

Proposta per l'abbattimento dell'ICI sulle locazioni di immobili ad uso abitativo per studenti universitari

PREMESSA

Il Comune di Pordenone sta investendo molto nella formazione universitaria e il garantire il diritto allo studio universitario rientra tra le sue competenze. Per sostenere questa crescita è essenziale un intervento migliorativo dell'attrattività della città rispetto agli studenti che vengono a studiare al Consorzio universitario di Pordenone. E' opportuno perciò andare ad operare sulla qualità e sull'**abbassamento dei costi dei servizi di cui si servono gli studenti**, con particolare riferimento ai **servizi abitativi che costituiscono la spesa maggiore** per uno studente.

La domanda di alloggio da parte degli studenti fuori sede trova risposta essenzialmente attraverso due canali:

- i posti alloggio presso le **Case dello Studente**;
- il ricorso al **mercato delle locazioni**.

L'assenza di una politica di sostegno ai bisogno abitativi degli studenti fuori sede in una situazione che a Pordenone vede l'assenza di case dello studente, di fatto esclude dalla formazione universitaria i giovani provenienti dalle famiglie a più basso reddito ed è certamente la negazione di un diritto fondamentale oltreché una forma di mancata capitalizzazione delle risorse umane del Paese. Pertanto la domanda abitativa da parte degli studenti iscritti all'Ateneo di Udine e Trieste frequentanti corsi di laurea con sede nel consorzio Universitario di Pordenone ad oggi **può trovare soddisfazione solo attraverso il ricorso al canale offerto dal mercato delle locazioni**, che acquista pertanto un'importanza strategica fondamentale.

In questo momento il mercato locale risulta caratterizzato da **alti costi del canone di locazione**. Localmente il costo globale di locazione per uno studente incide in misura molto maggiore rispetto al costo della tassa universitaria (che all'Università degli Studi di Trieste, ad esempio, va da circa € 350/anno per le fasce di studenti meno abbienti a circa € 1350/anno per i più benestanti) sul bilancio della famiglia (affitto, utenze domestiche, tassa sui rifiuti, ecc.).

Lo studente universitario è destinato a non rimanere a lungo nella città sede di studi, **necessita di trovare in tempi brevi ed a costi contenuti una sistemazione** abitativa, solitamente ha una forte adattabilità e **bassa propensione a reclamare i propri diritti** di inquilino. Rappresenta perciò la migliore preda di quella parte della proprietà che ignora o finge di ignorare l'esistenza di una nuova forma contrattuale de-fiscalizzata, riferita a questo segmento di mercato.

La presenza di una norma positiva, capace di regolare la materia, coniugata con una conseguente prassi contrattuale, risponderebbe alle esigenze suddette, risulterebbe determinante all'esercizio di un diritto costituzionale: il diritto allo studio, e sarebbe uno strumento di incentivazione all'emersione dal mercato nero.

GLI STRUMENTI

La **legge 9 dicembre 1998, n. 431** (G.U., 15 dicembre 1998, n. 292, suppl. ord.), così come modificata dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, disciplina le locazioni ad uso abitativo abrogando il precedente regime vincolistico previsto dalla legge 392/1978 (conosciuta come “equo canone”) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

Oggi chi decide di concedere o prendere in affitto un’abitazione ha a disposizione varie **tipologie di contratti** tra cui scegliere ma i più diffusi sono quelli **“a canone libero”** e **“a canone concordato”**. Nel primo tipo l’unico obbligo da rispettare è la durata minima; nel secondo il corrispettivo è inferiore ai canoni correnti di mercato e viene pattuito tra le organizzazioni degli inquilini, quelle dei proprietari e altri soggetti territoriali.

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/7/2004 **anche nei comuni dove non sono stati conclusi gli accordi territoriali** (che per la legge 431/1998 avrebbero dovuto essere sottoscritti entro il luglio 1999) è **possibile stipulare contratti di locazione con un canone concordato**. Il decreto ha infatti esteso a tutti i Comuni la possibilità di applicare a le tipologie di locazioni convenzionate alle condizioni dell’accordo territoriale vigente “nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione”.

Sono previste **agevolazioni fiscali per** i proprietari che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei **Comuni ad elevata “tensione abitativa”¹**.

In tal caso viene riconosciuta una **riduzione dell’imposta di registro** dovuta pari al 30% e, ai fini Irpef², un abbattimento del 30% del reddito derivante dalla locazione (che va ad aggiungersi a quello del 15% già previsto dalla normativa sul calcolo dell’imponibile Irpef³).

Viene inoltre **data ai Comuni la possibilità di prevedere riduzioni dell’ICI** sugli immobili locati secondo tale forma contrattuale.

Gli studenti universitari infine beneficiano di canoni di locazione più equi e delle garanzie fornite da un regolare contratto che già di per sé assicura il riconoscimento di diritti e doveri a loro tutela. Le locazioni a canone concordato sono di tre tipi:

1. contratti di durata 3 anni + 2 di rinnovo obbligatorio
2. **contratti per studenti universitari** di durata da 6 mesi a 3 anni (con rinnovo automatico della stessa durata salvo disdetta dell’inquilino)
3. contratti transitori con la durata da 1 a 18 mesi.

Per i contratti di locazione per studenti universitari il riferimento normativo sono i **commi 2 e 3 dell’articolo 5 della legge 431/1998**.

1 In Friuli Venezia Giulia rientrano in questo elenco i Comuni di: Udine, Gorizia, Pordenone, Monfalcone, Duino Aurisina, Muggia, Brasiliano, Cervignano del Friuli, Tavagnacco.

2 L’IRE, prevista dalla legge finanziaria del 2005 e i cui decreti attuativi non sono mai stati emanati, è stata abolita a seguito della reintroduzione dell’IRPEF avvenuta con la legge finanziaria del 2007.

3 Per chi affitta una casa costituisce reddito da fabbricati, e quindi concorre a formare il reddito complessivo su cui calcolare l’Irpef, il maggiore tra i seguenti due importi: canone contrattuale ridotto forfetariamente del 15% o rendita catastale dell’abitazione, rivalutata del 5%. Lo sconto Irpef totale sommando il 15% e il 30% risulta del 40,5%.

LA PROPOSTA

Le iniziative che si suggeriscono al Comune di Pordenone sono pertanto:

1. **Utilizzo della leva fiscale locale con abbattimento o azzeramento dell'ICI da parte del Comune** (come già fatto in altre città) **per coloro che locano a studenti universitari con contratto concordato** (commi 2 e 3, art 5, l. 431/'98), che si potrebbe recuperare, almeno in parte, con l'emersione degli immobili apparentemente sfitti;
2. **Avviare una campagna informativa mirata per pubblicizzare** i vantaggi contrattuali per studenti fuori sede, e spingere le altre istituzioni competenti a fare altrettanto (Università degli Studi di Udine e Trieste, Consorzio Universitario di Pordenone, ERDISU di Udine e Trieste);
3. **Fare un censimento del fenomeno della domanda abitativa** degli studenti, mediante compilazione di questionari da somministrare agli studenti iscritti ai corsi di laurea attivi presso il Consorzio Universitario di Pordenone, cogliendo magari l'occasione per raccogliere dati **anche sul grado di soddisfacimento dei servizi** di cui usufruiscono (trasporti, servizi di ristorazione, spazi associativi, ecc.) e sulle eventuali ulteriori esigenze che avvertono;
4. previsione di una **forma contrattuale più snella** (possibilità di legalizzare il subentro, in caso di ricambio parziale degli abitanti) in sede di revisione dell'accordo territoriale tra Sindacato Proprietà e Sindacato Inquilini, da rivedere al più presto;
5. uso della **leva fiscale centrale** con l'abbattimento ulteriore dell'IRPEF;

In sintesi, l'attuazione di queste manovre, con particolare riferimento alla proposta numero 1 di abbattimento dell'ICI, darebbe molteplici risposte soprattutto nel campo del diritto allo studio universitario, garantendo:

- il servizio abitativo (in assenza, ad oggi, di case dello studente);
- l'affermazione dei diritti dello studente-inquilino, parte debole del rapporto giuridico;
- l'abbattimento, per gli studenti, dei costi della locazione;
- gli sgravi fiscali ai locatori e sconti sulle imposte di registro;
- l'emersione del mercato nero e relativi maggiori introiti economici per il Comune;
- la stipulazione di un contratto scritto che disciplina i diritti e i doveri delle parti riconducendole nella legalità;
- lo sviluppo del consorzio universitario di Pordenone.

SCHEMA RIEPILOGATIVO SU APPLICAZIONE L. 431/'98, **ACCORDO TERRITORIALE E DELIBERE COMUNALI**

CANONE DI LOCAZIONE CONCORDATO PER STUDENTI UNIVERSITARI:

L'importo viene determinato dalle parti (proprietà ed inquilino) entro un valore minimo ed uno massimo che si basa su una serie di parametri concertati tra Sindacati Inquilini e Proprietà alla presenza del Comune (Accordo Territoriale): zona della città; metratura; presenza/assenza di arredi, ascensore, luminosità, stato serramenti, ecc.).

L'applicazione contrattuale del canone così determinato produce le seguenti conseguenze sulle parti:

PROPRIETÀ	INQUILINO (STUDENTE)
prezzo generalmente inferiore al mercato ma recupero fiscale	prezzo generalmente inferiore al mercato ma non sempre conveniente rispetto all'affitto "in nero"
Imponibile IRPEF uguale al canone diminuito del 40,5%	
ICI inferiore (ad esempio come per prima casa)	
Imposta Registro: -30% (2% del canone annuo da dividere a metà tra le due parti, scontata del 30%)	Imposta Registro: -30% (2% del canone annuo da dividere a metà tra le due parti, scontata del 30%)