la documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili;
- il cronogramma, vincolante e compatibile con la tempistica del PNRR, dei termini degli adempimenti tecnico-amministrativi per la realizzazione delle opere;
- il quadro economico;
- la relazione e la documentazione attestante l'effettiva rispondenza dell'intervento al fabbisogno nella località di realizzazione;
- la documentazione attestante la **copertura finanziaria della quota di autofinanziamento**.

La valutazione dei progetti – di cui è responsabile la Commissione costituita con decreto ministeriale – terrà conto della capacità del progetto di raggiungere gli obiettivi assegnati nei tempi indicati dal cronoprogramma e con il minimo consumo possibile di risorse. Tra i criteri sono indicati anche l'utilità del progetto, intesa come la convenienza per la "comunità" di riferimento e la sostenibilità nel tempo e nelle successive fasi di gestione ed attuazione.

In merito alle potenziali **forme di collaborazione tra pubblico e privato**, il DM 1257/2021 precisa che gli interventi possono essere affidati, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, anche a soggetti privati in **concessione di costruzione e gestione** o in **concessione di servizi**, o a **società di capitali pubbliche** o **società miste** pubblico-private anche a prevalente capitale privato.

---

## Contatti

### **Marco Cerritelli**

Partner - Chiomenti  
T. +39 06 46622 318  
marco.cerritelli@chiomenti.net

### **Filippo Brunetti**

Partner - Chiomenti  
T. +39 02 7215 7625  
filippo.brunetti@chiomenti.net