

MANIFESTO NAZIONALE CONTRO IL CARO AFFITTI

senza
casa
senza
futuro

 **udu**

Unione degli Universitari

10 PROPOSTE PER AFFRONTARE LA CRISI ABITATIVA

1. Realizzazione di residenze universitarie nell'ambito del Diritto allo Studio: così il PNRR non va bene!

L'Italia sconta un deficit incredibile di residenze universitarie pubbliche: i posti letto riservati al Diritto allo Studio sono soltanto 40mila, a fronte di oltre 800mila studenti fuori sede (fonte CDP). Il PNRR anziché intervenire su questo aspetto, ha preso un'altra strada: sta concentrando le risorse a favore del mercato privato, con una procedura opaca che anziché realizzare nuovi posti letto punta a una generica "messa a disposizione" che in realtà contraddice gli stessi obiettivi originali del PNRR. Il risultato è che, finora, la maggior parte (tra il 60 e l'80%) dei posti letto realizzati sono stati messi sul libero mercato. Il Fondo Housing Universitario realizzato con gli ultimi 660mln del PNRR prevede invece l'abbassamento del 15% del canone di mercato, una percentuale ridicola: quello che si configura è un vero e proprio spreco di denaro pubblico, alla ricerca di un incomprensibile effetto leva per la realizzazione di posti letto privati. Invece, in relazione al V bando della legge 338, i tempi si stanno rivelando troppo lunghi, mentre le risorse sono insufficienti. Serve intervenire affinché le risorse pubbliche possano puntare alla realizzazione, in tempi brevi, di posti letto destinati agli studenti maggiormente bisognosi, in modo tale da intercettare la domanda ed evitare una rincorsa continua verso l'alto dei canoni.

2. Incremento del fondo affitti per studenti fuorisede dagli attuali 4 milioni ad almeno 50 milioni di euro

Nel 2020, lo Stato è intervenuto con il DL Rilancio, creando un fondo annuale a favore degli studenti fuorisede pari a 20 milioni di euro; con la Legge di Bilancio 2021, il fondo è stato ridotto a 15 milioni di euro per poi scomparire con la Legge di Bilancio 2022. Quest'anno il fondo è stato ricostituito, stanziando però una cifra ridicola: soltanto 4 milioni di euro. Un importo che, evidentemente, non è in grado di rispondere alle esigenze degli studenti fuorisede di tutta Italia. Chiediamo di incrementare le risorse ad almeno 50 milioni di euro, in modo da far funzionare uno strumento estremamente flessibile, capace ad esempio di sostenere gli studenti che per varie ragioni perdono o comunque non possono accedere alla borsa di studio, pur dovendo sostenere canoni di affitto elevati.

3. Bloccare i rincari degli affitti: come in Spagna, Francia e Germania bisogna mettere un tetto ai rincari dell'affitto. Non va bene legare il ricalcolo (solo) all'inflazione

Con un'inflazione che continua a salire (+8% ad aprile su base annuale secondo i dati provvisori dell'ISTAT) e salari fermi da anni, appare quantomai anacronistico che l'incremento del canone possa restare esclusivamente legato all'inflazione. Gli altri paesi europei – come Germania, Francia e Spagna – hanno sviluppato indici alternativi o, comunque, imposto limiti temporanei. Non l'Italia: laddove la proprietaria non abbia optato per la cedolare secca, gli studenti universitari si sono ritrovati aumenti che possono sfondare i 50€. Chiediamo al Governo di intervenire, bloccando il progressivo e incontrastato aumento del canone mensile.

4. Limitare gli affitti brevi turistici, dando gli strumenti ai comuni per intervenire

Spesso le città universitarie corrispondono a città ad alta attrazione turistica, nelle quali si è recentemente diffusa la pratica di destinare appartamenti e camere alla locazione breve turistica, tramite piattaforme specializzate: la proprietà preferisce questa forma di locazione per via della minore durata del vincolo contrattuale, mentre incrementano esponenzialmente il rendimento grazie anche a un regime fiscale particolarmente favorevole. 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.

5. Calmierare i canoni, tramite un utilizzo intelligente della leva fiscale. Bisogna togliere le agevolazioni fiscali alla locazione libera, concentrandole sulla locazione a canone concordato

Oggi il regime fiscale della locazione a canone libero è particolarmente basso e non presenta un vantaggio consistente che sia capace di fare preferire la locazione a canone concordato. Tale aspetto è particolarmente visibile sulla cedolare secca, che prevede una tassa piatta del 21% per il canone libero (applicabile anche per gli affitti brevi) e il 10% per il canone concordato nei comuni ATA. Bisogna eliminare la cedolare secca per il canone libero, strumento che ha mostrato risultati modesti per l'emersione del sommerso e che ha aumentato invece le disuguaglianze. Bisogna piuttosto concentrare le agevolazioni fiscali sul canone concordato, rendendolo particolarmente vantaggioso, tenendo molto bassa l'aliquota ed intervenendo anche più pesantemente sull'IMU. Altro aspetto da attenzione è la tassazione per gli immobili sfitti posti in comuni ATA che sono in condizioni per essere locati e sui quali non sono in corso lavori, incrementando progressivamente la tassazione e prevedendo agevolazioni per chi pone sul mercato appartamenti prima sfitti.

6. Efficientamento energetico

Il caro bollette è anche causato dalla situazione energetica degli appartamenti solitamente locati all3 student3 fuori sede, i quali sono prevalentemente in classe energetica F o G. I precedenti bonus energetici non hanno avuto un impatto sufficiente per quanto riguarda i condomini che sono rimasti nelle peggiori condizioni energetiche. Servono adeguati incentivi e regole che favoriscano la riqualificazione energetica, anche per rispettare gli obiettivi posti dall'Unione Europea e contenere le emissioni climalteranti.

7. Contrasto alla locazione in nero, incrementando i controlli da parte dell'Agencia delle Entrate

Le locazioni senza contratto e quelle con un canone reale diverso da quello pattuito per iscritto sono purtroppo ancora diffuse e molti student3 accettano questa condizione pur di trovare casa, a volte senza piena consapevolezza sui diritti che perdono non firmando un contratto. Oltre a utilizzare la leva fiscale per colpire gli appartamenti sfitti (renderebbe meno vantaggioso fare figurare appartamenti sfitti che non lo sono in realtà) bisogna incrementare le sanzioni e dare maggiori strumenti e risorse all'Agencia delle Entrate per effettuare controlli e accertamenti.

8. Monitoraggio dell'andamento delle locazioni, tramite una pubblicazione annuale che sia molto più ricca e articolata di quella attuale

Ad oggi il rapporto immobiliare residenziale dell'Agencia delle Entrate fornisce informazioni molto sintetiche sul mercato delle locazioni, a differenza di quanto accade per il mercato della compravendita immobiliare. Il rapporto fornisce dati divisi per macroaree geografiche oppure soltanto per le più grandi città, non dando strumenti adeguati alle istituzioni e alle parti sociali per monitorare l'andamento delle locazioni, verificando anche il funzionamento degli accordi territoriali. Serve che l'Agencia delle entrate fornisca nel rapporto informazioni molto più dettagliate e relative a tutte le città d'alta tensione abitativa, oltre ad essere a disposizione per la redazione e l'aggiornamento degli accordi territoriali, collaborando con comune e organizzazioni di rappresentanza.

9. Rivedere i bandi per il diritto allo studio per garantire maggiore tutela all3 student3 fuorisede

L'importo della borsa di studio dell3 student3 fuorisede deve tenere conto, all'interno del suo importo complessivo, della spesa per l'affitto e relative spese accessorie, in relazione ai canoni di locazione

mediamente praticati sul mercato nei diversi comuni sede dei corsi di studio. Risulta poi fondamentale rendere più inclusivi i criteri per la definizione dello status di fuorisede, cui corrisponde un importo maggiore di borsa di studio. Oggi, invece, viene lasciata ampia autonomia nella individuazione dei criteri a Regioni e enti per il diritto allo studio, creando confusione e disuguaglianze territoriali. Ad esempio, va superato il requisito per cui è possibile accedere allo status di fuorisede soltanto presentando all'inizio dell'anno un regolare contratto di locazione di almeno dieci mesi: si tratta di una disposizione che non tiene in considerazione la forte emergenza abitativa e la difficoltà a trovare un alloggio in tempo utile.

10. Un tavolo permanente presso il Ministero dell'Università e della Ricerca, coinvolgendo anche il Ministero delle Infrastrutture

Per quanto di competenza, come Unione degli Universitari auspichiamo che la Ministra dell'Università e della Ricerca convochi la nostra organizzazione studentesca per un confronto e una reale condivisione delle politiche sul diritto allo studio sul diritto la casa. Serve poi un tavolo permanente presso il MUR sulla crisi abitativa al quale devono partecipare le principali associazioni studentesche nazionali, nonché una delegazione di CNSU, CRUI e CUN. Ci uniamo inoltre alla richiesta fatta dai sindacati di inquilini e lavoratori affinché un tavolo simile venga convocato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, che tratti le richieste di sua competenza, coinvolgendo direttamente anche l'Unione degli Universitari.