



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DECIMA LEGISLATURA

RISOLUZIONE N. 135

STUDENTI FUORI SEDE E CANONI DI LOCAZIONE: IL GOVERNO AIUTI LE FAMIGLIE GIÀ DURAMENTE COLPITE DALLA CRISI SANITARIA ED ECONOMICA

presentata il 23 aprile 2020 dai Consiglieri Finco

Il Consiglio regionale del Veneto

PREMESSO CHE:

- la pandemia da COVID-19 che ha colpito il nostro Paese dal punto di vista sanitario ed economico, ha messo in grave difficoltà anche gli studenti universitari fuori sede (e le relative famiglie) che sono dovuti rientrare presso le proprie residenze a causa della sospensione delle lezioni, ma che hanno dovuto continuare a corrispondere il canone di locazione per intero dell'abitazione utilizzata per la frequentazione dei corsi universitari, senza alcuna diminuzione dovuta all'eccezionalità della situazione attuale;
- il Comune di Vicenza ha inviato, al Ministro dell'Università, per mano del consigliere comunale delegato alle politiche giovanili una nota con cui si chiedono “[...] misure di supporto economico volte a sgravare le famiglie e gli studenti dall'onere di pagamento degli affitti delle abitazioni in questo momento non utilizzate, valutando quali strumenti possano essere più efficaci in tal senso [...].” (vedi nota);

VISTO:

- l'articolo 91 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 118 (c.d. decreto Cura Italia) il quale prevede che *“Il rispetto delle misure di contenimento di cui [al] presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*;
- che suddetto articolo di fatto statuisce che la parte contraente (nel nostro caso lo studente lavoratore o la sua famiglia), nonostante le misure di contenimento, resta in condizione di dare regolare esecuzione al contratto;

- che il d.l. “Cura Italia” (n. 18/2020) ha espressamente disposto, per le locazioni commerciali, che *“Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d’impresa è riconosciuto, per l’anno 2020, un credito d’imposta nella misura del 60 per cento dell’ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1”* e quindi il suddetto riconoscimento del credito d’imposta, è stato riconosciuto solo per le locazioni commerciali;
- che in tempi recenti, l’epidemia di SARS del 2013, è stata considerata causa di forza maggiore, idonea a giustificare lo scioglimento per esempio del contratto di viaggio *“tutto compreso” (“Coronavirus e forza maggiore: traduzioni di una sentenza dell’Amtsgericht Ausburg”)*;

APPURATO che non è stata, ad oggi, prevista alcuna disposizione nei provvedimenti emessi dal Governo, sulla questione dei canoni di locazione abitativa, e in particolare di quelli riguardanti studenti universitari, lasciando in capo alle famiglie l’intero onere di dover adempiere al vincolo contrattuale e al pagamento dell’intero canone di affitto, senza alcun tipo di ristoro, nonostante l’emergenza in corso;

CONSIDERATO CHE:

- tanto per le locazioni commerciali quanto per le locazioni abitative, l’emergenza sanitaria rappresenta indubbiamente un fatto estraneo alla volontà del conduttore, imprevedibile e sopravvenuto rispetto alla costituzione del rapporto, nonché potenzialmente tale da rendergli assai gravosa la prosecuzione del rapporto;
- la prestazione del conduttore non può dirsi impossibile perché *genus numquam peri*, e quella del locatore resta valida, anche se sussiste un temporaneo impedimento sull’utilizzo;
- la pandemia che sta affliggendo il Paese sta provocando migliaia di lavoratori precari e mettendo in grave difficoltà molte famiglie, che non sono più in grado di sostenere gli studi universitari dei propri figli;
- secondo l’Organizzazione mondiale del lavoro la crisi economica scaturita dall’emergenza coronavirus, provocherà 25 milioni di disoccupati;
- l’Istat descrive la situazione attuale come *“shock economico senza precedenti”* e precisa che l’intensità della crisi risulta più profonda, visto il crollo della fiducia di imprese e famiglie;
- oltre agli effetti diretti della crisi sul sistema produttivo, si riscontrano effetti indiretti legati alle relazioni intersettoriali;
- il Consiglio Nazionale degli studenti universitari (CNSU) ha inviato al Ministro dell’Università un’informativa contenente le esigenze degli studenti e chiedendo *“un sostegno economico per gli affitti”*;
- deve trovare risposta la difficoltà delle famiglie che in un mutato contesto non hanno a disposizione strumenti normativi a tutela di comprovate difficoltà come il pagamento dei canoni di locazione per gli studenti fuori sede;
- un’eccessiva onerosità, dimostrabile nell’attuale contesto socio-economico, avrebbe la complicazione per il conduttore di costringerlo ad agire in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto, posto che la migliore dottrina esclude la possibilità di una dichiarazione stragiudiziale e la giurisprudenza conferma l’inammissibilità di una mera eccezione di onerosità (Cass. II, 10/02/1990, n. 955);

tutto ciò premesso,

esprime

- 1) il pieno appoggio alla richiesta del comune di Vicenza dell'8 aprile 2020, indirizzata al Ministro dell'Università e della ricerca con cui viene esposto il problema dei canoni di locazione dei cittadini vicentini e di tutti gli studenti universitari in Veneto e si chiede al Governo di intervenire in tal senso (vedi nota);
- 2) viva preoccupazione per la mancanza di un provvedimento *ad hoc* del legislatore, sulle locazioni abitative, che potenzialmente profila una vasta serie di contenziosi tra locatori e conduttori; per questa ragione confida in un intervento per normare una situazione di eccessiva onerosità a carico delle famiglie degli studenti universitari;

invita la Giunta regionale

- 1) ad intervenire presso il Governo affinché adottati misure atte a mitigare il negativo impatto economico sulle famiglie degli studenti universitari, causato dall'emergenza COVID-19, anche attraverso un ristoro fiscale commisurato ai canoni di locazione versati nel periodo dell'emergenza;
 - 2) a valutare la possibilità di prevedere dei contributi regionali a favore delle famiglie degli studenti universitari che sostengono spese per il pagamento del canone di locazione, nei limiti delle disponibilità di bilancio e tenuto conto delle diverse situazioni familiari, nonché di eventuali azioni simili messe in atto da altre amministrazioni pubbliche.
-