

RELAZIONE ISTRUTTORIA, IMPOSTAZIONE GIURIDICA E CHECKLIST OPERATIVA

A.A. 2026/2027

ELENA HOLDING S.R.L.

Sede legale: Via Augusta 39, 89134 Reggio Calabria - Fraz. Pellaro

C.F./P.IVA 03272110804 - REA RC-220601

PEC: elenaholdingsrl@pec.it

Amministratore Unico: Michele Laganà

Residenza universitaria "Independence 2" - Candidatura DM481/241953
Via del Foro Boario 4a e 4b - 89129 Reggio Calabria

1. Oggetto e fonti esaminate

La presente relazione accompagna il fascicolo predisposto per Elena Holding S.r.l., soggetto proponente, attuatore e gestore della candidatura DM481/241953, ed espone le scelte redazionali adottate per la procedura autonoma di assegnazione dei 6 posti letto DSU relativa esclusivamente all'A.A. 2026/2027.

Fonti principali: D.M. MUR n. 481/2024 nel testo coordinato con le successive modifiche e Ordinanze commissariali; decreto direttoriale MUR n. 179 del 26 maggio 2026 e Allegato B post-variante; atti d'obbligo del gestore e del proprietario; nota DGDSU prot. n. 0008544 del 24 giugno 2026; schemi MUR di Avviso, domanda e DSAN esiti; D.Lgs. 29 marzo 2012, n. 68; L.R. Calabria 10 dicembre 2001, n. 34 e s.m.i.; D.P.C.M. 9 aprile 2001 per le parti ancora vigenti; D.M. MUR n. 1320/2021 e circolare MUR n. 13676/2022; D.D. MUR nn. 175 e 176 del 10 febbraio 2026; Bando DSU Università Mediterranea A.A. 2026/2027; regolamenti delle residenze universitarie di Via Roma e Via Manfroce; parere MUR del 4 agosto 2026; richiesta di nulla osta/parere di Elena Holding; Linee guida MUR per le azioni di informazione e comunicazione v. 3.0; Modello 231 e Codice Etico adottati da Elena Holding, ove applicabili.

2. Quadro essenziale dell'intervento

Voce	Dato
Codice candidatura	DM481/241953
CUP	D34D25008360006
Residenza	Independence 2 - Via del Foro Boario 4a e 4b, 89129 Reggio Calabria
Posti complessivi progetto	20: 6 in camera singola e 14 in camera doppia
Posti DSU oggetto del presente Avviso	6: 2 in camera singola e 4 in camera doppia
Riserva disabilità	1 posto dei 6 riservato agli studenti con disabilità (art. 3, c. 3, L. 104/1992 o invalidità $\geq$ 66%)
Periodo A.A. 2026/2027	dal 1 novembre 2026 (o da successiva data ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso), con durata di dieci mesi ricompresi nella finestra dell'A.A. 2026/2027 (1 ottobre 2026 - 30 settembre 2027), eccezionalmente per il primo anno
Regime ordinario anni successivi	da disciplinare con nuove procedure annuali; periodo gestionale ordinario 16 settembre - 15 luglio, sospensione 16 luglio - 15 settembre

3. Natura del rapporto con lo studente

Per la documentazione contrattuale è stata adottata la qualificazione di "contratto di ospitalità universitaria", coerente con l'art. 13, comma 5, del D.Lgs. 29 marzo 2012, n. 68, che per le strutture residenziali universitarie private prevede un contratto di ospitalità di carattere alberghiero in forma scritta. Tale impostazione è preferibile, nel caso concreto, rispetto alla clausola esemplificativa contenuta nello schema MUR che richiama una locazione parziale transitoria, perché il rapporto

comprende l'assegnazione del posto letto all'interno di una residenza, servizi, regole comunitarie, controlli e gestione continuativa. Il testo contrattuale evita tuttavia qualificazioni fiscali non documentate e conserva un rinvio alle norme inderogabili eventualmente applicabili.

4. Requisiti economici e di merito

Per l'A.A. 2026/2027 sono recepiti in modo puntuale i requisiti di eleggibilità del Bando DSU Mediterranea pertinenti al servizio abitativo. L'ISEEU/ISEEUP 2026 deve essere valido per le prestazioni agevolate per il diritto allo studio universitario, applicabile al codice fiscale del candidato, avere data pari o antecedente al 30 settembre 2026 e, unitamente all'ISPEU/ISPEUP, essere riferito ai redditi e patrimoni dell'anno 2024; le soglie massime sono rispettivamente € 28.339,88 e € 61.608,48. Non sono ammesse attestazioni ISEE ordinarie, riferite ad annualità diverse o difformi; in mancanza dei requisiti di studente indipendente, l'ISEEU deve essere riferito al nucleo familiare di origine secondo le regole DSU applicabili. La platea è limitata alle Istituzioni e ai corsi indicati nella Tabella n. 1 del Bando DSU: Università Mediterranea (lauree triennali, magistrali biennali, magistrali a ciclo unico, Scuola di Specializzazione per le Professioni Legali, dottorati senza borsa), Conservatorio "F. Cilea" (I e II livello), Accademia di Belle Arti (I e II livello), Scuola Superiore per Mediatori Linguistici (I e II livello).

Sono inoltre recepiti: il divieto di iscrizione a tempo parziale; il requisito di carriera del primo anno relativo alla precedente immatricolazione; i limiti di durata della carriera per il servizio abitativo; l'esclusione per conseguimento di un secondo titolo dello stesso livello o inferiore e, per studenti stranieri, per titolo estero riconosciuto/equipollente di valore equivalente o superiore; la regola della fruizione DSU su una sola iscrizione in caso di contemporanea iscrizione a più corsi; l'esclusione per precedente fruizione di benefici DSU riferiti al medesimo anno di corso in altra carriera, salvo eccezioni consentite; le cause ostative connesse a precedenti dichiarazioni false, sanzioni amministrative o revoche per false dichiarazioni/dolo; l'obbligo di perfezionare l'iscrizione entro il 30 settembre 2026 e l'assenza, alla data di scadenza dell'Avviso, di pendenze economiche non regolarizzate nei confronti dell'Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria.

Per i dottorandi senza borsa e per gli specializzandi, il merito è soddisfatto con l'ammissione all'anno di corso senza ripetenza; alla scadenza devono inoltre risultare assenti sanzioni disciplinari di particolare gravità correlate ai benefici e ai servizi DSU. Anche per tali candidati resta fermo il requisito generale dell'assenza di pendenze economiche non regolarizzate nei confronti dell'Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria alla data di scadenza dell'Avviso. La durata utile coincide con quella prevista dall'ordinamento didattico, senza fuori corso.

Quanto alla durata del servizio abitativo: laurea triennale, otto semestri complessivi; laurea magistrale biennale, sei semestri complessivi; laurea magistrale a ciclo unico, durata normale più due semestri. Per le persone con disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. 104/1992 o con invalidità almeno 66%, il Bando DSU prevede nove semestri per la laurea triennale, sette per la magistrale biennale e tredici o quindici per il ciclo unico quinquennale o sessennale, con un ulteriore semestre limitatamente al servizio abitativo. Resta distinta la riserva del posto alloggio/riduzione dei requisiti di merito, riferita all'art. 3, comma 3, L. 104/1992 o invalidità almeno 66%.

Corso	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
Laurea triennale	25	80	135*				
-							

Corso	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
ordinario							
Laurea magistral e a ciclo unico - ordinario	25	80	135	190	245**		
Laurea magistral e biennale - ordinario	30	80*					
Laurea triennale - disabilità	19	50	85	120*			
Laurea magistral e a ciclo unico - disabilità	19	50	85	120	155	190	225*
Laurea magistral e biennale - disabilità	24	56	92*				

* semestre aggiuntivo. ** per corso magistrale a ciclo unico di 6 anni, per il semestre aggiuntivo sono richiesti 300 CFU.

5. Graduatoria

La disciplina della procedura autonoma distingue tra requisiti sostanziali di accesso e merito, che devono coincidere con quelli del Bando DSU Mediterranea A.A. 2026/2027, e modalità organizzative di formazione della graduatoria. La nota autorizzativa MUR impone i medesimi requisiti di reddito e merito, mentre lo schema di Avviso trasmesso dal MUR contempla una procedura autonoma semplificata. Poiché i 6 posti di Elena non sono ripartiti dal provvedimento di finanziamento in contingenti per Istituzione, corso o anno, la riproduzione meccanica delle molteplici graduatorie della Mediterranea richiederebbe quote non previste da alcuna fonte. Per tale ragione il fascicolo adotta sezioni omogenee di valutazione e una graduatoria finale unitaria di assegnazione, senza alterare i requisiti economici, di merito o i criteri di punteggio DSU.

Criteri receipti: (i) primo anno: $P = 100 \times (1 - \text{ISEE dichiarato} / \text{ISEE limite})$, con ISEE limite pari a € 28.339,88; a parità di ISEE, ISPE in ordine crescente e, successivamente, età anagrafica in ordine crescente; (ii) anni successivi: $P = 70 \times (\text{CFU superati} / \text{CFU previsti}) + 28 \times (\text{media aritmetica dei voti} / 30) + 0,5 \times \text{numero di lodi}$, considerando al massimo 4 lodi; a parità di punteggio, ISEE in ordine crescente e, in ulteriore parità, età anagrafica in ordine crescente; il bonus è utilizzato solo nella misura necessaria al conseguimento dell'idoneità e non incrementa il punteggio; (iii)

dottorandi e specializzandi: ordinamento sulla base dell'ISEE, con precedenza, a parità, al candidato anagraficamente più giovane, senza applicazione automatica della formula prevista per gli studenti iscritti al primo anno.

La graduatoria finale unitaria è costruita a partire dai risultati delle sezioni omogenee, mantenendo nel prospetto istruttorio l'indicazione di Istituzione, corso, anno, categoria, ISEE, ISPE, CFU, media, lodi, eventuale bonus e punteggio. Il posto riservato alla disabilità è assegnato al candidato avente titolo ai sensi dell'art. 3, comma 3, L. 104/1992 oppure con invalidità non inferiore al 66%, secondo il criterio di precedenza previsto dal Bando DSU; gli ulteriori candidati aventi tale condizione concorrono sui posti ordinari secondo il punteggio loro spettante.

Misure di mitigazione del rischio: prima della pubblicazione è opportuno trasmettere al MUR, con copia all'Università Mediterranea, l'Avviso definitivo e una sintetica relazione sui criteri, chiedendo conferma della compatibilità della struttura delle graduatorie con l'autorizzazione ex art. 8, comma 3, D.M. 481/2024. Devono inoltre essere conservati nel fascicolo: richiesta e riscontro MUR, Avviso pubblicato, prove di pubblicazione, schede individuali di calcolo, sezioni omogenee, graduatorie provvisoria e definitiva, reclami, verbali, comunicazioni di assegnazione e DSAN finale. In caso di mancato riscontro prima della pubblicazione, la scelta deve essere espressamente motivata nell'atto di approvazione dell'Avviso, evidenziando che non sono stati modificati requisiti o criteri sostanziali del Bando DSU.

Formule/criteri di ordinamento: primo anno: $P = 100 \times (1 - ISEE/28.339,88)$. Anni successivi: $P = 70 \times (CFU \text{ superati}/CFU \text{ previsti dal piano}) + 28 \times (media \text{ aritmetica}/30) + 0,5 \times \text{numero lodi (max 4)}$. Dottorandi/specializzandi: ordinamento sulla base dell'ISEE, con precedenza al candidato anagraficamente più giovane in caso di parità.

6. Tariffe, cauzione e coobbligazione

Fascia	Doppia mensile	Doppia 10 mesi	Cauzione doppia	Singola mensile	Singola 10 mesi	Cauzione singola
Fascia A	€ 120,00	€ 1.200,00	€ 240,00	€ 164,14	€ 1.641,40	€ 328,28
Fascia B	€ 140,00	€ 1.400,00	€ 280,00	€ 191,49	€ 1.914,90	€ 382,98
Fascia C	€ 160,00	€ 1.600,00	€ 320,00	€ 218,85	€ 2.188,50	€ 437,70

Le tariffe includono, senza separati addebiti: energia elettrica, acqua, acqua calda sanitaria, climatizzazione, connessione internet Wi-Fi e pulizia periodica delle sole parti comuni condominiali. È disponibile il servizio lavanderia self-service a gettoni. Non è previsto un servizio di ristorazione; l'uso degli eventuali spazi comuni, inclusa la cucina/punto ristoro, è disciplinato dal Regolamento della Residenza. Non sono previsti bagni comuni a servizio indistinto di più posti letto.

La cauzione è fissata in due mensilità del corrispettivo applicabile. È prestata a garanzia degli obblighi contrattuali, non può essere unilateralmente imputata alle ultime mensilità e viene restituita dopo la riconsegna e la definizione di eventuali conguagli. Poiché il rapporto è qualificato come ospitalità universitaria, il fascicolo evita di applicare automaticamente la disciplina locatizia sulla fruttuosità del deposito; resta ferma l'applicazione di eventuali norme inderogabili che risultassero applicabili in sede di qualificazione giudiziale.

Il coobbligato solidale è richiesto solo allo studente che non documenti un reddito personale lordo fiscalmente dichiarato di almeno € 9.000 annui e la ragionevole continuità della fonte reddituale nel periodo di ospitalità. Il coobbligato deve documentare un reddito annuo lordo almeno pari a tre

volte il corrispettivo totale delle dieci mensilità, con fonte reddituale attuale e ragionevolmente stabile.

La disciplina della decadenza è concentrata nell'art. 14 dell'Avviso, che contiene l'elenco delle specifiche cause riferite agli assegnatari. Contratto e Regolamento rinviano a tale disposizione, evitando duplicazioni testuali. In particolare, sono previste la decadenza in caso di trasferimento ad altra università, rinuncia agli studi, conseguimento della laurea senza successiva iscrizione a un corso di livello superiore, violazioni disciplinari della Residenza che comportino decadenza/revoca o risoluzione, morosità per due mesi continuativi, indebito utilizzo del posto da parte di terzi e assenza superiore a 30 giorni consecutivi senza preventivo e motivato avviso, salvo comprovato impedimento non imputabile. Per le fattispecie che richiedono accertamento, e comunque per l'assenza superiore a 30 giorni, resta ferma la procedura di contestazione e contraddittorio dell'art. 20 del Regolamento.

7. Assicurazioni, privacy, MOG 231

È previsto che il Gestore mantenga, per la durata di apertura della Residenza, una copertura assicurativa per gli infortuni accidentali occorsi agli Ospiti all'interno della struttura e delle relative pertinenze, nei limiti della polizza stipulata. La stipula di una polizza personale di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) da parte dell'Ospite non costituisce condizione obbligatoria di ammissione, assegnazione o permanenza; l'Ospite potrà tuttavia accedere, su base facoltativa, a una copertura RCT con massimale non inferiore a € 500.000,00, anche mediante offerte convenzionate dal Gestore presso una compagnia assicurativa di prim'ordine. Per gli Ospiti extra-UE resta fermo l'obbligo di copertura sanitaria quando richiesto dalla normativa applicabile. I dati relativi alla disabilità sono trattati unicamente nei limiti necessari all'applicazione della riserva, alle misure organizzative e agli adempimenti previsti. Elena Holding ha formalmente adottato un Modello 231 e/o un Codice Etico; non essendo attualmente disponibile la relativa documentazione da allegare, l'eventuale Allegato F sarà pubblicato solo quando il documento sarà materialmente disponibile, fermo il richiamo condizionato contenuto negli atti.

8. Cronologia operativa consigliata

Fase	Adempimento
Pubblicazione	Pubblicare Avviso e domanda sul sito di Elena con loghi PNRR; inviare richiesta di pubblicazione/collegamento a UNIRC e, ove possibile, altre istituzioni territoriali.
Domande	Ricezione dalla pubblicazione fino alle ore 14:00 del 28 ottobre 2026 via PEC elenaholdingsrl@pec.it.
Nomina	Nomina formale del Responsabile della procedura e dichiarazione di assenza conflitti prima dell'esame delle domande.
Istruttoria	Protocollo interno, verifica requisiti, eventuale richiesta di integrazione per mere irregolarità documentali non modificative dei requisiti.
Graduatoria provvisoria	Pubblicazione con codici identificativi/pseudonimizzati; termine di 5 giorni lavorativi per reclami.
Graduatoria definitiva	Approvazione e pubblicazione; assegnazione fino a 6 posti, inclusa la

Fase	Adempimento
	riserva di 1 posto per disabilità.
Accettazione	Entro il 5° giorno dalla pubblicazione; per scorrimenti entro il 3° giorno, salvo termine più breve motivato per esigenze di avvio.
Contratto e check-in	Sottoscrizione contratto, regolamento, privacy, cauzione, prima mensilità, eventuale coobbligato, verbale consegna e inventario.
Gestione	Pagamenti mensili, controlli, contestazioni, rinunce, scorrimenti, registrazione presenze e documentazione.
Chiusura procedura MUR	DSAN esiti della procedura con numero candidature, posti assegnati, criteri adottati, siti di pubblicazione e graduatoria finale; conservazione fascicolo di prova.

9. Punti da completare prima della firma

- Estremi, massimali, franchigie ed esclusioni della polizza infortuni Ospiti del Gestore;
- condizioni e materiale informativo dell'eventuale offerta convenzionata per la polizza RCT personale facoltativa degli Ospiti (massimale non inferiore a € 500.000,00);
- acquisizione della copia del MOG 231 e/o del Codice Etico già formalmente adottati, ai fini dell'eventuale pubblicazione come Allegato F;
- nominativo del Responsabile della procedura;
- eventuale indirizzo e-mail ordinario dedicato, se Elena vorrà affiancarlo alla PEC;
- data effettiva di pubblicazione del bando;
- riscontro positivo dell'Università/MUR sulla tariffa singola e sul periodo di sospensione, da acquisire al fascicolo quando disponibile;