



Internazionalizzazione, ammissioni e servizi agli studenti

UniSTUD, 8° Coordinamento nazionale
delle Segreterie Studenti
9 e 10 maggio 2024 – Siena



Alloggi per le residenze per gli studenti: equità ed efficacia degli studi. Risultati attuali e prospettive

Prof. Adolfo F.L. Baratta

Università degli Studi Roma Tre

Prof. Giuseppe Catalano

Sapienza Università di Roma

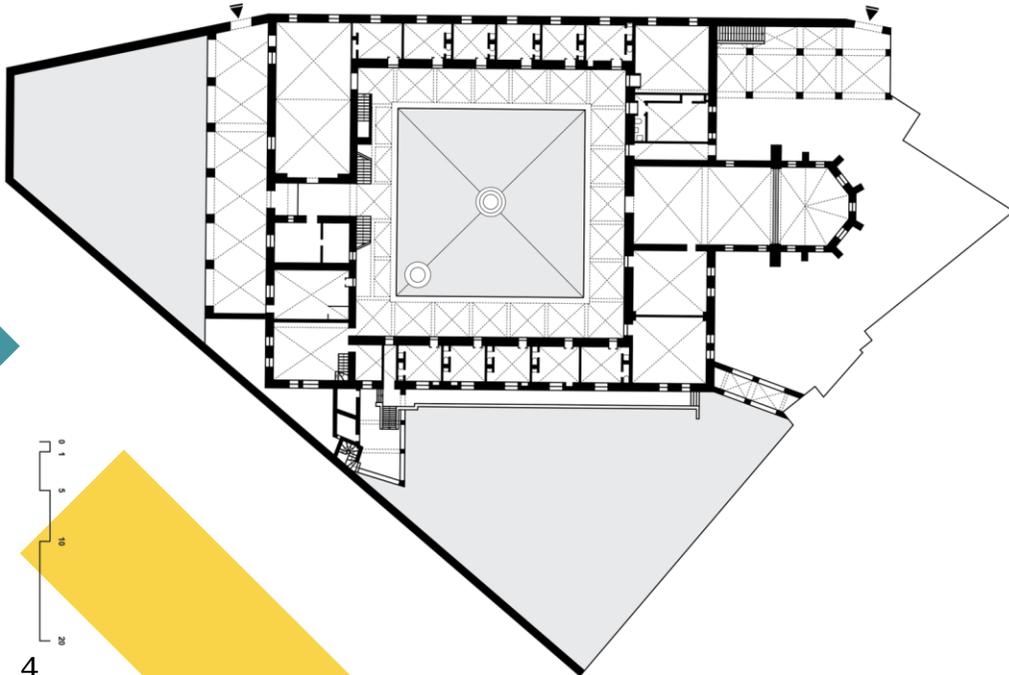
Agenda

Agenda

1. Radici antiche ...
2. La domanda e l'offerta di posti alloggio
3. La legge n. 338/2000: una svolta
4. Il V bando della legge n. 338/2000
5. I risultati
6. Un nuovo modello di contributi alla gestione
 - 6.1. Il D.M. 26 agosto 2022, n. 1046
 - 6.2. Il D.M. 02 dicembre 2022, n. 1252
7. La terza fase: i contributi per la gestione ai privati
 - 7.1. Il D.M. 26 febbraio 2024, n. 481

1. Radici antiche ...

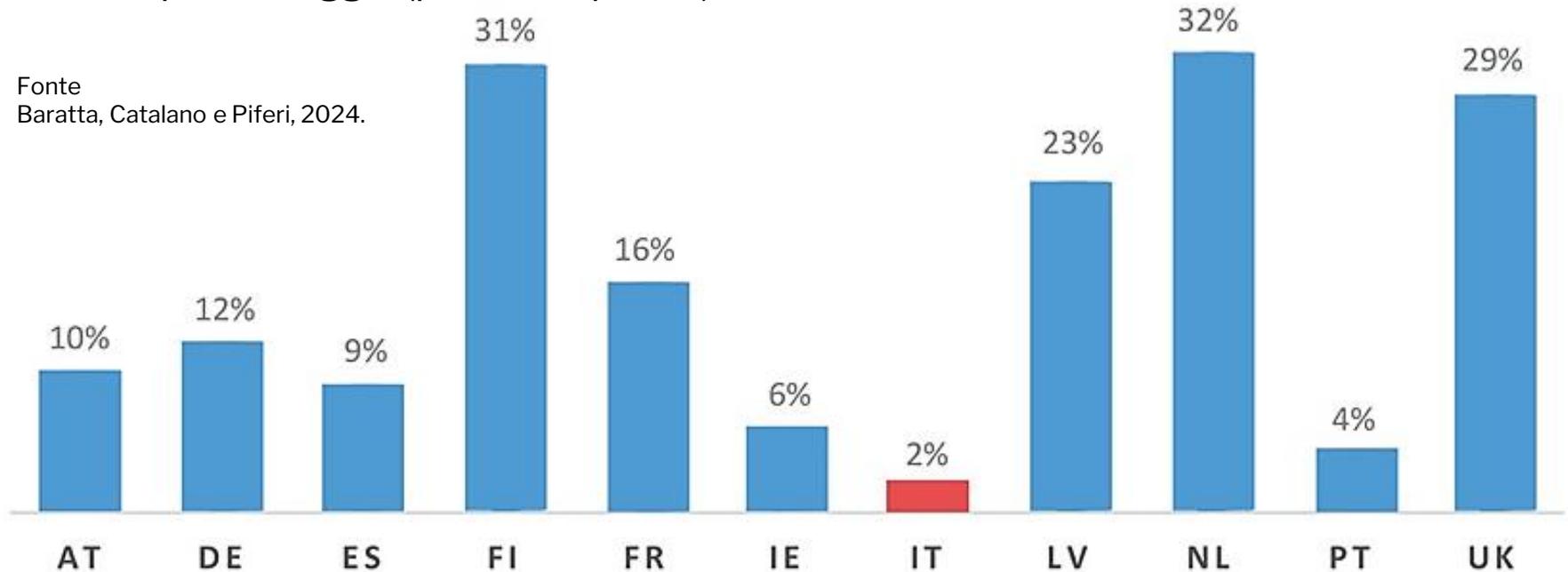
Il Gattapone
Collegio di Spagna, Bologna 1365-1367



2. La domanda e l'offerta di posti alloggio

L'offerta di posti alloggio nel 2000

All'inizio del secolo, l'Italia era tra i Paesi che presentava le maggiori criticità in termini di rapporto tra studenti universitari e disponibilità di posti alloggio (pubblici e privati).



L'attuale offerta di posti alloggio

Negli ultimi anni l'Italia ha iniziato a colmare tale carenza ma il disavanzo tra domanda e offerta rimane grande.

Studenti totali		1.822.141
Studenti fuori sede	(42,0%)	765.299
Risiedono in RSU	(10,5%)	80.367
Pubbliche	(8,1%)	62.000
Private	(2,5%)	18.367

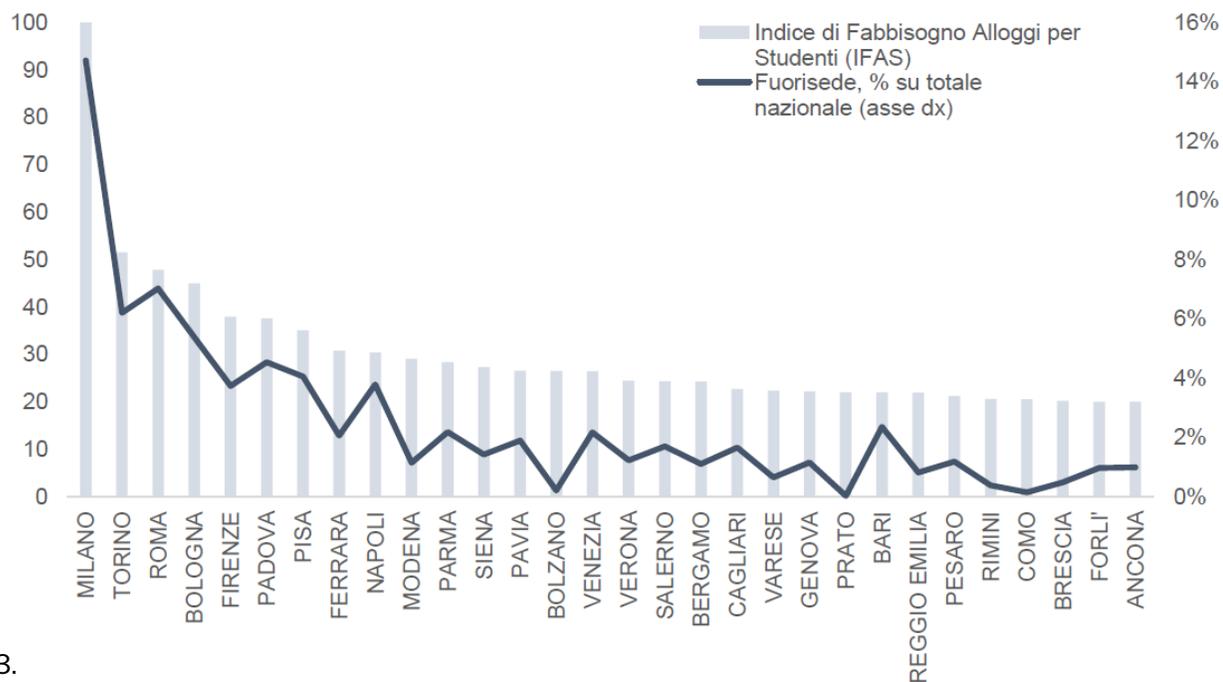
20%

Fonti
Scenari Immobiliari «Il PNRR e l'investimento nello student housing», 2023;
USTAT, 2022; CDP, 2023.



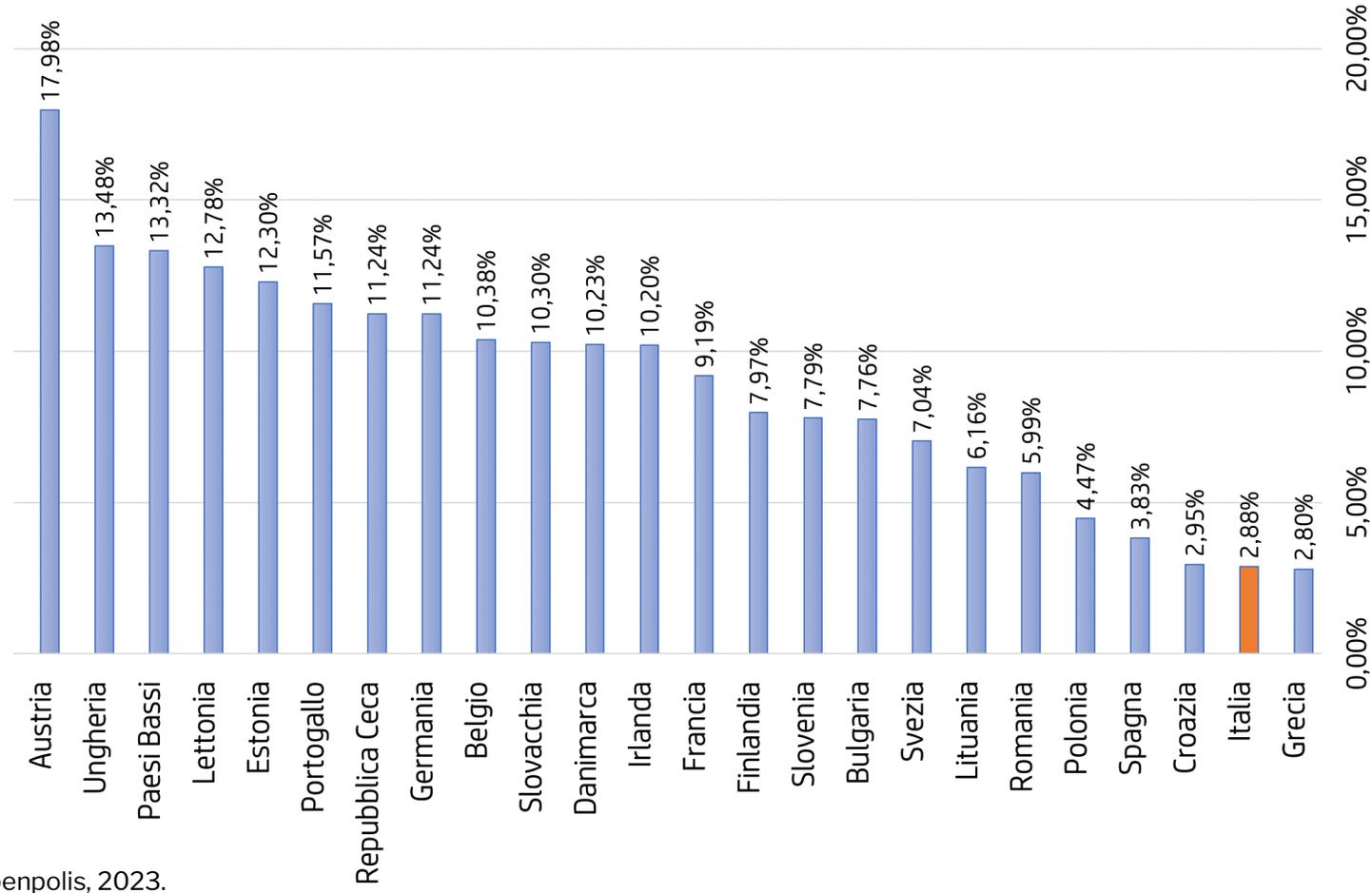
L'attuale domanda di posti alloggio

I primi 30 capoluoghi di provincia con il maggior fabbisogno di posti alloggio per studenti universitari.



Fonte
CDP S.p.A., Elaborazione indice IFAS, 2023.

La percentuale di studenti stranieri sul totale degli studenti



Fonte
Elaborazione su dati Openpolis, 2023.

3. La Legge n. 338/2000: una svolta

Obiettivi generali

- Aumentare il **numero di posti alloggio** per migliorare l'offerta attuale e ridurre il divario con gli altri Paesi europei;
- Favorire gli **studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi**;
- Favorire la **mobilità internazionale e interuniversitaria**, di studenti e del mondo della didattica e della ricerca;
- **Diversificare e ampliare l'offerta di posti alloggio** anche ad altri soggetti coinvolti nelle strutture universitarie (professori, ricercatori, dottorandi, borsisti, assegnisti, etc.);
- Promuovere la realizzazione e l'acquisto di residenze per studenti universitari grazie anche all'apporto **finanziario di terzi**;
- Consentire il coinvolgimento di un **maggior numero di soggetti**.



Soggetti ammissibili

- **Regioni;**
- **Organismi e aziende regionali per l'edilizia residenziale pubblica;**
- **Organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario;**
- **Università** statali e non statali legalmente riconosciute;
- **Istituzioni dell'alta formazione** artistica e musicale statali;
- **Collegi** universitari legalmente riconosciuti;
- **Consorzi ed enti istituzionali ed operativi delle Regioni** costituite appositamente;
- **Cooperative di studenti;**
- **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale;**
- **Fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro.**

Interventi ammissibili

- **Immobili esistenti;**
 - Manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento sismico, efficientamento energetico, adeguamento alle normative esistenti, etc.;
- **Nuova costruzione;**
- **Acquisti.**

Spese ammissibili

- Spese per l'**esecuzione dei lavori** e delle opere necessarie alla realizzazione dell'intervento;
- Spese per l'**acquisto delle aree e/o dell'immobile** oggetto dell'intervento;
- Spese per **arredi** sino ad un massimo di 2.400 € per posto alloggio;
- Nel caso di interventi sull'esistente, nel caso in cui gli immobili siano di proprietà del richiedente, ovvero ad esso concessi in uso gratuito almeno trentennale, il **valore degli immobili viene considerato come apporto del soggetto richiedente** ai fini della copertura finanziaria della quota a proprio carico.

Standard dimensionali



5% studenti con disabilità (superficie >10%)



I 5 Bandi (2002, 2007, 2011, 2017, 2022)

Legge 14 novembre 2000, n. 338 Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari				
D.M. 09.05.2001 n. 116	D.M. 22.05.2007 n. 42	D.M. 07.02.2011 n. 26	D.M. 28.11.2016 n. 936	D.M. 30.11.2021 n. 1257
D.M. 09.05.2001 n. 118	D.M. 22.05.2007 n. 43	D.M. 07.02.2011 n. 27	D.M. 29.11.2016 n. 937	D.M. 30.11.2021 n. 1256
D.M. 22.04.2002 n. 65 Modello ARSU	D.M. 20.07.2007 n. 71 Modello CARSU	D.M. 27.03.2011 n. 127 Modello CarsuTer	D.D. 11.01.2017 n. 26 Mod. CarsuQuater	D.D. 10.02.2022 n. 168 Mod.C.Quanquies
I bando	II bando	III bando	IV bando	V bando

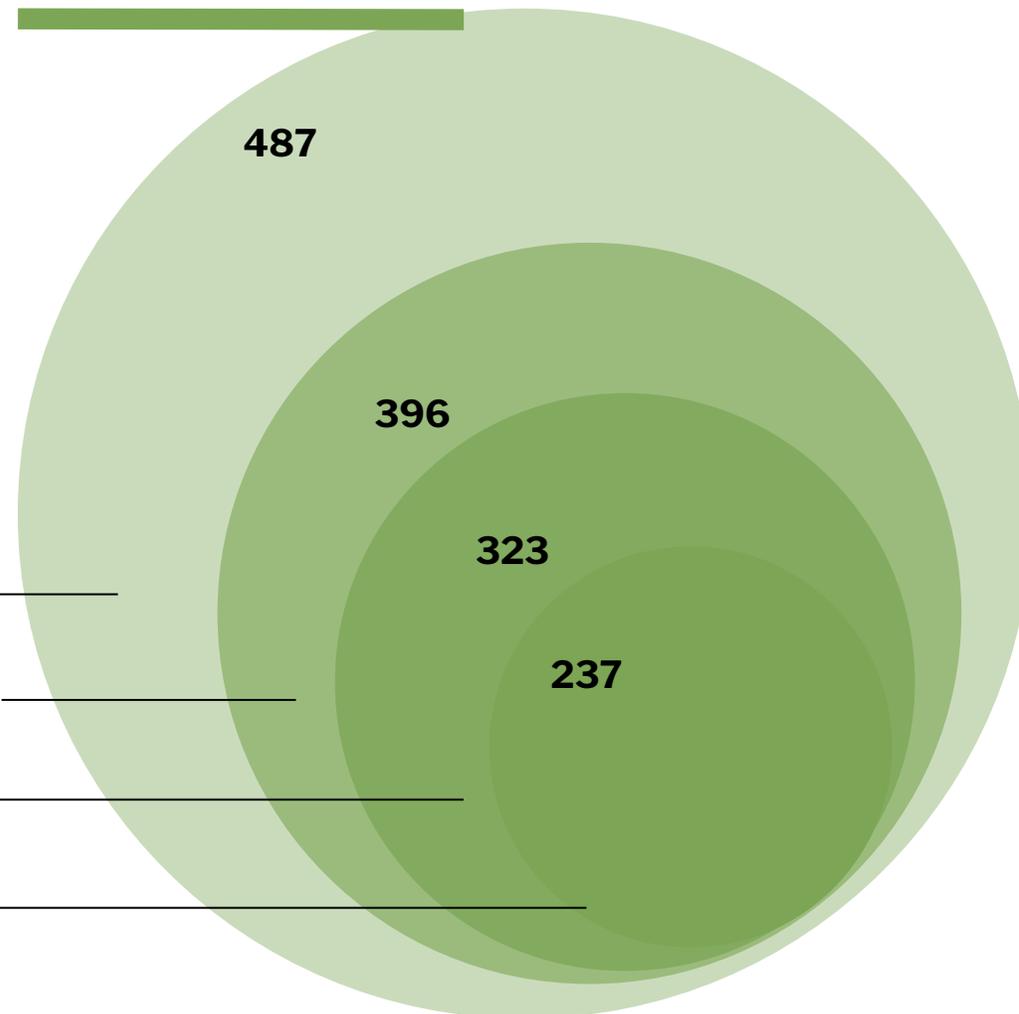
Interventi

Richieste di cofinanziamento

Interventi ammessi al cofinanziamento

Interventi convenzionati

Interventi in funzione



4. Il V bando della legge n. 338/2000

Interventi

Importo complessivo richiesto 1.120.266.796 €

Importo finanziato 483.020.963 €

Importo non finanziato 637.245.833 €

Richieste di finanziamento 137

Interventi ammessi 118

Interventi cofinanziati 47

Interventi ammessi in riserva 61

Porti alloggio totale 14.471 p.a.

Posti alloggio cofinanziati 6.762 p.a.

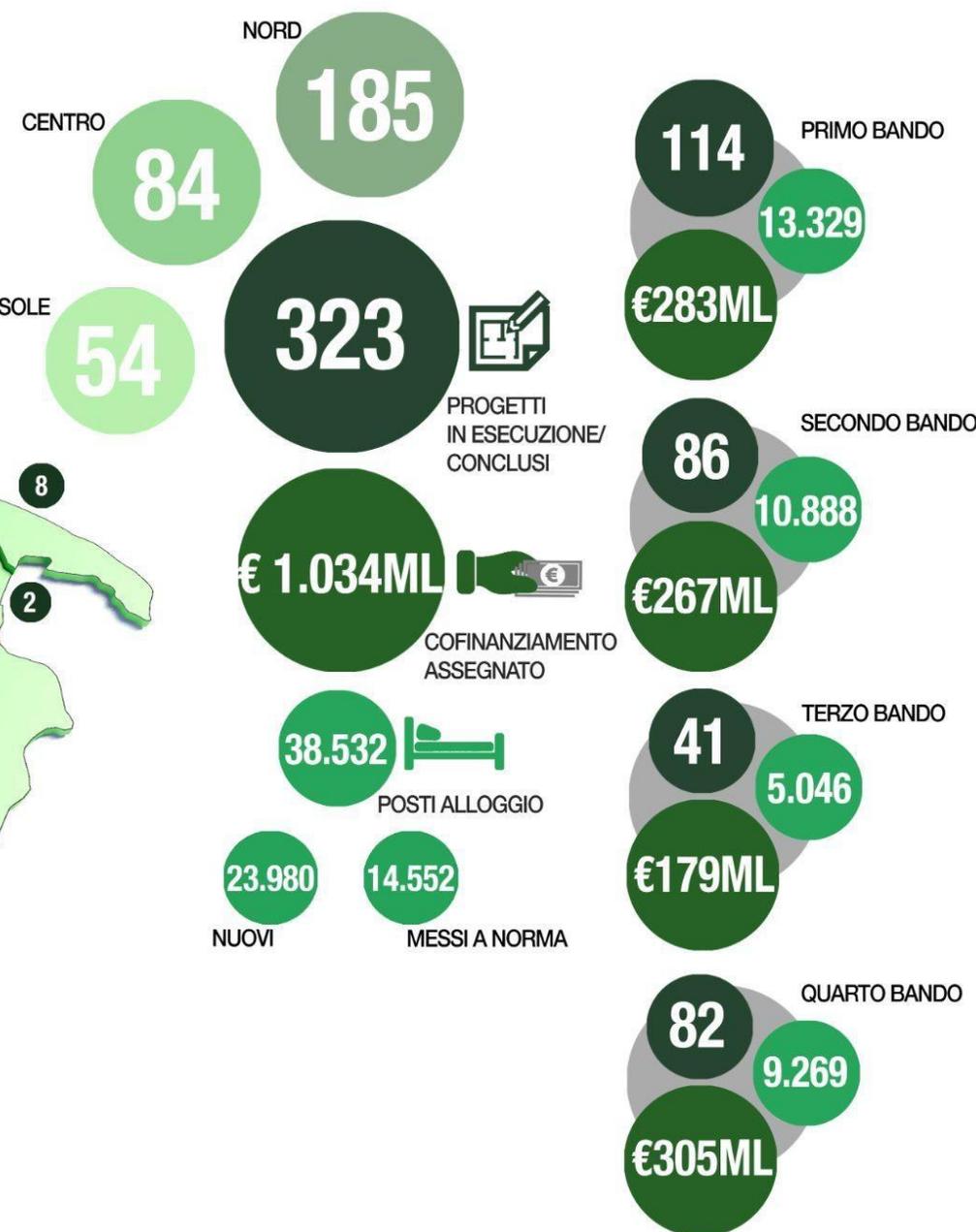
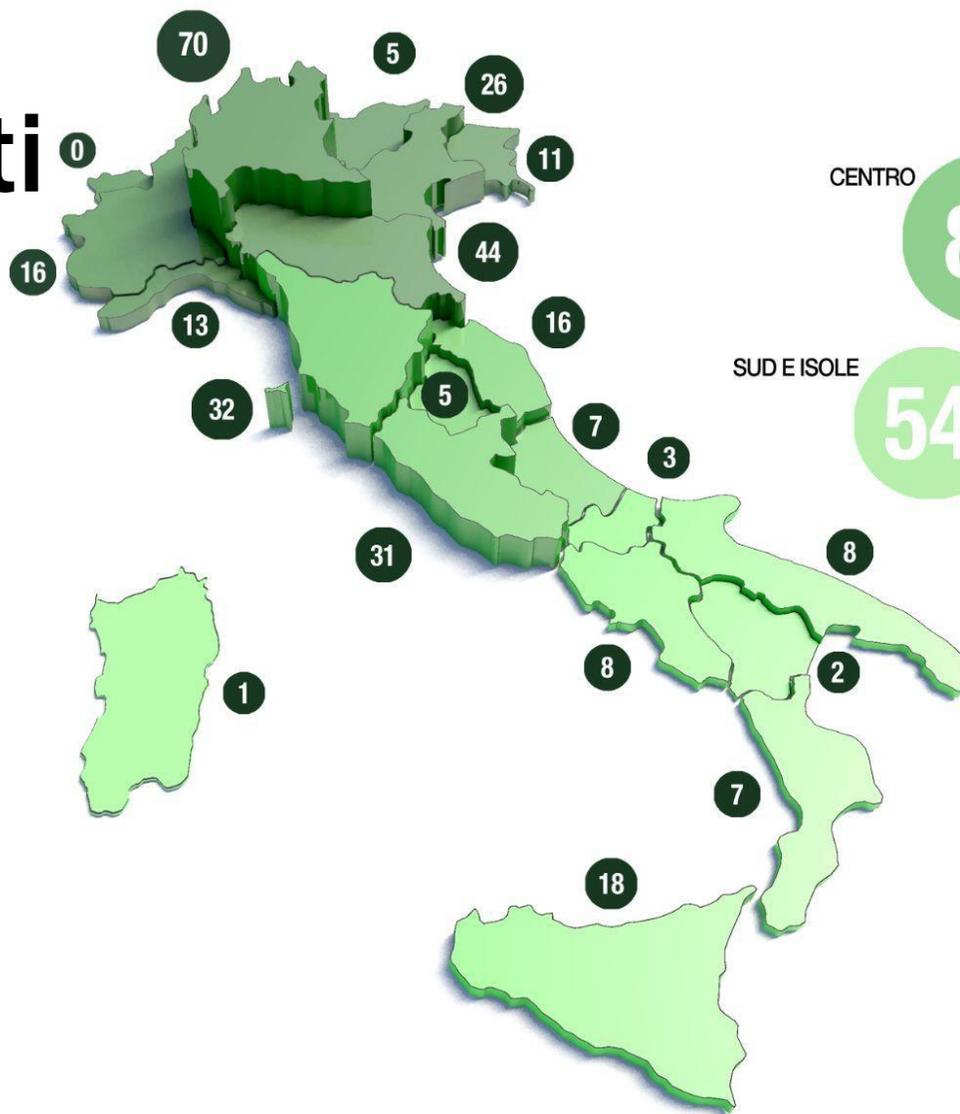
Finanziamento aggiuntivo 156.812.655 €

Interventi ammessi 17

Porti alloggio aggiuntivi 2.148 p.a.

5. I risultati

Interventi in esecuzione o conclusi (2022)



Fonte Prof. Claudio Piferi, 2022.

6. Un nuovo modello di contributi alla gestione

6.1. Il D.M. 26 agosto 2022, n. 1046

Il D.M. è stato anticipato dal Decreto Direttoriale n. 1119 del 5 luglio 2022 volto ad acquisire manifestazioni di interesse da parte dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, della legge n. 338 del 2000 e di altri soggetti pubblici o privati (articolo 1, comma 1).

Dopo la pubblicazione del Decreto viene pubblicato un decreto di rettifica, il D.M. 1089 del 15 settembre 2022, che reintroduce i soggetti beneficiari previsti dalla Legge 338/2000.

Il Programma finanzia con **40.000 € a posto alloggio** i seguenti interventi:

- a. **l'acquisizione** del diritto di proprietà di immobili da destinare a studenti universitari;
- b. l'instaurazione di un **rapporto di locazione** o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su base convenzionale a lungo termine (almeno 9 anni) per le medesime finalità;
- c. nel caso di cui al punto a., interventi di **ristrutturazione/adequamento** delle residenze universitarie agli standard di cui alla comunicazione della Commissione europea dell'11.12.2019 sul Green Deal europeo, recepiti nel PNRR.

Gli interventi sono finalizzati a rendere disponibili agli studenti le strutture entro il **20.12.2022**.

Interventi ammessi

Finanziamento	130.315.536 €
Posti alloggio	3.838

Interventi ammessi con riserva

Finanziamento	24.388.750 €
Posti alloggio	797

Totale

Finanziamento	154.704.286 €
Posti alloggio	4.635

6. Un nuovo modello di contributi alla gestione

6.2. Il D.M. 02 dicembre 2022, n. 1252

Il D.M. 1252/2022 viene pubblicato a seguito del **mancato raggiungimento del target** con il D.M. 1046/2022.

Il Decreto finanzia con **40.000 € a posto alloggio** i seguenti interventi:

- a. **l'acquisizione** del diritto di proprietà di immobili da destinare a studenti universitari;
- b. l'instaurazione di un **rapporto di locazione** o di altra forma di godimento degli immobili o di parte di essi anche su base convenzionale a lungo termine (almeno 9 anni) per le medesime finalità;
- c. nel caso di cui al punto a., interventi di **ristrutturazione/adeguamento** delle residenze universitarie agli standard di cui alla comunicazione della Commissione europea dell'11.12.2019 sul Green Deal europeo, recepiti nel PNRR.

Grazie a una **proroga di 90 giorni** concessa dall'Unione Europea, gli interventi sono finalizzati a rendere a rendere disponibili agli studenti le strutture entro il **31.03.2023**.



La percentuale più rilevante degli interventi ha interessato il patrimonio esistente già destinato agli studenti con criteri di mercato.



Totale	
Finanziamento	135.589.406 €
Posti alloggio	4.661

Totale D.M. 1046/2022 e D.M. 1252/2022	
Finanziamento	290.293.692 €
Posti alloggio	9.296

7. La terza fase: i contributi per la gestione ai privati

7.1. Il D.M. 26 febbraio 2024, n. 481

Soggetti ammissibili (Articolo 4)

Il bando è risolto a soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione di nuove residenze universitarie. Gli immobili devono avere almeno 20 posti alloggio e devono essere situati in prossimità delle sedi universitarie o essere ben collegati dai trasporti pubblici.

I soggetti proponenti, individuati tra quelli gestori o promittenti, sono:

- **Imprese;**
- **Operatori economici** (articolo 1, comma 1, lettera l) dell'Allegato I.1 del D.M. 36/2023);
- **Soggetti privati** (articolo 1, comma 1 della Legge 338/2000);
- Altri **soggetti pubblici.**



Interventi ammissibili (Articolo 5)

Il bando sostiene la realizzazione di strutture dedicate alla residenzialità studentesca universitaria attraverso la **copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse**, in esito alla realizzazione e messa a disposizione delle strutture.



Criteria di ammissibilità (Articolo 7)

Gli interventi finanziati devono essere:

- **Coerenti con gli obiettivi e le finalità del PNRR;**
- Conformi al principio ambientale ***Do No Significant Harm***;
- Riguardare **immobili situati in località prossime alle istituzioni per la formazione**;
- Prevedere un **numero di posti alloggio non inferiore a 20 unità**, come progetto singolo o programma unitario;
- Rispettare gli **standard dimensionali minimi**;
- prevedere un numero di **posti alloggio in camera singola non inferiore al 70%**;
- riguardare **immobili nella piena ed esclusiva disponibilità** dei soggetti gestori.

Standard minimi dimensionali e qualitativi (All. C)

- **Camera singola $\geq 9,3 \text{ m}^2$;**
- **Camera doppia $\geq 13,6 \text{ m}^2$;**
- 5% dei **posti alloggio destinati a studenti con disabilità** (superficie della camera maggiorata del 10%);
- **Servizio igienico $\geq 2,6 \text{ m}^2$;**
- Aumento di $\geq 0,85 \text{ m}^2$ nelle camere con spazio per la preparazione e consumazione pasti;
- Superficie netta per **funzioni residenziali $\geq 10,6 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ per la camera singola e $\geq 8,1 \text{ m}^2/\text{p.a.}$ per la camera doppia.**

Tempistica (Articolo 13)

Gli struttura deve essere messa in esercizio entro la scadenza di rendicontazione del target M4C1-30 fissata al **30 giugno 2026**.

In ogni caso, la messa in esercizio deve avvenire **entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento.**

Confronto tra
standard dimensionali
338/2000 e 841/2024

AF1 Funzione residenziale
12,50 m ² /p.a. 9,50 m ² /p.a.
Camera singola 11,00 m ²
Camera doppia 16,00 m ²
Servizio igienico 3,00 m ²
Condivisibile fino a 3 p.a.

5% studenti con disabilità (superficie >10%)

AF1 Funzione residenziale
10,60 m ² /p.a. 8,10 m ² /p.a.
Camera singola 9,30 m ²
Camera doppia 13,60 m ²
Servizio igienico 2,60 m ²
Condivisibile fino a 3 p.a.

5% studenti con disabilità (superficie >10%)

Dotazione finanziaria (Articolo 3)

Le risorse complessive messe a disposizione dal Bando ammontano a **€ 1.198.000.000**: l'obiettivo è di finanziare **60.000 posti alloggio** aggiuntivi entro il **30 giugno 2026**.

È prevista l'allocazione di almeno il **40% delle risorse nelle regioni del Mezzogiorno**.

Gli interventi saranno **finanziati fino a esaurimento** delle risorse disponibili.

Entità del contributo (Articolo 6)

Il contributo massimo è fissato a **€ 19,966.66 per ciascun posto alloggio**, destinato a coprire una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture.

Al momento della messa in esercizio, il finanziamento viene riconosciuto al soggetto gestore in **un'unica soluzione** (Articolo 12).

Documentazione necessaria per la richiesta di finanziamento (Articolo 9)

- **Documento di riconoscimento** del legale rappresentante del soggetto proponente;
- **Documentazione attestante l'appartenenza alla specifica categoria** di cui all'articolo 4;
- **Documentazione comprovante la piena disponibilità dei beni immobili.** In alternativa è necessario dimostrare l'avvio delle procedure di cessione di tale disponibilità;
- **Relazione illustrativa, piano di gestione** della residenza, **quadro economico** dell'intervento;
- **Elaborati progettuali** (stralci dello strumento urbanistico generale o attuativo, planimetria d'insieme, documentazione catastale, piante-prospetti-sezioni dello stato *ante operam* e *post operam*, documentazione fotografica dello stato di fatto);
- **Autodichiarazione relativa all'assenza di doppio finanziamento;**
- **Schema** con comunicazione dei dati sulla titolarità effettiva.

Termini di presentazione (Articolo 10)

La valutazione dei singoli interventi viene effettuata dalla Commissione **in ordine cronologico di presentazione delle domande** (cosiddetta modalità “a sportello”).

Nel caso in cui la Commissione di valutazione disponga un diniego formale e motivato della richiesta per carenza di elementi ritenuti strutturali della proposta, la stessa **non potrà più essere ripresentata**.

Varianti in corso d'opera (Articolo 15)

Le variazioni oggettive, riguardanti l'intervento finanziato e le relative attività, così come presentato in fase di domanda e approvato in fase di ammissione, **sono consentite nella misura in cui non abbiano impatto sulle finalità dell'intervento, sul rispetto degli obiettivi** connessi all'esecuzione della riforma.



Criteria di valutazione (Articolo 10)

- **Efficacia dell'intervento:** capacità dell'intervento di raggiungere gli obiettivi assegnati nei tempi indicati dal cronoprogramma, con particolare riferimento all'aspetto dimensionale del medesimo (**0-15 punti**, almeno 10 punti per essere ammessi);
- **Efficienza dell'intervento:** grado di raggiungimento degli obiettivi con il minimo consumo possibile di risorse (**0-5 punti**, almeno 3 punti per essere ammessi);
- **Utilità dell'intervento:** convenienza per la "comunità" di riferimento, anche con riferimento al rapporto tra il numero di posti letto messi a disposizione e la popolazione studentesca interessata (**0-10 punti**, almeno 8 punti per essere ammessi);
- **Sostenibilità dell'intervento:** capacità dell'intervento di durare nel tempo e nelle successive fasi di gestione ed attuazione (**0-5 punti**, almeno 3 punti per essere ammessi);
- **Qualità dell'intervento:** livello di funzionalità e di comfort, anche con riferimento al grado di sostenibilità ambientale e innovazione tecnologica delle soluzioni adottate (**0-5 punti**, almeno 3 punti per essere ammessi).

Premialità (Articolo 10)

- **% di posti riservati a studenti DSU tramite convenzioni con gli organismi di riferimento del territorio:**
 - > 30% e ≤ 35% **(1 punto);**
 - > 35% e ≤ 40% **(2 punto);**
 - > 40% **(3 punti);**
- Intervento relativo ad **immobile inserito nell'elenco di cui all'allegato 1 del D.M. 1269 del 27/09/2023** – Manifestazione di interesse maggio 2023 **(2 punti).**

Punteggio minimo per l'ammissibilità (Articolo 10)

Gli interventi che conseguono un punteggio complessivo \geq **25** sono ammissibili al finanziamento.



Obblighi del beneficiario (Articolo 16)

- **Tempestivo completamento dell'intervento;**
- **Destinazione d'uso prevalente** degli immobili utilizzati come alloggio o residenza per studenti per un **periodo minimo di 9 anni successivi al 3° anno di gestione** (12 anni complessivi con possibilità di destinare a ulteriori finalità parti non utilizzate della residenza durante i periodi non legati alle attività didattiche);
- Non includere l'approvvigionamento di **caldaie a gas naturale;**
- **Applicare per 9 anni**, a partire dal quarto anno, una **riduzione del 15% sul valore medio di mercato delle tariffe per gli studenti assegnatari**, secondo criteri definiti dal Ministero;
- Destinare **almeno il 30% dei posti letto a studenti meritevoli e privi di mezzi**, individuati mediante graduatorie specifiche.



Grazie per l'attenzione

Prof. Adolfo F.L. Baratta

Università degli Studi Roma Tre

Prof. Giuseppe Catalano

Sapienza Università di Roma