

**HOOMA**  
community • housing

# PNRR E RESIDENZE

Cofinanziamento pubblico tramite fondi PNRR  
per la **realizzazione** di posti letto  
in **residenze studentesche universitarie**



# Chi Siamo

---

**HOMA** è una cooperativa fondata a Lecce nel 2013, in origine da due studenti universitari e oggi attiva nelle principali città d'Italia, con l'obiettivo di:

- Sviluppare **servizi innovativi** per l'abitare;
- Fornire strumenti alla Pubblica Amministrazione per **digitalizzare i servizi di ricerca casa**;
- Innovare e mediare la **gestione di appartamenti**;
- Progettare e gestire strutture per lo **student ed il social housing**;
- Realizzare attività di **facility, property** e **community management**.

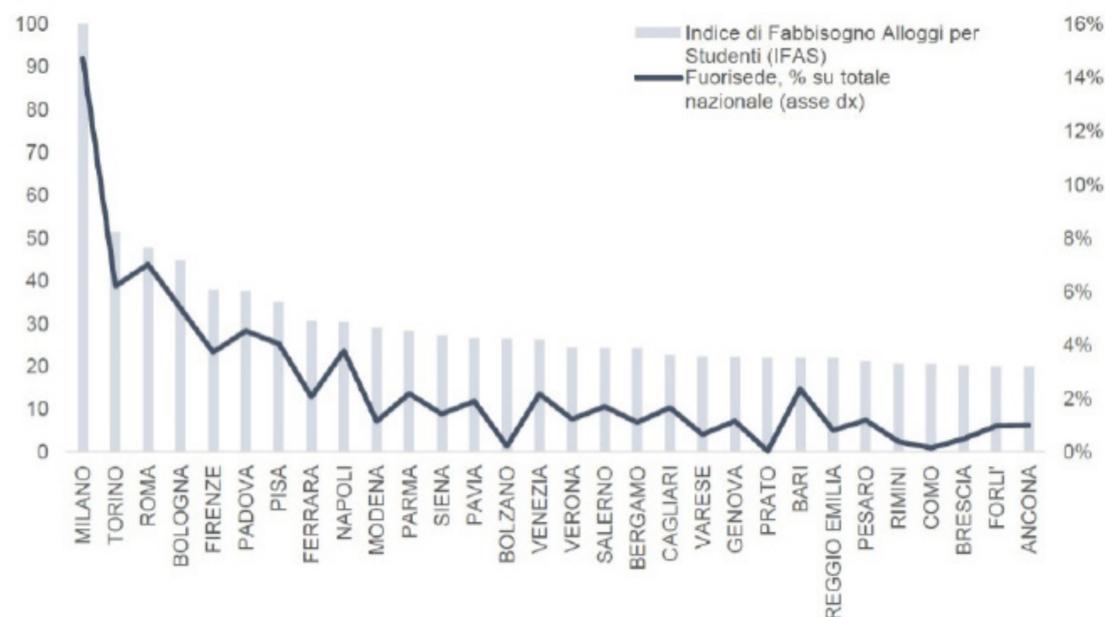
I nostri prodotti sono:

- **Cerco Alloggio**, il primo portale di student housing in Italia;
- **Rendita Garantita**, il servizio di re-location immobiliare;
- **Homa Campus**, il prodotto studiato per le strutture adibite a student housing;
- **Homa Social Home**, il servizio di gestione di strutture di social housing.

# Analisi di mercato

Ad oggi è presente in Italia una carenza strutturale di posti letto per studenti fuori sede rilevata rispetto alle altre grandi economie europee. L'offerta complessiva di posti letto ammonta a circa 62.000 unità, di cui oltre il 90% in strutture pubbliche o convenzionate.

**L'attuale disponibilità di alloggi per studenti copre meno dell'8% dei fuori sede.** Un valore nettamente inferiore rispetto a quello registrato in **Francia (23%), Germania (14%) e Spagna (11%),** le cui dotazioni di student housing risultano decisamente più corpose.



Questa situazione è presente in un paese come l'Italia che registra un costante aumento degli studenti fuori sede. In un contesto in cui lo stock di studenti iscritti è rimasto sostanzialmente invariato, **tra il 2015 e il 2019, il numero dei fuorisede è cresciuto costantemente, passando da 784.000 a oltre 830.000 unità.**

A questo si aggiunge l'aumento del numero di studenti erasmus ed internazionali che vengono a studiare presso i nostri atenei.

*\* I primi 30 capoluoghi di provincia con il maggior fabbisogno di alloggi per studenti, dati da elaborazione CDP*

# Legge 338/2000

---

La Legge 14 novembre 2000 n.338 prevede il cofinanziamento da parte dello Stato per interventi rivolti alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari. Ad oggi sono stati emanati 5 bandi per il cofinanziamento di interventi volti a mantenere posti letto già esistenti o realizzarne di nuovi.

- DM 116 e 118 del 09/05/2001 **I Bando**
- DM 42 e 43 del 22/05/2007 **II Bando**
- DM 26 e 27 del 07/02/2011 **III Bando**
- DM 936 e 937 del 28/11/2016 e 29/11/20216 **IV Bando**
- DM 1257 del 30/11/2021 **V Bando**

Per i primi 4 bandi lo Stato ha stanziato complessivamente oltre un miliardo di euro.

Il V Bando è in attesa di pubblicazione della graduatoria degli interventi ammessi al cofinanziamento.

Gli interventi cofinanziati e attivi al 31/01/2023, grazie ai primi 4 Bandi della L.338/2000, sono 326 per un totale di 38.488 posti alloggio, dei quali circa 24.065 di nuova realizzazione.

# Legge 338/2000

---

- I soggetti eleggibili al cofinanziamento sono di natura pubblica (Regioni, Province autonome, Enti/Agenzie regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, Università statali e non, Istituzioni dell'Alta Formazione artistica e musicale) e **alcuni soggetti privati (collegi universitari, cooperative di studenti, organizzazioni non lucrative di utilità sociale, fondazioni e istituzioni senza scopo di lucro)**.
- Il cofinanziamento è finalizzato ad eseguire opere su edifici già esistenti (abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento alle disposizioni vigenti in materia di igiene e sicurezza, manutenzione straordinaria, recupero e ristrutturazione), nonché per lavori di ampliamento, realizzazione di nuovi edifici e acquisto di immobili adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per studenti universitari.
- La quota di cofinanziamento è pari al 50% dell'importo complessivo dell'intervento.
- Il V Bando (DM 1257 30/11/2021) ha portato la quota di cofinanziamento al 75% e ha limitato la cofinanziabilità delle nuove costruzioni a favore del recupero di immobili già esistenti (ivi compresa la demolizione e ricostruzione) per limitare il consumo di suolo.

# PNRR - Residenzialità studentesca

---

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha stanziato 900 milioni di euro sul Target M4C1-30 in scadenza al T2 2026 “Creazione e assegnazione di almeno 60.000 posti letto aggiuntivi in base al sistema legislativo esistente (L. 338/2000) e al nuovo sistema legislativo (Riforma 1.7: Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti).”

In particolare il target M4C1-28 ha stanziato 300 milioni di euro (facenti parte dei 900 milioni complessivi) per la realizzazione di “Almeno 7.500 posti letto aggiuntivi creati e assegnati grazie alla L. 338/2000, quale riveduta entro il 31 dicembre 2021” in scadenza al T4 2022.

Nel corso del 2022 il Ministero dell’Università e della Ricerca (MUR) ha pubblicato due bandi.

# PNRR - Residenzialità studentesca

Per la realizzazione del target M4C1 28 il MUR ha pubblicato un bando per il cofinanziamento (fino ad un massimo del 75%) di acquisto e ristrutturazione o locazione di immobili da destinarsi a residenza universitaria. [DM 1046 26/08/2022 Importo a bando € 300.000.000,00.](#)

Il bando è stato modificato per permettere la partecipazione anche a soggetti privati con caratteristiche sociali o in accordo con Enti per il Diritto allo Studio Universitario. [DM 1089 15/09/2022.](#)

A novembre 2022 è stata pubblicata la graduatoria degli interventi ammessi al cofinanziamento. Tutti gli interventi sono stati ammessi al cofinanziamento nella misura massima del 75%. Ciononostante il bando ha assegnato solo la metà dei fondi previsti e gli interventi prevedevano la realizzazione solo di 4.478 posti letto sui 7.500. [DM 1246 28/11/2022 Importo cofinanziato € 150.035.535,59.](#)

Il Ministero quindi ha indetto un nuovo bando finanziato con l'importo residuo per il cofinanziamento di ulteriori interventi, per raggiungere il target M4C1 2828. [DM 1252 02/12/2022 Importo a bando € 149.964.464,41.](#)

A febbraio 2023 è stata pubblicata la graduatoria degli interventi ammessi. Tutti gli interventi sono stati ammessi al cofinanziamento nella misura massima del 75%. Gli interventi prevedono la realizzazione di 4.661 posti letto. Sono in ogni caso residuati almeno 14 milioni di euro. [DM 77 14/02/2023 Importo cofinanziato € 135.589.406,38.](#)

# Decreto direttoriale MUR 469

---

Il 12 Maggio 2023 è stato emanato il Decreto Direttoriale del MUR n. 469 finalizzato all'**individuazione di manifestazioni di interesse** da parte di soggetti che intendano rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie 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 seguito della composizione della lista immobili presentati alla manifestazione d'interesse, verranno emanati i bandi per la richiesta da parte dei Soggetti Attuatori di cofinanziamento del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento, da parte degli studenti della formazione superiore, dei posti letto resi disponibili presso gli immobili individuati, anche al fine di procedere all'assegnazione delle risorse previste, pari ad un importo di 660 milioni di euro.

# DD MUR 469 del 12/05/2023 - Soggetti

**I Soggetti Proponenti o Soggetti Eleggibili** sono coloro che presenteranno una manifestazione di interesse su immobili dotati dei successivi requisiti entro l'11 luglio 2023.

**I Soggetti Attuatori** sono coloro che inoltreranno richieste di cofinanziamento (partecipando ai futuri bandi) del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento, da parte degli studenti, dei posti letto resi disponibili presso gli immobili individuati.

I Soggetti Proponenti possono essere:

- le Amministrazioni dello Stato; le Regioni e gli Enti locali, gli Enti pubblici economici, gli Enti pubblici non economici;
- le Società di Gestione del Risparmio, le società a prevalente partecipazione pubblica;
- le istituzioni universitarie statali e non statali legalmente riconosciute, ivi compresi gli istituti superiori ad ordinamento speciale;
- le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica statali e non statali;
- gli enti regionali per il diritto allo studio;
- **gli altri soggetti pubblici e privati, questi ultimi in assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50.**

# DD MUR 469 DEL 12/05/2023

## Impegni Soggetti Attuatori

---

I Soggetti Attuatori dovranno corredare le richieste di cofinanziamento con i titoli di disponibilità, anche se in corso di perfezionamento.

Se necessario per rendere disponibili gli immobili, **i Soggetti Attuatori dovranno impegnarsi – con risorse proprie ovvero (se previste) con risorse dei Soggetti Proponenti – a realizzare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, 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.

I Soggetti attuatori hanno l'obbligo di completare ed assegnare gli alloggi prioritariamente (in base alle quote previste dagli Avvisi MUR) agli studenti rientranti nelle graduatorie degli Enti regionali per il diritto allo studio.

I Soggetti attuatori si impegnano per un periodo non inferiore a 12 anni, con decorrenza dalla data di assegnazione, a sostenere i costi relativi a manutenzione, conservazione dell'uso, tasse, imposte, oneri gravanti sull'immobile o derivanti dal contratto.

# DD MUR 469 DEL 12/05/2023

## Requisiti degli immobili

1. Immobile nella piena ed esclusiva disponibilità\* attuale dei Soggetti Proponenti o sono state avviate procedure di cessione della disponibilità coerenti con residenzialità universitaria e compatibili con la messa a disposizione (31.5.2026)
2. Tempestiva trasferibilità dal Soggetto Proponente all'Attuatore dopo le procedure di selezione degli Avvisi per le richieste di cofinanziamento
3. Fabbricato cielo-terra/porzione di fabbricato/unità immobiliare con destinazione residenziale o turistico-ricettiva o con possibilità di cambio di destinazione d'uso in tempo per la messa a disposizione (31.5.2026)
4. agevole raggiungibilità dal o ubicazione nel territorio di comuni che ospitano sedi di (i) una o più istituzioni universitarie anche non statali, legalmente riconosciute (ii) scuole o istituti universitari ad ordinamento speciale e (iii) AFAM anche non statali
5. Realizzabilità di almeno 20 posti letto (standard minimi ex All. C, DM n. 1437/22) entro la data di assegnazione (31.5.2026)
6. Gli immobili oggetto di candidatura dovranno risultare, al momento della messa in esercizio, conformi al principio di DNSH

\*La disponibilità degli immobili può essere attestata mediante la produzione di uno di: titoli di proprietà, diritto reale di godimento, locazione (anche finanziaria), comodato (anche nella forma di preliminare di acquisto)

# Modalità di presentazione delle candidature

---

1. Manifestazione di Interesse -> Format Allegato A in PDF con Dichiarazione sostitutiva firmata digitalmente dal legale rappresentante Soggetto Proponente
2. Scheda immobile (per ciascun immobile) -> Format Allegato B in PDF firmata digitalmente
3. Perizia tecnica (per ciascun immobile) -> Format Allegato C predisposta da tecnico abilitato

1), 2) e 3) vanno inviati a mezzo PEC di dimensione non superiore a 50 Mb all'indirizzo [dgordinamenti@pec.mur.gov.it](mailto:dgordinamenti@pec.mur.gov.it) con la seguente dicitura in oggetto: "MI23-Ministero dell'Università e della Ricerca – PNRR MUR – M4C1 – Riforma 1.7 - manifestazioni di interesse – individuazione di immobili da destinare ad alloggi e residenze universitarie".

# Contatti, dati e info

---

Denominazione: **HOMA Soc. Coop. s.p.a.**

Partita IVA: **04579080757**

Sede Legale: **Via Gaetano Salvemini 14, Lecce, 73100**

Sede Operativa: **Via Cerrate Casale 31, Lecce, 73100**

PEC: **coop.ass@pec.it**

Sito: **www.homacoop.it**

**www.cercoalloggio.com**

**Carlo Monticelli - Presidente**

**+393883841392**

**c.monticelli@homacoop.it**



# Contatti, dati e info

---

Denominazione: **HOMA Soc. Coop. s.p.a.**

Partita IVA: **04579080757**

Sede Legale: **Via Gaetano Salvemini 14, Lecce, 73100**

Sede Operativa: **Via Cerrate Casale 31, Lecce, 73100**

PEC: **coop.ass@pec.it**

Sito: **www.homacoop.it**

**www.cercoalloggio.com**

**Luca Spadon - COO**

**+393333093752**

**l.spadon@homacoop.it**

**Grazie per l'attenzione**

# Legge 338/2000 - Requisiti degli interventi 1/2

I requisiti tecnici degli interventi per la partecipazione ai bandi della 338/2000 sono i seguenti:

- **Compatibilità ambientale:** edifici devono tener conto dei principi di salvaguardia ambientale e dei fattori ambientali che possono essere influenzati dall'intervento
- **Integrazione con la città ed i servizi:** l'intervento deve essere integrato nel contesto cittadino in cui è previsto al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi
- **Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione:** la residenza per studenti deve rispondere alla duplice esigenza di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, spazi a carattere collettivo e semi-collettivo
- **Integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali:** sia nel caso di nuove costruzioni, sia per interventi di recupero di edifici esistenti, la casa per studenti deve prevedere la massima integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali
- **Orientamento ambientale:** la residenza per studenti deve consentire una fruizione autonoma da parte di tutti gli studenti e degli utenti esterni.
- **Manutenzione e gestione:** la casa per studenti deve rispondere a requisiti di massima manutenibilità, durabilità, sostituibilità dei materiali e componenti

# Legge 338/2000 - Requisiti degli interventi 2/2

- **AF1 Servizi Residenziali**

- Camera singola
  - ◊ Unità ambientale: superficie > 11mq
  - ◊ Area funzionale: 12,5 mq (incluso il servizio igienico)
- Camera doppia
  - ◊ Unità ambientale: superficie > 16 mq
  - ◊ Area funzionale: 9,5 mq (incluso il servizio igienico)
- Servizio igienico
  - ◊ Individuale o almeno ogni 3 posti letto, con superficie minima di 3 mq

- **AF2 Servizi culturali e didattici**

- Sala studio, Aula riunioni, Sala conferenze, Biblioteca
  - ◊ Minimo 2,0 mq/p.a.

- **AF3 Servizi Ricreativi**

- Emeroteca, Sala video, Sala musica, Spazio Internet, Sala giochi, Palestra-fitness
  - ◊ Minimo 2,0 mq/p.a.

# Legge 338/2000 - Requisiti degli interventi 2/2

- **AF4 Servizi di supporto**

- Lavanderia/stireria, Parcheggio biciclette, Spazi raccolta differenziata, Spazi preparazione e consumazione pasti, Caffetteria/Bar, Ufficio direttore e portiere, Servizi igienici
  - ◇ Minimo 1,0 mq/p.a.

- **Servizi gestionali e amministrativi**

- ◇ 0,8 mq/p.a.

- **Funzioni di accesso e distribuzione**

- Ingresso, Percorsi, Servizi igienici generali
  - ◇ Superficie < 35% del totale delle superfici delle altre superfici

# Requisiti tecnici bandi PNRR (DM 1046 e DM 1252)

I requisiti tecnici dei due bandi dello scorso anno erano ispirati a quelli della L.338/2000 con alcune differenze:

- Le Residenze per Studenti devono tenere conto dei principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi
- Gli interventi devono garantire la conformità al principio “Do No Significant Harm” (DNSH)
- AF1 Servizi Residenziali
  - Camera singola
    - ◊ Unità ambientale: superficie > 8,8 mq
    - ◊ Area funzionale: 10 mq/p.a. (incluso il servizio igienico)
  - Camera doppia
    - ◊ Unità ambientale: superficie > 12,8 mq
    - ◊ Area funzionale: 7,6 mq/p.a. (incluso il servizio igienico)
  - Servizio igienico (condivisibile fino ad un massimo di 3 posti letto)
    - ◊ Unità ambientale: superficie > 2,4 mq

Le funzioni complementari (AF2, AF3, AF4, Accesso e distribuzione) erano elementi qualitativi oggetto di ulteriori valutazioni di merito ma, a differenza dei requisiti della L.338/200, non erano indicate metrature minime.

# DD MUR 469 del 12/05/2023 - Requisiti degli immobili 1/2

- **Integrazione con la città ed i servizi:** l'intervento deve essere, per quanto possibile, integrato nel contesto cittadino in cui è previsto al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi
- **Compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione:** la residenza per studenti deve rispondere, per quanto possibile, alla duplice esigenza di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione di spazi a carattere privato e semi-privato, spazi a carattere collettivo e semi-collettivo
- **Manutenzione e gestione:** la casa per studenti deve rispondere, per quanto possibile, a requisiti di massima manutenibilità, durabilità, sostituibilità dei materiali e componenti
- Funzioni residenziali AF1
  - Area funzionale
    - ◇ La superficie netta da adibire alle funzioni residenziali deve essere uguale o superiore a 10,6 mq/p.l. (posto letto) per la camera singola (incluso il servizio igienico).
    - ◇ Per gli utenti con disabilità fisiche o sensoriali deve essere riservato un numero di posti letto  $\geq 5\%$  del numero di posti letto totali. In tal caso la superficie a posto letto deve essere incrementata almeno del 10%.
  - Unità ambientali
    - ◇ camera singola (posto letto, posto studio)  $\geq 9,4$  mq. Non sono ammesse camere con più di un posto letto.
    - ◇ servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti letto,  $\geq 2,6$  mq.
    - ◇ nel caso di zona preparazione e consumazione pasti interna alla camera si prevede un aumento della superficie della stessa di almeno 0,85 mq.

Saranno valutati opportunamente livelli di premialità crescenti, definiti dalla Commissione, in sede di valutazione, nei casi in cui i dimensionamenti minimi di cui sopra risultino incrementati.

# DD MUR 469 del 12/05/2023

## Requisiti degli immobili 2/2

---

La superficie netta consigliata per le funzioni di servizio (AF2+AF3+AF4) a posto alloggio viene valutata  $\geq 4,3$  mq/p.l. per tutte le tipologie, ridotto  $\geq 2,5$  mq/p.l. solo nel caso di tipologia a nuclei integrati, e dovrà comprendere i Servizi culturali e didattici (AF2), i Servizi ricreativi (AF3) ed i Servizi di supporto (AF4).

Qualora la struttura dell'edificio non consenta di riservare aree specifiche alle funzioni di servizio di cui sopra, sarà consentita una deroga del dimensionamento consigliato, mentre saranno valutati opportunamente livelli di premialità crescenti, che saranno definiti dalla Commissione di valutazione in sede di esame, nel caso che gli stessi dimensionamenti consigliati risultino incrementati.