



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

Roma, 19 maggio 2023

Alla cortese attenzione

dell'On. Ministro  
*Sen. Anna Maria Bernini*  
Ministro dell'Università e della  
Ricerca  
[gabinetto@pec.mur.gov.it](mailto:gabinetto@pec.mur.gov.it)

del Sen. Matteo Salvini  
Ministro delle Infrastrutture e delle  
mobilità sostenibili  
[segreteria.ministro@pec.mit.gov.it](mailto:segreteria.ministro@pec.mit.gov.it)

dell'On. Giancarlo Giorgetti  
Ministro dell'Economia e delle  
Finanze  
[ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it](mailto:ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it)

del Presidente Dell'Associazione  
Nazionale Comuni Italiani  
*On. Antonio Decaro*  
[anci@pec.anci.it](mailto:anci@pec.anci.it)

del Presidente della Conferenza delle  
Regioni e delle Provincie Autonome  
*On. Massimiliano Fedriga*  
[conferenza@pec.regioni.it](mailto:conferenza@pec.regioni.it)

del Presidente dell'Associazione  
Nazionale degli organismi per il  
Diritto allo Studio Universitario  
*Dott. Alessio Pontillo*  
[segreteria@pec.andisu.it](mailto:segreteria@pec.andisu.it)

del Presidente della Conferenza dei  
Rettori Universitari Italiani  
Magnifico Rettore Salvatore  
Cuzzocrea  
[segreteria.cruil@pec.it](mailto:segreteria.cruil@pec.it)



# Ministero dell'Università e della Ricerca

## Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari

e, p.c.

al Segretario Generale  
*Cons. Francesca Gagliarducci*  
Ministero dell'Università e della  
Ricerca  
[segretariatogenerale@mur.gov.it](mailto:segretariatogenerale@mur.gov.it)

alla Direzione generale  
delle istituzioni della formazione  
superiore  
*dott.ssa Marcella Gargano*  
Ministero dell'Università e della  
Ricerca  
[dgistituzioni@pec.mur.gov.it](mailto:dgistituzioni@pec.mur.gov.it)

alla Direzione generale  
degli ordinamenti della formazione  
superiore e del diritto allo studio  
*dott. Gianluca Cerracchio*  
Ministero dell'Università e della  
Ricerca  
[dgordinamenti@pec.mur.gov](mailto:dgordinamenti@pec.mur.gov)

*LORO SEDI*

### **Oggetto: Richieste relative al rincaro degli affitti**

*Adunanza del 18 e 19 maggio 2023*

#### IL CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

**VISTO** l'emendamento 37-bis al Decreto aiuti avvenuta in Senato il 14 luglio 2022

**VISTO** il decreto Aiuti ter n. 144/2022

**VISTA** la missione 4 del PNRR che nella sua componente M4C1 ha il fine di potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università, destina 19,44 miliardi di euro a tale fine e che contiene al suo interno la Riforma 1.7 (Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti) prevedendo l'obiettivo di triplicare i posti letto disponibili per gli studenti fuori sede, portandoli, entro il 2026, da 40.000 a 105.500;

**VISTA** la missione 5 del PNRR (Inclusione e Coesione), che prevede progetti comunali finanziati con contributo a valere sul totale dei 3.300 milioni di euro stanziato dall'investimento 2.1 della precitata missione Componente 2 (C2-Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e Terzo settore);

**VISTO** il D.D. n. 469 del 12.05.2023 corrispondente all'Avviso per l'individuazione di manifestazione 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;



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

**CONSIDERATO CHE** la diffusa pratica, in molte città-universitarie, di destinare appartamenti e camere alla locazione breve turistica, tramite piattaforme specializzate, dato che la proprietà preferisce questa forma di locazione per via della minore durata del vincolo contrattuale.

**CONSIDERATO INOLTRE CHE** Molti comuni vorrebbero intervenire limitando questa pratica, che si pone in diretto contrasto con il diritto alla casa quando portata agli estremi. Essi non dispongono però degli strumenti per limitare i cd affitti brevi, con la sola eccezione di Venezia. Bisogna intervenire escludendo l'applicazione della cedolare secca e attuando un qualche meccanismo di licenze limitate, con regole precise.

**CONSIDERATA** la relazione di Banca d'Italia di Ottobre 2021 "il peso dell'offerta di case per locazione breve sul complesso dell'offerta residenziale" del 6,5% a Venezia e del 6% a Firenze 6%, Roma 2,1%; Milano 2%; Napoli 2%; Torino 0,7%; Bari 0,5%..

**CONSIDERATO** che dall'analisi di AirDNA (il servizio che rileva quotidianamente la prestazione di oltre 2.000.000 di annunci in più di 5.000 città nel mondo) per affitti a breve termine in Europa l'Italia mostra una crescita anno su anno di 143,9%

**CONSIDERATO** l'incremento analizzato da AirDNA che ha evidenziato:

Su Venezia il +414.8% di affitti brevi

Su Firenze il +410.4% di affitti brevi

Su Napoli il +404.4% di affitti brevi

Su Roma il +367.1% di affitti brevi

Su Milano il +269.9% di affitti brevi

Su Bologna il +258.1% di affitti brevi

Su Torino il +256.8% di affitti brevi

Su Palermo il +224.1% di affitti brevi

**CONSIDERATO** che le città sopracitate sono tutte città universitarie;

**VISTO** l'articolo 16-bis del decreto-legge n. 95/2012, istitutivo del Fondo nazionale per il concorso finanziario dello Stato agli oneri del trasporto pubblico locale;

**CONSIDERATA** la storica centralità del servizio di trasporto pubblico locale nel garantire il collegamento con i poli universitari del nostro Paese;

**RIBADITA** la necessità di promuovere e investire su forme di trasporto ecologicamente sostenibili, tra cui rientrano certamente le forme di trasporto pubblico locale (metro, autobus, treno, tram);

**CONSIDERATI** i piani di espansione edilizia promossi negli anni da tanti Atenei italiani, che hanno portato gli stessi a differenziare la loro presenza sul territorio, con la scelta di modelli c.d. multisede o multicampus, in conseguenza dei quali alcune sedi si trovano a essere dislocate fuori dalle zone urbane o, in alcuni casi, nel territorio di Comuni differenti da quello in cui ha sede centrale l'Università di appartenenza;

**CONSIDERATA** l'attuale emergenza abitativa che ha portato studentesse e studenti a trasferirsi nei comuni limitrofi alle città e ai poli universitari;

**CONSIDERATO** il gettito fiscale nazionale derivante dalla c.d. "cedolare secca sugli affitti" stimato in circa 3,1 miliardi di euro nell'anno fiscale 2021 (dati Bollettino delle Entrate Tributarie - Ministero dell'Economia e delle Finanze) Favorire, sviluppare e supportare la pratica del canone concordato coinvolgendo i livelli



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

territoriali, le associazioni e le rappresentanze, anche studentesche, necessari a tale pratica, sviluppando politiche di supporto ai locatori ed i locatori

**VISTA:** La legge 190 del 2004, volta a contrastare il fenomeno degli affitti in nero, stabilendo la nullità di tutti i contratti di locazione non registrati entro il termine di legge, che è di 30 giorni dalla stipula.

**CONSIDERATA:** La ridotta capacità da parte dell'Agenzia delle entrate di ricercare tutti gli indizi possibili nel riuscire ad accertare gli illeciti tributari in materia di registrazione del contratto di locazione e, di conseguenza, la ridotta capacità di tutelare gli studenti e le studentesse universitari dalla speculazione illecita dei privati

**CONSIDERATA:** La scarsa informazione e sensibilizzazione sulla tematica che produce difficoltà nel riconoscimento dell'esercizio di questa pratica da parte dei locatori

**CONSIDERATO** il continuo rialzo dell'inflazione (+8% ad aprile su base annuale secondo i dati provvisori dell'ISTAT) e considerato inoltre che i salari sono stazionari da anni.

**CONSIDERATO INOLTRE CHE:** l'aumento del canone resta a tutt'oggi esclusivamente legato all'inflazione.

**CONSIDERATO:** Che la legge introdotta in Spagna da quest'anno permette di individuare delle zone con un mercato stressato, così da applicare limiti più forte agli affitti, distinguendo grandi e piccoli proprietari.

**CONSIDERATO:** che la Francia nel 2022 ha introdotto un nuovo limite all'aumento dell'affitto annuo di un massimo di 3,5% per anno

**CONSIDERATO CHE:** In alcune regioni della Germania, il prezzo dell'affitto all'inizio contratto è limitato dalla legge.

**CONSIDERATO INFINE CHE:** Gli aumenti del prezzo dell'affitto devono necessariamente seguire un database dei prezzi degli affitti di riferimenti locali.

**CONSIDERATO** l'affitto medio degli affitti per stanze in salita del +11% [Immobiliare.it Insights];

**CONSIDERATO** l'aumento del caro-vita supportato dall'inflazione che fa lievitare i prezzi del "carrello della spesa" fino ad un +12,6% (Dati ISTAT riferiti al mese di aprile 2023);

**CONSIDERATO** che "caro affitti" affligge ormai da anni le città italiane, colpendo in particolar modo le città universitarie, che faticano a trovare ulteriori spazi di espansione, portando negli anni ad un vertiginoso aumento dei prezzi degli immobili e dei canoni d'affitto.

**CONSIDERATO** che le cifre in questione sono proibitive in rapporto agli importi degli stipendi medi, non consentendo di affrontare i costi, questa condizione sta lentamente portando ad un impoverimento del mercato del lavoro.

**CONSIDERATO** che, secondo autorevoli agenzie, i canoni di locazione degli immobili sono cresciuti mediamente tra il 25% e il 40% negli ultimi anni, e che tali rincari si concentrano principalmente nei comuni nei quali ricade la sede di Atenei



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

**CONSIDERATO** che l'aumento di tali canoni genera effetti negativi considerevoli sulla piena attuazione del Diritto allo Studio

**CONSIDERATO** che una vasta platea di Studenti universitari fuorisede, per limiti di natura legislativa, non accede ad alcuna agevolazione per le spese derivanti dall'affitto dell'abitazione, né tantomeno alle misure di residenzialità pubblica

**CONSIDERATO** che gli Atenei, nell'ambito dei processi di formazione superiore, ricerca e trasferimento tecnologico, possano oltre tutto contribuire effettivamente a sostenere lo sviluppo e la crescita di questo territorio;

**TENUTO CONTO** che tale progetto possa essere formalizzato in un accordo anche con altre realtà che presentino strutture di tale tipo

**RITENUTO** insufficiente il numero di alloggi messi a disposizione degli Studenti universitari in attuazione delle misure per il Diritto allo Studio Universitario

**CONSIDERATO** (si veda ad esempio il caso del campus dell'Università della Calabria in cui sono stati costruiti 2300 posti alloggio adiacenti alla sede dell'università stessa).

**VISTO** il Testo Unico delle Imposte sui Redditi D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 che prevede all'art.15 che "dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo" e in particolare al comma i-sexies che al tal fine sono deducibili anche "i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede 1' università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro."

**VISTO** quanto disposto dalla legge 30 dicembre 2020, n.178, in particolare, l'art. 1, comma 526, che così disponeva: "Al fine di sostenere gli studenti fuori sede iscritti alle università statali, appartenenti a un nucleo familiare con un indice della situazione economica equivalente non superiore a 20.000 euro e che non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio, nello stato di previsione del Ministero dell'università e della ricerca è istituito un fondo con una dotazione di 15 milioni di euro per l'anno 2021, finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dai medesimi studenti fuori sede residenti in luogo diverso rispetto a quello dove e' ubicato l'immobile locato."

SI CHIEDE

FONDO AFFITTI E CANONE TERRITORIALE CONCORDATO



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

Una redistribuzione delle entrate erariali provenienti dalla c.d. cedolare secca stanziando la cifra di 1 miliardo di euro per finanziare un Fondo Affitti nazionale da destinare a tutti i comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) che abbia la duplice finalità di:

- Sviluppare una politica di sussidio all'affitto per fasce di reddito, categorie e necessità specifiche da individuare coinvolgendo le associazioni e le rappresentanze, anche studentesche, coinvolgendo in prima istanza i singoli comuni, i propri uffici delle politiche sociali e gli enti al diritto allo studio. Particolare attenzione va posta in questa fase alla categoria degli studenti stanziando nell'apposito fondo la categoria degli "Studenti" al fine di garantire loro un adeguato sostegno all'affitto.
- Modificare la cedolare secca sul canone libero, concentrando le agevolazioni fiscali sul "canone concordato studentesco" per svilupparlo, diffonderlo e rinforzarlo. Prevedere specifici regimi di tassazione agevolata per gli affitti a studenti
- Favorire, sviluppare e supportare la pratica del canone concordato coinvolgendo i livelli territoriali, le associazioni e le rappresentanze, anche studentesche, necessari a tale pratica, sviluppando politiche di supporto ai locatori ed i locatari
- la promozione di un accordo con l'ANCI che favorisca la concessione di affitti convenzionati ed agevolati agli studenti universitari, coinvolgendo gli agenti e dei proprietari immobiliari ed ogni altro soggetto interessato al fine di dare vita ad una convenzione che preveda la possibilità di applicare sgravi fiscali sulla tassazione locale ed eventuali altre agevolazioni a coloro i quali, garantendo in ogni caso accettabili standard qualitativi, affittino i loro appartamenti a studenti universitari, a canoni calmierati, bilanciando il diritto ad abitare la città, per garantire la qualità della vita di tutti; anche attraverso la revisione degli accordi con i locatori sul canone concordato.

### DETRAZIONE IRPEF

Richiede una modifica del Testo Unico delle Imposte sui Redditi portando l'agevolazione fiscale al 50% per gli affitti a studenti fuori sede; e che l'importo massimo detraibile per i canoni di locazione per studenti fuorisede passi da 2.633 euro a 3.500 euro e che il requisito di distanza per avere diritto alla detrazione passi da 100 chilometri a 50, mantenendo i restanti requisiti invariati;

### CONTRASTO AI CANONI DI LOCAZIONE NON REGOLARI c.d. "AFFITTI IN NERO" E SENSIBILIZZAZIONE SUGLI AFFITTI

Che la guardia di finanza stipuli accordi con gli atenei, coinvolgendo le parti sociali, con particolare riferimento alle rappresentanze studentesche, per creare dei presidi dove agevolare l'informazione su come contrastare il fenomeno degli affitti in nero, lavorando poi, in sinergia con gli organi competenti, per un incremento dei controlli da parte dell'agenzia delle entrate relativamente all'esercizio dei contratti in nero con l'obiettivo di contrastare questa pratica di speculazione illegale.

Che il Ministero dell'Università e della Ricerca si impegni nella creazione di Linee guida che siano utili agli studenti e alle studentesse relativamente ai doveri discendenti da un contratto di locazione, creando, inoltre all'interno delle università sportelli o osservatori per il monitoraggio continuo dei contratti stipulati da studenti e che con l'Agenzia delle entrate si forniscano gli strumenti adeguati per la comprensione e la gestione del fenomeno, in particolare attraverso un rapporto annuale che restituisca informazioni molto più dettagliate e



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

relative a tutte le città d'alta tensione abitativa che sia disposizione per la redazione e per l'aggiornamento degli accordi territoriali, collaborando con comune e organizzazioni di rappresentanza.

### REGOLAMENTAZIONE DEGLI AFFITTI BREVI

L'applicazione di una legislazione apposita per normare e limitare i c.d. affitti brevi e turistici, escludendo l'applicazione della cedolare secca e attuando un meccanismo di licenze limitate come avviene in altri paesi europei, garantendo che i comuni facciano partecipare le organizzazioni degli studenti ai tavoli locali della suddetta legge.

### ENTI LOCALI

Che, attraverso una stretta collaborazione con gli Enti locali, misure di eliminazione della tassa TARI per gli studenti con contratto superiore ai 6 mesi di affitto e dimezzamento della stessa per gli studenti con contratto inferiore ai 6 mesi di affitto;

la promozione di un accordo con l'ANCI che favorisca la concessione di affitti convenzionati ed agevolati agli studenti universitari, coinvolgendo i proprietari immobiliari ed ogni altro soggetto interessato al fine di dare vita ad una convenzione che preveda la possibilità di applicare sgravi fiscali sulla tassazione locale ed eventuali altre agevolazioni a coloro i quali, garantendo in ogni caso accettabili standard qualitativi, affittino i loro appartamenti a studenti universitari, a canoni calmierati, bilanciando il diritto ad abitare la città, per garantire la qualità della vita di tutti; anche attraverso la revisione degli accordi con i locatori sul canone concordato.

di confrontarsi con le associazioni di categoria esistenti e gli enti pubblici territoriali al fine di innovare le società partecipate di gestione del patrimonio immobiliare pubblico rendendole innovative e funzionali, anche reperendo nuovi alloggi dal mercato privato e individuando quali immobili iscritti al patrimonio pubblico comunale o di altri enti possano servire ad aumentare lo stock abitativo da mettere a disposizione,

favorire l'impegno delle singole Regioni affinché si provveda a mettere in campo tutte le misure sopra individuate come atto necessario e doveroso da parte dell'Amministrazione Regionale, al fine di supportare le famiglie e gli studenti che vedono minacciato il proprio diritto allo studio, garantendo loro il diritto all'abitare.

di attivarsi al fine di incrementare il numero di alloggi a disposizione degli studenti delle università italiane, anche mediante l'impiego di beni sottratti alla criminalità organizzata, preminentemente in prossimità degli atenei.

### TRASPORTI

Sollecitare, in sinergia con l'ANCI, le amministrazioni delle principali città universitarie italiane ad aprire tavoli di confronto con le principali associazioni studentesche degli atenei, per favorire il potenziamento dei servizi di mobilità in favore degli studenti fuorisede e pendolari.

Si richiede infine che il Ministero dell'Università e della Ricerca si impegni con le Regioni e gli Enti per il Diritto allo Studio e le Università italiane e con le istituzioni locali, a favorire accordi con le aziende di trasporto pubblico locale, per la stipula di abbonamenti a tariffazione agevolata per gli studenti universitari indipendentemente dall'età degli stessi.



# *Ministero dell'Università e della Ricerca*

## *Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari*

Di prevedere in questi accordi la parificazione della tariffazione degli abbonamenti studenteschi extraurbani a quelli urbani per coloro i quali risultino iscritti a corsi di laurea che svolgono la propria attività didattica o laboratoriale in plessi esterni alla fascia urbana.

Richiede, inoltre, che, al fine di promuovere tali accordi, il Ministero si impegni a stanziare risorse per la copertura degli eventuali costi di differenze economiche richieste dalle aziende di trasporto pubblico locale in sede di trattativa.

*La Presidente  
Alessia Conti*

A handwritten signature in black ink that reads 'Alessia Conti'.