Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti

art. 87, comma 2.2, e art. 19, comma 4.2, NTA Piano Operativo

DC/2025/00044 del 07.07.2025

INDICE

Articolo 1 - Finalità 3
Articolo 2 - Definizioni 3
Articolo 3 - Canone calmierato 4
Articolo 4 - Operatori destinatari del presente Regolamento 4
Articolo 5 - Comunicazione annuale per l'uso temporaneo a fini turistico-ricettivi 5
Articolo 6 - Requisiti economici 5
Articolo 7 - Modalità di assegnazione dei posti letto 6
Articolo 8 - Entrata in vigore 6

Articolo 1 | Finalità

1. Il presente Regolamento attua le finalità contenute nella disciplina urbanistica volte a:

a. incrementare i posti letto per studenti universitari che, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno esistenti, non sono in grado di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare;

b. supportare il diritto allo studio mediante canoni calmierati dei posti letto resi disponibili dagli studentati privati;

c. promuovere l'integrazione sociale e culturale della popolazione studentesca universitaria nella città.

Articolo 2 | Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

a. fruitore del posto letto convenzionato | il soggetto, con reddito ISEE [Indicatore Situazione Economica Equivalente] compreso fra 18.000,00 € e 45.000,00 € che dimostri il possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 6 e che, per l'anno accademico di riferimento, sia iscritto a:

- corsi di laurea triennale, corsi di laurea magistrale, corsi di laurea magistrale a ciclo unico, anche in modalità tempo parziale;
- corsi di studio presso gli istituti dell'alta formazione artistica e musicale;
- corsi di specializzazione (master e simili) di durata almeno biennale;
- corsi di dottorato di ricerca;

o che sia titolare di:

- assegno di ricerca;
- contratto di ricerca.

Il fruitore deve essere iscritto ai corsi di studio universitari e post-universitari o titolare di assegno/contratto di ricerca nel Comune di Firenze;

b. operatore | il soggetto che sottoscrive la convenzione e/o il successivo atto unilaterale d'obbligo, nonché eventuali soggetti subentranti negli obblighi a suo carico disciplinati dal presente Regolamento;

c. posto letto | il posto letto soddisfacente i requisiti minimi di cui al decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca

del 28 novembre 2016, n. 936 «*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari*» e sue future modifiche e integrazioni;

d. forme di accoglienza convenzionata per studenti | la forma di edilizia convenzionata che si sostanzia nell'affitto a canone calmierato di beni di proprietà privata;

e. atto unilaterale d'obbligo | l'atto con il quale l'operatore si impegna a mettere a disposizione a canone calmierato un determinato numero di posti letto, in ogni caso non inferiore alle percentuali previste dal presente Regolamento, individuate nell'ambito dell'intervento, per un periodo non inferiore a venti anni;

f. canone calmierato | il corrispettivo per la fruizione del posto letto, comprensivo dei servizi normalmente erogati, definito al successivo articolo 3.

Articolo 3 | Canone calmierato

1. Per la definizione del canone calmierato è necessario calcolare la Tariffa Media [*TM*] applicando il metodo di calcolo definito dal tavolo tecnico interistituzionale di cui all'articolo 6 del DM n. 1437 del 27 dicembre 2022, in base alla localizzazione dell'immobile, alla tipologia abitativa e al livello di servizio offerto, utilizzando il "simulatore DM 481/2024" predisposto da Cassa Depositi e Prestiti d'intesa con il Ministero dell'università e della ricerca.

2. Il calcolo si effettua sul portale Fondi Nazionali ed Europei [Riforma Housing Universitario] che CDP gestisce per conto di Ministeri Italiani consultabile al seguente indirizzo

https://www.cdp.it/sitointernet/it/portale_fondi_nazionali_euro.page

3. Il canone calmierato di cui al presente Regolamento corrisponde alla Tariffa Media, calcolata come stabilito al comma 1, ridotta del 35%.

Articolo 4 | Operatori destinatari del presente Regolamento

1. Gli operatori che intendano insediare, nelle aree di trasformazione del Piano Operativo, strutture con destinazione «*direzionale e di servizio*» per attività di ospitalità temporanea quali studentati dotati di servizi a comune, devono riservare il 20%

dei posti letto a canone calmierato per un periodo minimo di venti anni.

2. Gli operatori che intendano insediare o abbiano già insediato, alla data di entrata in vigore del Piano Operativo, strutture con destinazione «*direzionale e di servizio*» per attività di ospitalità temporanea per studenti, qualora intendano utilizzarle temporaneamente a fini turistico-ricettivi ai sensi dell'articolo 19, comma 4.2, delle NTA del Piano Operativo, devono riservare almeno il 30% dei posti letto a canone calmierato; in questo caso l'utilizzo a fini turistico-ricettivi non può superare il limite dei 60 gg nell'anno solare, dei quali il mese di agosto obbligatorio, e deve essere preceduto dalla comunicazione della programmazione annuale secondo quanto stabilito al successivo articolo 5.

Articolo 5 | Riserva dei posti letto a canone calmierato per l'uso temporaneo a fini turistico-ricettivi

1. Gli operatori che intendano utilizzare la struttura a fini turistico-ricettivi secondo quanto disposto dall'articolo 19, comma 4.2, delle NTA del Piano Operativo e dall'articolo 4, comma 2, del presente Regolamento, devono comunicare al Comune entro il 31 gennaio di ogni anno:

a. la programmazione dei sessanta giorni di utilizzo a fini turistico-ricettivi;

b. il numero di posti letto per studenti da mettere a disposizione a canone calmierato per l'anno solare in corso.

Articolo 6 | Requisiti economici

1. La situazione economica del nucleo familiare dei fruitori dei posti letto convenzionati, risultante dall'ultima dichiarazione ISEE, deve rientrare entro i valori compresi fra 18.000,00 € e 45.000,00 €.

2. La composizione del nucleo familiare di appartenenza e le condizioni economiche sono riferite alla data di pubblicazione del Bando, di cui al presente Regolamento, per la selezione degli assegnatari.

3. I fruitori dei posti letto convenzionati che non abitano con la propria famiglia di origine sono considerati autonomi qualora dimostrino il possesso di tutti i seguenti requisiti:

a. residenza esterna all'unità abitativa della famiglia di origine, in

alloggio non di proprietà di uno dei suoi membri, da almeno due anni rispetto alla data di scadenza della domanda;

b. se residenti in Italia, reddito lordo derivante da lavoro dipendente non inferiore a 9.000,00 € annui, inserito nella dichiarazione ISEE rilasciata, o, se residenti all'estero, reddito lordo derivante da lavoro dipendente, riferito all'anno solare precedente, non inferiore a 9.000,00 €, documentato nel rispetto della normativa italiana vigente in materia.

4. Qualora il fruitore del posto letto convenzionato non soddisfi i requisiti di cui al comma precedente, è considerato parte del nucleo familiare dei genitori.

5. Lo scostamento anche solo rispetto a una delle soglie indicate dell'ISEE è causa di esclusione, per l'anno successivo, dall'assegnazione dei posti letto di cui al presente Regolamento.

6. Il Bando per la selezione degli assegnatari identifica in dettaglio la documentazione occorrente ai fini della verifica della presente condizione.

7. Le condizioni economiche dei fruitori dei posti letto convenzionati stranieri e italiani residenti all'estero sono valutate sulla base delle attestazioni e della documentazione presentata nel rispetto della normativa italiana vigente in materia.

Articolo 7 | Modalità di assegnazione dei posti letto

1. L'individuazione degli assegnatari dei posti letto a canone calmierato è effettuata dal Comune di Firenze mediante la pubblicazione di appositi Bandi, sempre aperti, la cui graduatoria è aggiornata ogni sei mesi.

2. Il Comune si impegna a fornire tempestivamente agli operatori i nominativi degli assegnatari dei posti letto individuati.

3. Gli operatori che si trovano nella situazione di non avere assegnatari disponibili nella graduatoria/elenco possono attribuire i posti letto vacanti a soggetti, da loro selezionati, rientranti nella definizione di fruitore di cui al precedente articolo 2, comma 1, lettera *a*, a condizione che questi posseggano i requisiti economici per l'accesso definiti all'articolo 6 e che ne sia data previa comunicazione ai competenti uffici comunali.

Articolo 8 | Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della

deliberazione che lo approva.