

CONSEGNATA IN CORSO  
DI SEDUTA

Terni, il 11.01.2016  
IL SEGRETARIO GENERALE

<b>COMUNE DI TERNI</b>		
12 GEN. 2016		
Protocollo n°	5126	
CAT.	CL.	SC.
1	5	6

**Atto di indirizzo**  
**-La Casa a chi studia-**

SECRETARIO GENERALE

Al Sindaco di Terni  
All'Assessore di competenza  
Alla Presidenza del Consiglio Comunale  
Alla Segreteria Generale del Comune di Terni

IN COMMISSIONE  
STAMPA

**PREMESSO**

- Che la legge 9 dicembre 1998, n.431 intitolata "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" (come pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 1998) all'art. 5 nell'ambito della disciplina dei contratti di locazione di natura transitoria il comma 3 stabilisce: "È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore";
- che il decreto legge n°133/2014 come coordinato con la Legge di conversione in legge n. 164/2014 (comunemente conosciuto come "Sblocca Italia") all'art. 23 tipizza del nostro ordinamento la categoria contrattuale del "Rent to buy". Con questo si configura in maniera netta uno schema contrattuale (circa gli immobili), che da un lato garantisce al futuro acquirente il godimento immediato dell'immobile, dall'altro (come corrispettivo), il pagamento di un acconto e di un importo mensile (quest'ultimo con "funzione" tanto di mensilità locatizia quanto, di acconto da detrarre dal valore della compravendita);
- Che secondo la stessa legge 431/98 è facoltà dei comuni (anche in forma associata), convocare le organizzazioni dei conduttori e dei proprietari immobiliari al fine di stipulare accordi territoriali relativamente a svariati ambiti della disciplina locatizia (tra cui il valore del canone, la durata del contratto ecc, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5 della stessa legge).

**CONSIDERATO COME**

- Non può non considerarsi come un dato assodato che, nell'ambito delle scelte dei percorsi universitari la "mobilità" in termini geografica degli studenti italiani (e non solo) sia ampiamente diffusa oramai da decenni (a prova e maggior sostegno di questo concetto, si veda anche la graduatoria unica dei test di ammissioni di Medicina, che ogni anni veicola a Terni studenti da ogni parte d'Italia);
- Lo studente universitario una volta concluso il proprio percorso di studi spesso si trova particolarmente propenso a cercare e trovare un'occupazione lavorativa nel territorio dove ha studiato piuttosto che allontanarsi ulteriormente (nella consapevolezza di come, a fianco dei percorsi meramente accademici, sovente si sviluppano stages, incontri e costruzioni di relazioni professionali);
- Come indubbiamente -relativamente alla scelta dell'ateneo- non potrebbe non configurare un elemento attrattivo, la considerazione anche solamente ipotetica per la quale, a fianco di un

esborso di media quinquennale di rate di locazione per la casa dello studente fuori sede, potrebbe configurarsi una detrazione sostanzialmente analoga rispetto alla somma finale, salvo poi estenderlo a altre categorie o situazioni in cui questa forma contrattuale possa contribuire alla ripresa economica della città o come leva di benessere sociale;

### RITENUTA

- Autorevole dottrina che qualifica la tipologia contrattuale come preferibile (poiché maggiormente conveniente) alle categorie quantomeno analoghe (quali il “contratto di locazione con opzione di acquisto o futura vendita”, il “contratto di locazione con preliminare di futura vendita” e “la compravendita a rate con clausola di riserva di proprietà”);
- Degna di valutazione la positiva valenza economica che una diffusione dello strumento in oggetto potrebbe portare al nostro territorio, sia con riguardo alla popolazione studentesca fuori sede -sia con riguardo al soffocato mercato immobiliare (pur nella consapevolezza dell'impatto forse modesto nell'immediato, ma nella certezza di come ciò potrebbe essere di incentivo a ulteriori previsioni sulla stessa lunghezza d'onda);
- La valenza politica e sociale che scaturirebbe dall'incrocio delle normative sopra espresse, utile a evidenziare:
  1. che sa da una parte il mercato lavoro spinge oggi centinaia di ragazzi e ragazze a lasciare le proprie case di origine per crescita formativa e ricerca occupazionale, ciò non deve far venire meno la considerazione della inevitabile necessità di stabilità;
  2. come sarebbe apprezzabile se gli sforzi economici di migliaia di famiglie, atti a garantire locazioni fuori sede per i percorsi accademici filiali, si potessero tradurre in un contributo all'acquisto della proprietà immobiliare per i figli stessi;
  3. come diverso potrebbe essere il benessere di vita e lavorativo del neo-lavoratore, consapevole di non aver bisogno di bruciare vanamente, per anni, stipendi in locazioni fini a se stesse, prima di poter accedere ad una qualche forma di mutuo o finanziamento bancario.
- Anche solo l'opportunità di promuovere il territorio ternano e di attrarre studenti provenienti da altre città italiane, in modo tale sia da arricchire la comunità scolastica che quella della cittadinanza, confidando come agevolazioni atte a promuovere il “rent-to buy studentesco” potrebbe garantire al dipartimento ternano una maggiore affluenza di studenti;

### SI IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

A elaborare una più specifica analisi delle normative sopra richiamate, così da poter predisporre un modello di incentivazioni tese alla promozione della stipula di contratti di “rent-to buy” calibrati, in primis, nella declinazione qui illustrata di contratto per studenti, salvo poi estenderlo a altre categorie o situazioni in cui questa forma contrattuale possa contribuire alla ripresa economica della città o come leva di benessere sociale;

**Contestualmente:** a elaborare una forma tipizzata dello stesso contratto, promuovendone l'adozione presso l'Ater, quindi predisponendone il modello (per utenza privata), agevolmente scaricabile dal sito del Comune di Terni;

**Infine, sempre contestualmente:** ad aprire un tavolo di confronto tecnico-politico, che sia di cornice e promozione dell'azione fin qui illustrata, e che veda coinvolti -almeno- :

