

AGEVOLAZIONI

Le norme in materia di nuovo housing universitario

di Gennaro Napolitano



L'[articolo 25](#) del **Decreto “Aiuti-ter” (D.L. 144/2022)**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 175/2022**), ha apportato modifiche alla disciplina in materia di **alloggi** e **residenze** per **studenti universitari**.

In particolare, la disposizione in esame, rubricata “*Nuove misure di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*”, modifica l'[articolo 1](#) della **L. 338/2000**, inserendovi il nuovo [articolo 1-bis](#) che interviene su più aspetti della disciplina in esame con l’obiettivo di potenziare le previsioni e gli obiettivi contenuti all’interno del **PNRR**.

Le previsioni del PNRR

La **Riforma 1.7** del **PNRR**, denominata “*Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti*”, appartenente alla Missione 4 (Istruzione e ricerca), Componente 1 (Potenziamento dell’offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università), mira, tra l’altro, a triplicare i **posti letto** disponibili per gli **studenti fuori sede**, portandoli, entro il 2026, da 40.000 a 105.500, incentivando la realizzazione, da parte di soggetti privati, di **nuove strutture di edilizia universitaria**, grazie alla copertura degli oneri relativi ai primi tre anni di gestione delle strutture da parte del Ministero dell’Università e della Ricerca.

Due, quindi, sono gli obiettivi della riforma:

- la **riduzione del divario sociale**, attraverso un più ampio accesso alle strutture abitative;
- la promozione del **diritto allo studio**.

A tal fine, sono stanziate risorse - nel periodo di validità del PNRR (2021-2026) - per

complessivi **960 milioni** di euro e si prevedono le seguenti principali **direttive di intervento**:

- **revisione** della **legislazione** in materia di **realizzazione** degli **alloggi per studenti**;
- apertura della **partecipazione** al **finanziamento** anche a **investitori privati**, o **partenariati pubblico-privati**;
- **supporto** della **sostenibilità** degli **investimenti privati**, con garanzia di un **regime di tassazione** simile a quello applicato per l'**edilizia sociale**;
- **adeguamento** degli **standard** per gli **alloggi**, mitigando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente disponibile negli edifici in cambio di camere (singole) meglio attrezzate;
- **agevolazioni** per la **ristrutturazione** e il **rinnovo** delle **strutture** in luogo di nuovi edifici greenfield;
- **digitalizzazione** della **procedura** per la **presentazione** e la **selezione** dei **progetti**.

Gli interventi normativi successivi all'adozione del PNRR

Al fine di raggiungere gli obiettivi fissati dal PNRR si sono succeduti diversi interventi normativi, tra i quali si ricordano in particolare i seguenti:

- **M. n. 1046 del 26.08.2022**, con il quale dei 960 milioni complessivamente previsti dal PNRR 300 sono stati destinati alla realizzazione di almeno 7.500 nuovi posti letto negli alloggi per studenti entro il 31 dicembre 2022;
- [**articolo 14, comma 6-vicies quater, D.L. 36/2022**](#), che attraverso l'inserimento del nuovo comma 4-ter all'interno dell'articolo 1 L. 338/2000, ha previsto la possibilità di destinare risorse del PNRR all'incremento di posti letto per studenti universitari ovvero al finanziamento di interventi di adeguamento delle residenze universitarie agli standard europei;
- [**articolo 39 D.L. 115/2022**](#) (c.d. *Aiuti-bis*), che ha modificato le disposizioni dell'articolo 14, comma 6-vicies quater, D.L. 36/2022, con l'obiettivo di favorire ulteriormente la disponibilità di nuovi alloggi e residenze per studenti universitari, in particolare attraverso l'introduzione di semplificazioni procedurali aggiuntive per consentire un più veloce ed effettivo impiego delle risorse europee, al fine di conseguire gli obiettivi temporali connessi al raggiungimento dei target del PNRR.

Le novità introdotte dal Decreto Aiuti-ter

Come anticipato, l'[**articolo 25 D.L. 144/2022**](#) interviene sulla disciplina in materia di **alloggi** e **residenze** per **studenti universitari**, inserendo il nuovo [**articolo 1-bis**](#) nella **L. 338/2000**, rubricato **"Nuovo housing universitario"**.

Di seguito si riportano, sinteticamente, i contenuti della nuova disposizione:

- nell'ambito delle risorse indicate dal PNRR, viene previsto che una quota delle stesse, per un importo pari a **660 milioni di euro**, sia destinato all'acquisizione della

disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore (*comma 1*);

- le risorse destinate ai sensi del comma 1 sono assegnate, anche in **convenzione** ovvero in **partenariato** con le università, con le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica e con gli enti regionali per il diritto allo studio, alle **imprese**, agli **operatori economici** e agli altri **soggetti privati** di cui all'[articolo 1, comma 1, L. 338/2000](#), sulla base delle **proposte** selezionate da una **commissione** istituita presso il **Ministero dell'università e della ricerca** (*comma 2*);
- la **ripartizione** delle **risorse** tra le **proposte selezionate** deve essere effettuata, con decreto del Ministro dell'università e della ricerca, sulla base del numero dei posti letto previsti in base a ciascuna proposta e tenuto conto dei fabbisogni emersi all'esito di un'apposita ricognizione, nonché della quota da riservare alle regioni del Mezzogiorno (*comma 3*);
- le risorse assegnate sono destinate al **pagamento del corrispettivo**, o parte di esso, dovuto per il godimento dei posti letto resi disponibili presso alloggi o residenze per i primi tre anni dalla effettiva fruibilità degli stessi (*comma 4*);
- i **soggetti aggiudicatari** assicurano la **destinazione d'uso prevalente** degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti 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 (*comma 5*);
- la **riduzione** della **disponibilità** di **posti letto** rispetto al numero indicato in sede di proposta comporta la riduzione delle somme erogate e dei benefici previsti dai successivi commi 9 e 10 in misura proporzionale alla riduzione della disponibilità prevista; inoltre, in caso di mutamento della destinazione d'uso prevalente ad alloggio o residenza per studente degli immobili il soggetto aggiudicatario decade dai benefici previsti dai commi 9, 10 e 11 (*comma 6*);
- con Decreto del MUR saranno definiti taluni **aspetti tecnico-operativi** necessari per l'attuazione delle nuove disposizioni, quali, ad esempio, la composizione della commissione di valutazione, le procedure per individuare i fabbisogni territoriali di posti letto, le procedure per la presentazione delle proposte e per la loro valutazione, le procedure e i criteri per fissare il corrispettivo unitario per i posti letto, le garanzie patrimoniali minime di accesso alle misure, gli standard minimi qualitativi di alloggi e residenze (*comma 7*);
- i posti letto ottenuti per effetto dell'applicazione delle misure in esame sono destinati agli **studenti fuori sede** individuati sulla base delle **graduatorie** del diritto allo studio, ovvero di quelle di merito (*comma 8*);
- le **somme** assegnate a titolo di corrispettivo per il godimento dei posti letto, a decorrere dal **periodo d'imposta 2024**, non concorrono alla formazione né del reddito ai fini Irpef/Ires né del valore della produzione netta ai fini Irap; i redditi derivanti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari, salvo quanto previsto dal 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 IRAP, nella

misura del 40%, a condizione che tali redditi rappresentino più della metà del reddito complessivamente derivante dall'immobile (*comma 9*);

- gli **atti** stipulati per gli **immobili** destinati ad **alloggi/residenze** per **studenti universitari** sono **esenti** dall'**imposta di bollo** e dall'**imposta di registro** (*comma 10*);
- ai **soggetti aggiudicatari** ai sensi del comma 3 è riconosciuto un **contributo**, sotto forma di **credito d'imposta** utilizzabile esclusivamente in **compensazione**, fino a un importo massimo pari all'**Imu versata** in relazione agli immobili destinati ad alloggi/residenze per studenti universitari (*comma 11*);
- la **copertura degli oneri** derivanti dai ricordati benefici fiscali per i redditi scaturenti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari è prevista dal *comma 12*;
- l'efficacia delle misure in esame è subordinata, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), all'**autorizzazione** della **Commissione europea**, richiesta a cura del Ministero dell'università e della ricerca (*comma 13*).