

Allegato B

Nota di supporto housing universitario | 4 novembre 2022

a) Analisi del costo unitario medio per posto letto

- La seguente analisi ha lo scopo di individuare il più **probabile costo unitario medio per posto letto**, tenendo conto dell'ambito territoriale, delle tipologie degli interventi realizzati e del livello dei servizi offerti agli studenti, corrispondenti agli standard minimi dimensionali e qualitativi previsti dai diversi decreti attuativi della legge 338/2000.
- Il campione di riferimento utilizzato è tratto dai dati di monitoraggio periodico degli interventi effettuato dalla "Commissione paritetica alloggi e residenze per studenti universitari" di cui alla legge n. 338/2000, aggiornato al **27 settembre 2022** relativamente agli ultimi tre bandi approvati:
 - Stato di attuazione degli interventi per il **II Bando** (D.M. 41/2008 e D.M. 72/2008);
 - Stato di attuazione degli interventi per il **III Bando** (D.M. 7 agosto 2012, n. 246);
 - Stato di attuazione degli interventi per il **IV Bando** (D.M. 852/2018 e D.M. 853/2018).

b) Criteri di Analisi

- Prima di riportare i risultati e le osservazioni ottenute, è necessario esporre i criteri selezionati per l'estrazione del campione di analisi.
- In particolare, per la definizione del campione sono state effettuate alcune valutazioni in merito alle caratteristiche degli Interventi. Sono stati selezionati gli interventi la cui data di completamento delle opere o di piena funzionalità della residenza risulta compresa tra **01/01/2017 e fino al 31/12/2022¹**.
- In conformità ai criteri adottati, il campione risultante include n. **60 interventi** per n° **7.458 posti letto e circa 380 M€ di investimenti complessivi**, come da Tabella 1).

Tabella 1). Numeriche del campione di analisi	
N° Totale Interventi Analizzati	60
Importo Totale Interventi	€ 379.683.495,48
Importo Totale del cofinanziamento dello Stato	€ 215.336.393,83
N° Posti alloggio oggetto d'intervento	7.458

- Inoltre, al fine di rendere omogenea la classificazione per tipologia di intervento rispetto ai diversi bandi della legge 338/2000, si è utilizzata la seguente tassonomia:
 - **A1:** interventi di **manutenzione straordinaria**, recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, restauro, risanamento, nell'ambito dei quali è possibile effettuare operazioni

¹ Gli Interventi inseriti in programmi unitari sono stati considerati come intervento unico.

di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza;

- **A2**: interventi di **efficientamento e/o miglioramento energetico** di strutture residenziali universitarie²;
 - **B**: interventi di **nuova costruzione o ampliamento** di strutture residenziali universitarie;
 - **C**: **acquisto di edifici** da adibire ad alloggi o residenze per studenti universitari, con esclusione dell'acquisto, da parte dei soggetti di cui all'art. 2, lettere i), j), k) di edifici già adibiti a tale scopo.
- Un'ulteriore analisi è stata effettuata sulla **localizzazione geografica degli interventi**. E' stata realizzata una suddivisione per **macro aree geografiche**, come di seguito ripartite:
 - **SUD**: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.
 - **CENTRO**: Lazio, Marche, Toscana, Umbria
 - **NORD**: Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle D'Aosta, Veneto.

La distribuzione geografica dei posti letti interessati dal campione vede la distribuzione territoriale dei posti alloggio indicata in Tabella 2).

Tabella 2). Distribuzione territoriale dei posti alloggio			
SUD	CENTRO	NORD	Totale
905	2181	4372	7.458
12%	29%	59%	100%

- Per rendere i valori analizzati comparabili tra loro si è tenuto conto del **fattore temporale**, in quanto il costo degli interventi fa riferimento a prezziari di opere edili cronologicamente differenziati. In particolare, come descritto in tabella, sono stati applicati i moltiplicatori temporali agli importi osservati per la **rivalutazione dei prezziari delle opere edili dal momento della formazione del quadro economico della richiesta di cofinanziamento al 2022³**, riportati in Tabella 3).

Tabella 3). Rivalutazione dei costi di realizzazione delle opere		
Bando	Anno di riferimento	Moltiplicatore di attualizzazione
II Bando	2007	1,29
III Bando	2011	1,17
IV Bando	2016	1,13

² Si sottolinea che gli interventi A2 non sono presenti nel II e III Bando.

³ Fonte Calcolatore online Indici ISTAT, tassi e costi di costruzione da "Legislazionetecnica.it".

- A seguito delle rivalutazioni applicate, si ottengono i dati numerici relativi al campione di cui alla Tabella 4).

Tabella 4). Numeriche attualizzate del campione di analisi	
N° Totale Interventi Analizzati	60
Importo Totale Interventi <i>Rivalutato</i>	447.984.883,29 €
N° Posti alloggio oggetto d'intervento	7.458

- In conformità ai criteri adottati, il campione risultante include n. **60 interventi** per n° **7.458 posti letto e circa 448 M€ di investimenti attualizzati**.

c) Analisi

- Una volta definite le assunzioni iniziali, è possibile esaminare i dati estratti. In primo luogo, si riporta che per un totale di n. **60 interventi campionati** è stata effettuata una prima classificazione a seconda del Bando a cui gli stessi appartengono, come indicato nella Tabella 5).

Tabella 5). Campione di analisi	
Bando	N° interventi campionati
II BANDO	9
III BANDO	21
IV BANDO	30
Totale	60

- Nella Tabella 6) sono riportati i costi attualizzati applicando ai prezzi originari il **moltiplicatore di attualizzazione** sopra definito, per fornire un dato comparabile ai prezzi attuali.

Tabella 6). Articolazione per bando dei costi attualizzati rilevati nel campione			
Importo Totale Interventi	Importo nominale	Moltiplicatore	Importo rivalutato
II BANDO	74.087.684,73 €	1,29	95.573.113,30 €
III BANDO	177.212.596,12 €	1,17	207.338.737,46 €
IV BANDO	128.383.214,63 €	1,13	145.073.032,53 €
Totale	379.683.495,48 €		447.984.883,29 €

- Nella Tabella 7) viene riportata l'articolazione per bando delle tipologie di intervento riferite al campione.

Tabella 7). Articolazione per bando delle tipologie di intervento riferite al campione					
N° Interventi per tipologia	A1	A2	B	C	Totale
II BANDO	2	0	6	1	9
III BANDO	13	0	7	1	21
IV BANDO	15	12	2	1	30
Totale	30	12	15	3	60

- Dalla successiva Tabella 8) è possibile osservare la distribuzione dei posti alloggio per bando e per tipologie di intervento riferite al campione

Tabella 8). Distribuzione dei posti alloggio per bando e per tipologie di intervento riferite al campione					
Posti Alloggio	A1	A2	B	C	Totale
II BANDO	218	0	996	121	1.335
III BANDO	1541	0	1116	213	2.870
IV BANDO	1245	1429	486	93	3.253
Totale	3.004	1.429	2.598	427	7.458
Media n° P.A. per intervento	100	119	173	142	124

- Segue, nella Tabella 9) la ripartizione dei costi complessivi attualizzati degli interventi per bando e per tipologia, riferita al campione in esame:

Tabella 9). Importo totale attualizzato degli Interventi per tipologia e bando					
Bando	A1	A2	B	C	Totale
II BANDO	10.468.025,35	-	74.462.587,96	10.642.500,00	95.573.113,30
III BANDO	84.133.384,79	-	93.199.784,85	30.005.567,82	207.338.737,46
IV BANDO	74.584.316,32	10.402.530,64	49.122.473,57	10.963.712,00	145.073.032,53
Totale	169.185.726,45	10.402.530,64	216.784.846,38	51.611.779,82	447.984.883,29

- Nella Tabella 10) la ripartizione dei costi attualizzati per singolo posto letto in relazione al bando e alla tipologia di intervento:

Tabella 10). Importo attualizzato degli interventi per singolo posto alloggio in relazione alla tipologia e al bando				
Bando	A1	A2	B	C
II BANDO	48.018,46	-	74.761,63	87.954,55
III BANDO	54.596,62	-	83.512,35	140.871,21
IV BANDO	59.907,08	7.279,59	101.075,05	117.889,38

- Di seguito, viene introdotto un ulteriore elemento di valutazione riferito all'area geografica della realizzazione degli Interventi, come di seguito espresso nella Tabella 11).

Tabella 11). Distribuzione del numero degli interventi e dei posti alloggio per area geografica				
N° Interventi	SUD	CENTRO	NORD	Totale
II BANDO	2	2	5	9
III BANDO	3	7	11	21
IV BANDO	6	10	14	30
Totale	11	19	30	60
N° Posti Alloggio	SUD	CENTRO	NORD	Totale
II BANDO	116	321	898	1.335
III BANDO	292	983	1595	2.870
IV BANDO	497	877	1879	3.253
Totale	905	2.181	4.372	7.458

- Di seguito, viene riportato l'importo totale attualizzato degli Interventi e del costo a posto alloggio per area geografica e bando, come di seguito espresso nella Tabella 12) e nella Tabella 13).

Tabella 12). Importo totale attualizzato degli Interventi per area geografica e bando				
Importo Totale Interventi attualizzato	SUD	CENTRO	NORD	Totale
II BANDO	5.312.015,65	30.082.207,55	60.178.890,10	95.573.113,30
III BANDO	18.173.405,82	72.755.627,35	116.409.704,29	207.338.737,46
IV BANDO	8.599.393,28	58.410.553,43	78.063.085,82	145.073.032,53
Totale	32.084.814,76	161.248.388,34	254.651.680,20	447.984.883,29

Tabella 13). Importo totale attualizzato costi per posto alloggio, per area geografica e bando

Importo Totale Interventi attualizzato /P.A.	SUD	CENTRO	NORD
II BANDO	45.793,24	93.714,04	67.014,35
III BANDO	62.237,69	74.013,86	72.984,14
IV BANDO	17.302,60	66.602,68	41.545,02

- Infine, considerando gli interventi indipendentemente dal bando di riferimento, in quanto precedentemente resi omogenei e comparabili in ragione della attualizzazione apportata relativamente ai costi, risulta significativo proporre un'ultima analisi che prevede di porre in relazione i dati relativi alla distribuzione degli interventi per area geografica con i dati relativi alla tipologia di intervento effettuato. In primo luogo, è possibile osservare la relazione tra il **numero di posti alloggio** per area geografica e la tipologia di intervento, come da Tabella 14).

Tabella 14) Numero di posti alloggio per area geografica e tipologia di intervento

TIPOLOGIA/AREA (n. P.A)	SUD	CENTRO	NORD	Totale
A1	272	997	1735	3.004
A2	407	232	790	1.429
B	226	525	1847	2.598
C	0	427	0	427
Totale	905	2.181	4.372	7.458

- Dopo avere effettuata tale classificazione, è possibile ottenere il **costo medio attualizzato per posto alloggio**, in relazione all'area geografica e alla tipologia di intervento, come da Tabella 15).

Tabella 15) Costo attualizzato degli interventi per singolo posto alloggio, area geografica e tipologia

	SUD	CENTRO	NORD
A1	62.112,50	68.028,56	48.683,95
A2	7.263,24	11.673,47	5.997,66
B	54.133,09	74.483,60	89.576,00
C	-	120.870,68	-

Conclusione

- A conclusione della presente analisi sono stati individuati nella Tabella 15) i più probabili costi unitari medi per posto letto, tenendo conto dell'ambito territoriale, delle tipologie degli interventi e del livello dei servizi offerti agli studenti, corrispondenti agli standard minimi dimensionali e qualitativi previsti dai diversi decreti attuativi della legge 338/2000.