



I  
- - -  
U  
- - -  
A  
- - -  
V

Università luav  
di Venezia



## PROTOCOLLO D'INTESA

**Promozione della disponibilità alla locazione a studenti universitari di immobili  
nella Città antica ordinariamente destinati ad affittanza turistica**

TRA

**Città di Venezia** rappresentata dal Sindaco dott. Luigi Brugnaro

**Università luav di Venezia** rappresentata dal Rettore prof. Alberto Ferlenga

**Confedilizia Venezia** rappresentata dal Presidente avv. Giuliano Marchi

**ABBAV** rappresentata dalla Presidente sig.ra Ondina Giacomini

**Associazione AGATA** rappresentata dal Presidente dott. Massimo Maccatrozzo

### **RICHIAMATI:**

- l'art. 1 comma 2 della Legge n. 171/1973 con la sua finalità di assicurare *"la vitalità socio-economica [della Città di Venezia] nel quadro dello sviluppo generale e dell'assetto territoriale della Regione"*
- La Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e, in particolare, l'articolo 5 riferito alle locazioni temporanee di immobili per studenti universitari;
- Il Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, che approva i contratti-tipo di locazione temporanea;
- L'accordo territoriale efficace per il territorio del Comune di Venezia, con il quale si disciplinano, tra l'altro, i criteri per il calcolo del canone di locazione riferito alla tipologia del contratto transitorio per studenti, all'interno delle fasce di oscillazione minime e massime, nonché le ulteriori condizioni contrattuali e le modalità di attestazione da parte delle associazioni sottoscrittrici;

### **CONSIDERATO CHE:**

- gli Istituti universitari costituiscono principale risorsa di sviluppo culturale e di ricerca, oltre che volano di sviluppo di attività produttive a maggior valore aggiunto e compatibilità ambientale nel territorio cittadino e metropolitano;
- la crescita quali-quantitativa degli utenti delle Università cittadine luav e Ca' Foscari, di Accademia di Belle Arti e Conservatorio (progetto Study in Venice) rappresenta primario interesse dell'ente territoriale, quale elemento di miglioramento della qualità socio-economica complessiva della Città;

- l'integrazione delle attività delle istituzioni scientifiche e culturali con il tessuto urbano della città costituisce fattore qualificante dell'articolazione dell'offerta di vivibilità di Venezia;
- l'attuale situazione emergenziale del Paese che ancor più si ripercuote sulle attività socio-economiche della Città, in quanto ordinariamente connotate dalla prevalente propensione verso l'offerta turistica, rende opportuno iniziative di diversificazione, anche quale sperimentazione da consolidarsi nel medio termine;
- l'importanza delle attività connesse all'ospitalità turistica extra-alberghiera, anche quale fattore di consolidamento in ambito locale della proprietà immobiliare suggerisce il possibile apporto dell'Amministrazione, al fine del mantenimento di un tessuto cittadino tradizionale;
- tra le finalità perseguite dai sottoscrittori rientra quella di diffondere ed estendere ad altri enti, associazioni ed organi la partecipazione ai contenuti del presente accordo;
- le oggettive peculiarità dell'ambito d'intervento, riferite sia al contesto logistico della Città antica, sia alla tipologia di locazione temporanea rivolta alla categoria degli studenti rende opportuno l'approfondimento di misure specifiche, al fine di sperimentarne la fattibilità e l'efficacia;

#### **INDIVIDUATI QUALI FATTORI CRITICI DEL SISTEMA:**

##### **da parte dell'utenza universitaria:**

- l'incidenza sul budget a disposizione del canone per le locazioni nella Città Antica;
- la difficoltà ad accedere ad una offerta sino ad oggi orientata quasi prevalentemente all'utenza turistica;
- la scarsa disponibilità di vani e alloggi consoni all'accessibilità da parte degli studenti;

##### **da parte delle associazioni e dei singoli proprietari di immobili:**

- la relativa incertezza nell'adempimento delle obbligazioni derivanti da contratti di locazione, riferite alla puntualità dei corrispettivi e relative garanzie;
- la relativa incertezza nel rientrare in possesso dell'immobile a finita locazione tenuto anche conto della complessità delle procedure giudiziali ed amministrative necessarie;
- il rischio di danni agli immobili connaturati ad ogni locazione;
- la garanzia di fungibilità a scopo locativo, a fine contratto, con diverse tipologie di affitto temporaneo;

### **CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONCORDANO**

- 1) Che l'incentivazione delle opportunità di locazione temporanea, in immobili della Città Antica utilizzati ad ora con finalità turistica, a favore di studenti delle Università, dell'Accademia e del Conservatorio cittadini costituisce obiettivo di comune interesse al quale dedicare massima attenzione e specifici interventi, ciascuna per il proprio ambito di intervento e la propria specifica competenza;
- 2) Che il comune obiettivo sia perseguito attraverso la stipula di uno o più accordi tra università, enti pubblici, associazioni dei proprietari e altri soggetti interessati rivolto alla sperimentazione di forme di locazione temporanea sostenibili dall'utenza studentesca e alla definizione delle modalità di comune interesse delle parti.;
- 3) Che venga al più presto avviata, con istituti bancari e assicurativi, fondazioni, amministrazioni pubbliche, la verifica di fattibilità di accordi attuativi miranti a minimizzare i rischi derivanti dal possibile mancato pagamento del canone, dal mancato rilascio dello stesso a fine contratto o da danni all'immobile, anche attraverso la costituzione di un fondo di garanzia ad hoc e specifiche forme di fidejussioni o di assicurazione;

- 4) Che venga verificata l'analogia possibilità di stipula di strumenti assicurativi in forma agevolata e con offerta aggregativa, che coprano gli elevati costi di eventuale ripristino manutentivo sugli immobili locati in arco temporale ristretto nel centro storico veneziano;
- 5) Che si concordi, anche attraverso la modifica degli accordi territoriali vigenti, la definizione di un range indicativo di canoni di affitto accessibili al mercato studentesco entro cui collocare l'offerta di immobili e di temporalità, semestrali o annuali, misurate sulle attività universitarie;
- 6) Che sarà cura delle Università, Accademia, Conservatorio veneziani, attraverso Study in Venice o altro all'uopo approntato, organizzare e raccogliere la domanda da parte studentesca, definire un codice etico di comportamento per l'uso degli immobili e degli arredi e per l'osservanza delle regole condominiali, verificare la possibile attuazione di forme di sostegno (borse di studio o altro) alla residenzialità studentesca anche in accordo con Istituzioni bancarie e assicurative, amministrazioni pubbliche o altri soggetti privati;
- 7) Che sarà cura del Comune avviare lo studio di un intervento di sostegno per interventi di manutenzione degli immobili locati a studenti, non rientrante nell'ordinario deperimento e non diversamente garantiti, determinandone limiti e condizioni;
- 8) Il Comune di Venezia promuoverà con la Prefettura la possibilità di concordare indicazioni volte a consentire più tempestiva operatività nella liberazione degli immobili, nonché, allo stesso fine ed anche con altre istituzioni, la definizione di procedure di dialogo e mediazione;
- 9) Che il Comune di Venezia introdurrà una disciplina regolatoria finalizzata a consolidare i diritti connessi alle locazioni turistiche attualmente autorizzate, nel caso di "conversione" degli immobili a locazione temporanea a favore di studenti;
- 10) Che le associazioni di categoria si impegnano a promuovere e diffondere tra i loro associati le opportunità offerte dalle azioni oggetto del presente protocollo e a organizzare l'offerta;
- 11) Che altre istituzioni, associazioni e enti potranno sottoscrivere il presente accordo, accettando l'impegno a contribuire al raggiungimento degli obiettivi sopra prefissati nell'ambito delle loro specifiche competenze.

Venezia, 27 aprile 2020

**Città di Venezia** Luigi Brugnaro\*

**Università Iuav di Venezia** Alberto Ferlenga\*

**ABBAV** Ondina Giacomini\*

**Confedilizia Venezia** Giuliano Marchi\*

**Associazione AGATA** Massimo Maccatrozzo\*

\*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D. Lgs. 7/3/2005 n° 82.