



# CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

## XI LEGISLATURA

88ª Seduta pubblica – Martedì 7 febbraio 2023

Deliberazione n. 19

OGGETTO: MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI SORANZO, POLATO, RAZZOLINI, FORMAGGIO E PAVANETTO RELATIVA A *“LA REGIONE INTERVENGA PER PROMUOVERE E SOSTENERE LA MASSIMA FRUIZIONE DA PARTE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORIA”*.  
(Mozione n. 360)

### IL CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

#### PREMESSO CHE:

- la ripresa delle lezioni in presenza negli Atenei veneti ha portato alla luce il problema della inadeguatezza dell'offerta di alloggi privati e pubblici per gli studenti universitari residenti fuori sede;
- con l'inizio dell'anno accademico 2022/2023 la “questione” della residenzialità universitaria ha rilevato una duplice criticità tra loro connesse: da una parte l'insufficiente disponibilità di posti letto, dall'altra il conseguente incremento dei canoni locativi richiesti dai privati;

questa situazione costringe gli studenti, soprattutto quelli provenienti da famiglie a medio e basso reddito a dover scegliere dunque Atenei diversi o addirittura l'abbandono degli studi;

molti proprietari hanno approfittato del bonus 110% togliendo le case dal mercato in attesa della esecuzione dei lavori; altri durante il Covid (quando la didattica veniva svolta a distanza) hanno optato per la locazione turistica, garantendosi così introiti più alti e continuativi anche in caso di recrudescenza del Covid;

#### PRESO ATTO CHE:

- la legge 431/1998 *“Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”* prevede:
  - all'articolo 2 la possibilità di stipulare contratti di locazione sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;
  - all'articolo 5 la possibilità di stipulare contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base di un contratto tipo, concedendo la facoltà a Comuni sede di Università, eventualmente d'intesa con i comuni limitrofi, di promuovere specifici accordi locali per la definizione dei

canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari, coinvolgendo anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti;

- questo contratto di affitto presenta le seguenti caratteristiche:
  - ha una durata minima di 6 mesi e una durata massima di 36 mesi, con rinnovo automatico alla prima scadenza, equivalente allo stesso periodo, a patto che una delle due parti coinvolte nell'accordo non ne chieda la disdetta;
  - l'importo del canone deve essere concordato dalle parti coinvolte, in accordo con i requisiti normativi a livello territoriale, stabiliti dalle organizzazioni sindacali, dalle università e dalle associazioni degli studenti;

#### CONSIDERATO CHE:

- questa tipologia di accordo va promossa e sostenuta, soprattutto in questa fase emergenziale, perché prevede costi inferiori rispetto ai contratti di locazione ad uso abitativo ordinari e costituisce un freno al mercato della residenzialità universitaria "in nero". Inoltre, questa forma di locazione avvantaggia sia il locatore che il locatario circa le tasse sul contratto di affitto per studenti;
- per quanto riguarda le agevolazioni fiscali per le tasse sul contratto di affitto per studenti a sostegno del locatore, quest'ultimo ha la possibilità di scegliere tra la deduzione IRPEF del 30% del canone di locazione e l'opzione della cedolare secca che, nel caso delle tasse del contratto di affitto per studenti, è fissata al 10%. La cedolare secca è un'imposta fissa e sostitutiva della normale tassazione IRPEF che permette anche di non versare l'imposta di bollo e di registro al momento della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate;
- per quanto riguarda gli inquilini studenti, la facilitazione fiscale proposta, finalizzata ad alleggerire il peso della tassazione sul contratto di affitto per studenti, consiste in una detrazione fiscale dell'IRPEF del 19% sul canone di affitto annuo. Per beneficiare di questa agevolazione è necessario che vengano rispettati determinati requisiti: la distanza tra il Comune di residenza dello studente e il Comune di ubicazione dell'Università (o limitrofi) non può essere inferiore a 100 km, l'immobile, inoltre, deve essere situato nella stessa Provincia o nello stesso Comune in cui è situato l'istituto universitario, oppure in Comuni limitrofi. Infine, le spese di locazione non devono superare i 2.633 euro;

#### CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- un più efficace utilizzo delle opportunità previste dai contratti di locazione transitoria nei Comuni sede di Ateneo e in quelli limitrofi, supportato da una adeguata copertura da parte del trasporto pubblico, potrebbe contribuire in modo significativo a rendere disponibili posti letto per gli studenti fuori sede iscritti alle Università del Veneto, grazie anche ai benefici che questa tipologia di contratto assicura ai proprietari, agli studenti e alle loro famiglie, oltre che all'economia delle Città interessate che vedrebbero aumentare i fruitori dei servizi territoriali e il conseguente indotto economico;
- ai sensi dell'articolo 25, comma 7, della legge regionale 7 aprile 1998, n. 8, gli ESU possono organizzare ulteriori forme di facilitazione della residenzialità degli studenti mediante locazione o sub-locazione di abitazioni a canoni sociali ovvero contributi in conto canoni, convenzioni con enti e con privati;

**SI RITIENE CHE:**

- la Regione, tramite le proprie aziende regionali per il diritto allo studio universitario, possa svolgere, nell'ambito dei contratti di locazione transitoria, una rilevante funzione tesa a promuovere e sostenere l'utilizzo di tali contratti nei Comuni sedi di Ateneo e in quelli limitrofi, anche attraverso la gestione di fondi a garanzia dei contratti locativi e la stipula diretta di contratti ex articolo 5 della legge 431/1998;
- gli immatricolati per luogo di residenza rispetto alla sede del corso negli Atenei veneti negli ultimi due anni accademici sono così distribuiti:

Ateneo	Stessa provincia	Stessa regione altra provincia	Altra regione	Eestero	Totale
<b>2019/2020</b>					
Padova	3.451	5.907	1.620	146	<b>11.124</b>
Venezia C Foscari	1.095	1.910	605	110	<b>3.720</b>
Venezia Iuav	134	345	75	24	<b>578</b>
Verona	2.219	643	898	25	<b>3.785</b>
Totale	6.899	8.805	3.198	305	<b>19.207</b>
<b>2020/2021</b>					
Padova	3.684	6.474	1.848	174	<b>12.180</b>
Venezia C Foscari	1.045	1.741	609	107	<b>3.502</b>
Venezia Iuav	147	371	84	18	<b>620</b>
Verona	2.448	860	1.213	30	<b>4.551</b>
Totale	7.324	9.446	3.754	329	<b>20.853</b>

- la distribuzione in percentuale dei dati sopra esposti:

Ateneo	Stessa provincia	Stessa regione altra provincia	Altra regione	Eestero	Totale
<b>2019/2020</b>					
Padova	31,0	53,1	14,6	1,3	100,0
Venezia C Foscari	29,4	51,3	16,3	3,0	100,0
Venezia Iuav	23,2	59,7	13,0	4,2	100,0
Verona	58,6	17,0	23,7	0,7	100,0
Totale	35,9	45,8	16,7	1,6	100,0
<b>2020/2021</b>					
Padova	30,2	53,2	15,2	1,4	100,0
Venezia C Foscari	29,8	49,7	17,4	3,1	100,0
Venezia Iuav	23,7	59,8	13,5	2,9	100,0
Verona	53,8	18,9	26,7	0,7	100,0
-Totale	35,1	45,3	18,0	1,6	100,0

tutto ciò premesso,

**IMPEGNA LA GIUNTA REGIONALE**

1) a costituire tramite gli ESU del Veneto, nell'ambito delle proprie attribuzioni in materia di diritto allo studio universitario, un tavolo di coordinamento per ciascuna sede universitaria, composto dai Comuni capoluogo, dai Comuni limitrofi, dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, dalle Università del Veneto, dalle Associazioni studentesche, dalle cooperative e dagli enti operanti nel settore, con il compito di promuovere, sostenere e coordinare la massima fruizione da parte degli studenti dei contratti di locazione transitoria di cui all'articolo 5 della legge 431/1998;

2) a istituire un apposito capitolo di bilancio, con risorse aggiuntive rispetto al contributo annuale per le spese di funzionamento degli enti per il diritto allo studio, per un ammontare complessivo di euro 800.000,00, ordinariamente e non eccezionalmente destinate a finanziare un fondo a garanzia dei contratti di locazione transitoria stipulati dagli studenti ovvero la stipula diretta di tali contratti da parte degli ESU del Veneto.

---

Assegnati	n. 51
Presenti-votanti	n. 36
Voti favorevoli	n. 36

**IL CONSIGLIERE-SEGRETARIO**  
f.to Erika Baldin

**IL PRESIDENTE**  
f.to Nicola Ignazio Finco