

## 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 Ca' Foscari, rappresentata dal Rettore, prof. Michele Bugliesi,

Università Iuav di Venezia rappresentata dal Rettore, prof. Alberto Ferlenga,

Accademia di Belle Arti di Venezia, rappresentata dal Direttore, prof. Giuseppe La Bruna,

Conservatorio di Musica Benedetto Marcello di Venezia, rappresentato dal Direttore, prof. Marco Nicolè,

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 "Interventi per la salvaguardia di Venezia" 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 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" 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; Il Protocollo d'Intesa con medesimo oggetto, già sottoscritto in data 27 aprile 2020 da alcune delle odierne Parti;

#### 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 Iuav e Ca' Foscari, di Accademia di Belle Arti e Conservatorio (raggruppate nel 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;
- il permanere dell'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, rendono 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 al termine della locazione, tenuto anche conto della complessità delle eventuali 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;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONCORDANO CHE**

- 1) 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) 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 ed alla definizione delle modalità di comune interesse delle parti anche attraverso la piattaforma <http://students.veniceapartment.com/> con la quale i soggetti sottoscrittori contribuiranno al suo utilizzo e diffusione;
- 3) vengano promossi accordi attuativi con istituti bancari e assicurativi, fondazioni, amministrazioni pubbliche 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) venga individuato e favorito l'accesso a 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) risulti essenziale perfezionare tipologie contrattuali che, per un verso, assicurino una adeguata durata dei rapporti locativi (da 6 a 36 mesi) ed una equa determinazione del canone, conforme alla normativa vigente ed in linea con le aspettative e le richieste degli studenti universitari e, per altro verso, garantiscano una corretta detenzione dell'immobile. Il tutto nell'ambito di un reciproco corretto e trasparente rapporto tra i contraenti nel pieno adempimento delle rispettive obbligazioni contrattuali.

6) sarà cura delle Università, Accademia, Conservatorio veneziani, attraverso Study in Venice o altro all'uopo approntato, monitorare l'interesse da parte studentesca, verificare la possibile attuazione di forme di sostegno (borse di studio o altro) alla residenzialità studentesca attraverso gli strumenti previsti da ciascuna Istituzione (tra i quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: contributi alla residenzialità, prestiti d'onore, supporto alla intermediazione) in accordo con Istituzioni bancarie e assicurative, amministrazioni pubbliche o altri soggetti privati;

7) sarà cura del Comune di Venezia avviare lo studio di un intervento di sostegno per interventi di manutenzione degli immobili locati a studenti, non rientrante nell'ordinario deperimento provocato dall'utilizzo degli stessi per effetto delle locazioni in argomento e non diversamente garantiti, determinandone limiti e condizioni attraverso risorse specifiche da rendersi disponibili con i prossimi finanziamenti della legislazione speciale per Venezia e la sua laguna;

8) il Comune di Venezia promuoverà altresì 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 preventive di dialogo e mediazione;

9) il Comune di Venezia dà atto e conferma che la "conversione" degli immobili - già adibiti a locazione turistica - a locazione temporanea a favore di studenti ed altri utenti delle istituzioni universitarie, è compatibile con il mantenimento delle deroghe, di cui all'art. 63 del vigente regolamento edilizio, deroghe che per l'effetto l'Amministrazione si obbliga in ogni caso ad applicare anche in ipotesi di futura ri-destinazione dei medesimi alloggi ad uso di locazione turistica.

10) 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 organizzarne l'offerta;

11) 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.

12) Le parti si impegnano ad implementare le azioni oggetto del presente protocollo con l'obiettivo di renderne stabili nel tempo gli effetti positivi sugli interessi presidiati.

13) Le parti, ciascuna nell'ambito delle proprie competenze si impegnano, inoltre, ad estendere i contenuti del presente protocollo in ambiti territoriali diversi, mediante la promozione di ulteriori

accordi.

14) Il presente Protocollo sostituisce l'analogo accordo sottoscritto in data 27 aprile 2020 in premessa richiamato ed ha efficacia di tre anni dalla sottoscrizione, salvo rinnovo concordato tra le parti.

15) La registrazione del presente Protocollo di intesa verrà effettuata solo in caso d'uso, ai sensi della vigente normativa e le relative spese sono a carico della Parte richiedente la registrazione.

Venezia, 1 luglio 2020

Città di Venezia, Luigi Brugnaro

Università Ca' Foscari Venezia, Michele Bugliesi

Università Iuav di Venezia, Alberto Ferlenga

Accademia di Belle Arti di Venezia, Giuseppe La Bruna

Conservatorio di musica di Venezia Benedetto Marcello, Marco Nicolè

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. La copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D. Lgs. 7/3/2005 n° 82.