



Università degli Studi di Padova
Facoltà di Scienze Statistiche

Corso di Laurea in
Scienze Statistiche e Tecnologie Informatiche

Tesi di Laurea

Camera Caritatis?
Il costo della stanza svelato dagli
studenti padovani

Relatore: Ch.mo Prof. LORENZO BERNARDI

Laureando: Giulio Montesanti

Anno Accademico 2004-2005

*...ai miei genitori,
senza dimenticare tutti coloro che
in questi anni sono stati a me vicini.*

INDICE

Capitolo 1: Introduzione	pag. 3
1.1 La situazione abitativa degli studenti in Italia	pag. 3
1.2 Gli alloggi gestiti dagli organismi regionali	pag. 3
1.3 Gli alloggi gestiti da enti e organizzazioni autonome	pag. 7
1.4 Le locazioni dei privati	pag. 8
Capitolo 2: L'indagine	pag. 11
2.1 Il campionamento	pag. 11
2.2 Lo strumento di rilevazione	pag. 13
2.3 Pulitura e caricamento dei dati	pag. 14
Capitolo 3: I risultati dell'indagine	pag. 15
3.1 Le chiavi di lettura	pag. 15
3.2 Analisi di carattere generale	pag. 15
3.3 Abitudini comportamentali degli studenti	pag. 18
3.4 Informazioni generali sul mondo casa	pag. 21
3.5 Tipologia, composizione e caratteristiche degli alloggi	pag. 25
3.6 I giudizi degli studenti	pag. 27
3.7 Il contratto di locazione	pag. 28
3.8 Il canone di locazione	pag. 32
3.9 Le spese personali	pag. 35
3.10 Gli studenti che abitano in famiglia	pag. 36
Capitolo 4: Le considerazioni conclusive	pag. 39
4.1 Informazioni generali	pag. 39
4.2 Gli studenti che domiciliano a Padova	pag. 39
4.3 Gli studenti che abitano in famiglia	pag. 42
Allegati	pag. 43
Bibliografia	pag. 61

Capitolo 1: Introduzione

1.1: La situazione abitativa degli studenti in Italia

Gli alloggi per studenti in Italia appartengono a tre categorie principali:

- 1) gli alloggi gestiti direttamente dagli organismi regionali per il diritto allo studio universitario e assegnati agli studenti con procedure concorsuali pubbliche, secondo la normativa nazionale (legge 390/91 e D.P.C.M. 9 aprile 2001 in materia di uniformità di trattamento sul diritto agli studi universitari) e regionale (nel Veneto la l.r. 8/1998)
- 2) gli alloggi gestiti da enti e organizzazioni autonome, pubbliche o private (ad es. collegi di religiose/i, fondazioni, associazioni non profit), secondo i criteri stabiliti nei rispettivi statuti o atti costitutivi
- 3) gli alloggi locati a studenti da parte di privati. I rapporti tra locatori e conduttori sono in questo caso disciplinati dalla normativa speciale sulle locazioni e dal codice civile italiano

1.2: Gli alloggi gestiti dagli organismi regionali

Regolamentati da norme nazionali e regionali, i servizi abitativi degli organismi per il diritto allo studio sono destinati in via prioritaria agli studenti fuori sede, in via subordinata agli studenti pendolari, mentre ne risultano esclusi gli studenti in sede. Per chiarire il significato di questa divisione in classi, si riportano le definizioni normative contenute nel bando di concorso 2004/2005 per l'accesso agli alloggi dell'ESU di Padova. Vi si intendono:

- per studenti Fuori Sede, coloro che risiedono in Comuni o Località distanti dal Comune sede del corso frequentato più di 80 Km e/o di 80 minuti come tempo di percorrenza e che per tale motivo prendano alloggio nei pressi di tale sede;
- per studenti Pendolari, coloro che risiedono in Comuni o Località che consentano il trasferimento quotidiano presso il Comune o Località sede del corso frequentato entro distanze comprese tra 40 e 80 Km e/o tra 40 e 80 minuti come tempo di percorrenza;
- per studenti In Sede, coloro che risiedono in comuni o località distanti dalla sede universitaria meno di Km. 40 o con tempi di percorrenza per raggiungere la sede universitaria inferiori a minuti 40.

Gli interventi degli organismi regionali per il diritto allo studio sono quindi rivolti a target specifici individuati in relazione alla:

- distanza tra la residenza familiare e la sede didattica frequentata cui si aggiungono le valutazioni circa
- le condizioni di merito
- e reddito possedute dallo studente.

In questo quadro generale il numero di posti alloggio gestiti dagli organismi regionali per il diritto allo studio, è aumentato del 26% dal 1997 al 2003 (Tab1.1). La legge 388/2000 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) ha infatti previsto il cofinanziamento da parte dello Stato degli interventi necessari “per l’abbattimento delle barriere architettoniche, per l’adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e per la manutenzione straordinaria, per il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari, nonché degli interventi di nuova costruzione e l’acquisto di aree ed edifici da adibire alle “medesime finalità”.

	Numero di posti*						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003**
ABRUZZO	165	158	25	-	108	100	100
BASILICATA	51	51	54	51	121	121	121
CALABRIA	2.755	2.786	2.865	3.011	2.928	2.934	3.112
CAMPANIA	317	292	288	52	287	92	237
EMILIA ROMAGNA	2.494	2.654	2.688	2.912	2.875	3.445	3.745
FRIULI VENEZIA GIULIA	626	644	870	939	939	939	1.135
LAZIO	1.646	1.581	1.597	1.846	1.919	1.898	1.693
LIGURIA	456	456	300	320	412	562	562
LOMBARDIA	3.767	4.092	4.752	5.010	5.606	5.610	5.714
MARCHE	2.476	2.615	2.683	2.633	2.749	2.799	2.974
MOLISE	-	201	120	-	-	-	-
PIEMONTE	576	584	678	725	794	975	975
PUGLIA	1.716	1.168	1.175	1.270	832	1.389	1.384
SARDEGNA	1.108	1.147	1.309	1.296	1.296	1.294	1.343
SICILIA	2.091	2.175	2.229	2.163	2.214	2.232	2.382
TOSCANA	2.349	2.381	2.376	2.926	3.070	3.172	3.273
TRENTINO-ALTO ADIGE	411	1.086	660	670	727	855	973
UMBRIA	1.070	1.023	1.095	1.095	1.200	1.200	1.030
VALLE D'AOSTA	-	-	-	-	-	-	-
VENETO	2.311	2.317	2.240	2.153	2.192	2.465	2.502
Italia	26.385	27.411	28.004	29.072	30.269	32.082	33.255

*La disponibilità è rilevata al 1° novembre di ogni anno.

**Dati provvisori.

Tabella 1.1: Numero posti letto gestiti dagli organismi regionali per il diritto allo studio (1997-2003)¹

La popolazione studentesca delle Università italiane (statali e non) risulta composta da 1.803.024 studenti: di questi 1.162.009 sono studenti in corso e 353.119 gli studenti immatricolati per la prima volta².

Tuttavia per comprendere quale impatto abbiano le politiche pubbliche di residenzialità studentesca è possibile osservare il quadro di sintesi, nel confronto con altri paesi europei (Tab1.2).

¹ Dal Rapporto Annuale sullo Stato delle Università 2004 in corso di preparazione a cura del Comitato Nazionale per la Valutazione del Sistema Universitario. La relazione sugli alloggi per studenti in Italia è contenuta nella Scheda 3 – Gli interventi per il sostegno agli Studi Universitari, consultabile on-line all’indirizzo www.cnvsu.it. Una guida aggiornata al 2004, dal titolo *Le Residenze Studentesche Universitarie*, è realizzata dalla associazione nazionale (ANDISU) che rappresenta gli organismi regionali del settore: riporta numerosità e descrizioni delle strutture abitative da essi gestite.

² Dalla Banca Dati Statistica del Miur (Ministero dell’Università e della Ricerca). I dati, aggiornati al 31.01.2004 sono consultabili su www.mur.st.it.

	N° posti	N° studenti	N° posti/n° studenti %	Anno di riferimento	Fonte
Austria	24.000	234.728	10,2%	2001	Eurydice
Belgio (comunità francese)	8.200	62.806	13,1%	2001	Eurydice
Danimarca	50.000	250.000	20,0%	1998	Eurydice
Finlandia	58.000	207.143	28,0%	1998	Eurydice
Francia	150.000	2.094.781	7,2%	2001	Cnous
Germania	180.000	1.798.863	10,0%	2001	Studentenwerke
Italia	33.255	1.731.276	1,9%	2001	Miur
Norvegia	20.670	198.496	10,4%	2001	Eurydice
Portogallo	7.700	225.325	3,4%	2001	Eurydice
Spagna	31.240	1.547.331	2,0%	2001	Eurydice

Tabella 1.2: Abitazioni per studenti: un confronto europeo

Ne emerge una sostanziale identità di politiche pubbliche nei *paesi mediterranei* caratterizzate da investimenti contenuti nel settore e un “impatto” limitato sul potenziale mercato abitativo per studenti mentre i *Paesi del centro-nord Europa* perseguono maggiormente politiche di intervento pubblico.

Certo non direttamente legato alle politiche di intervento pubblico nel campo della residenzialità studentesca, va tuttavia considerato che per molteplici motivi – culturali ma anche economici e sociali – la permanenza nel nucleo familiare dei giovani rappresenta una delle caratteristiche distintive del nostro Paese (Tav1.1). I dati del 14° censimento generale della popolazione (ISTAT 2001) confermano questa tendenza: tra coloro che vivono in famiglie con nuclei nella posizione di figli ben il 34% (pari a 6.453.607 soggetti) è costituito da giovani nella fascia d’età compresa fra i 18-29 anni. La percentuale sale al 40% qualora si considerino anche i soggetti compresi nella fascia d’età 30-34 anni.

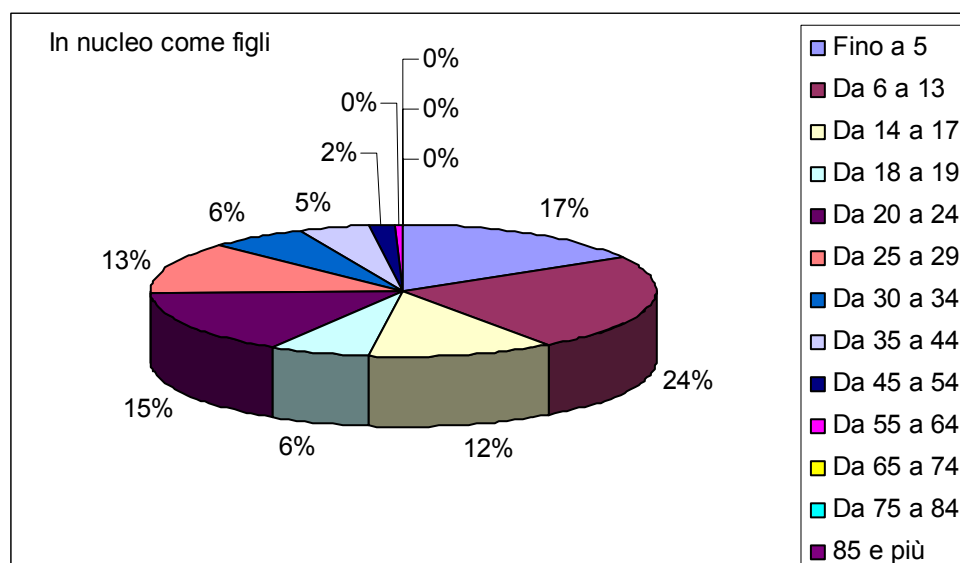


Tavola 1.1: popolazione residente in famiglia nella posizione di figli per classe di età

La situazione a Padova e nel Veneto

La tabella 1.3 riporta la disponibilità di posti letto a disposizione degli studenti nelle città venete e l'indicazione dei posti riservati all'ospitalità di studiosi (compresi anche gli studenti) per periodi normalmente più brevi dell'intero anno accademico (ospitalità in foresteria). L'assegnazione dell'alloggio agli studenti copre il periodo dell'attività didattica universitaria: 10 mesi, da ottobre a luglio.

	N. Residenze	N.posti Alloggi Studenti	N. posti Ospitalità in Foresteria
ESU PADOVA	19	1816	132
ESU VENEZIA	9	531	60
ESU VERONA	5	326	-
Totale	33	2673	192

Tabella 1.3: posti letto e numerosità delle residenze gestite dagli ESU veneti³

Le tariffe applicate agli studenti vengono deliberate dai consigli di amministrazione degli ESU e comprendono, oltre al costo dell'alloggio, anche le quote destinate al finanziamento delle spese condominiali (riscaldamento, servizio di portineria), delle utenze (luce, acqua, gas, asporto rifiuti) e dei servizi comuni a disposizione degli ospiti (internet, palestra, biblioteca, sala TV, parcheggio, etc.).

ESU Venezia – tariffe mensili a.a. 2004/2005

STUDENTI	SINGOLA	DOPPIA	TRIPLA
Beneficiari Esu e borsa di studio	€ 130	€ 104	€ 81
Beneficiari Esu e non di borsa di studio ⁽¹⁾	€ 65	€ 52	€ 40,5
Senza requisiti o non beneficiari	€ 136	€ 108	€ 81

(1) Inseriti nelle graduatorie di alloggio e rispetto alla borsa di studio: "non richiedenti", "respinti" o "vincitori esclusi per carenza fondi". Vanno aggiunte o dedotte da queste cifre, a seconda delle dotazioni e dei servizi di ciascuna residenza, maggiorazioni di prezzo da 3,5 a 15 € mensili

ESU Padova – tariffe mensili a.a. 2004/2005

STUDENTI	SINGOLA	DOPPIA	TRIPLA
Beneficiari Esu e borsa di studio	€ 130	€ 104	€ 81
Beneficiari Esu e non di borsa di studio	€ 65	€ 52	€ 40,5
Senza requisiti o non beneficiari	€ 180	€ 155	€ 103

Vanno aggiunte o dedotte da queste cifre, a seconda delle dotazioni e dei servizi di ciascuna residenza, maggiorazioni di prezzo da 15 a 45 € mensili o riduzioni fino a 20 € mensili

ESU Verona – tariffe mensili a.a. 2004/2005

STUDENTI	SINGOLA	DOPPIA	TRIPLA
Beneficiari Esu e borsa di studio	€ 130	€ 104	€ 81
Beneficiari Esu e non di borsa di studio	€ 65	€ 52	€ 40,5
Senza requisiti o non beneficiari	€ 181	€ 155	€ 103

³ Dati aggiornati a dicembre 2004. La fonte è costituita dall'Ufficio Coordinamento Alloggi per ESU Padova, dalle informazioni pubblicate sui siti internet per ESU Venezia ed ESU Verona (www.esuvenezia.it; www.esu.vr.it). L'aggiornamento dell'informazione al 2004 e la possibilità di risalire alle fonti dirette spiegano la diversità al dato qui presentato rispetto a quello indicato in tabella 1.1

1.3: Gli alloggi gestiti da enti e organizzazioni autonome

Gli alloggi gestiti da enti e organizzazioni autonome (in gran parte espressione di ordini ecclesiastici o conventuali o comunque legate alla galassia della Chiesa Cattolica, attraverso associazioni od organizzazioni di tendenza) non sono stati ufficialmente censiti in studi o ricerche organiche, né i dati numerici e “qualitativi”, che li riguardano vengono riportati nelle pubblicazioni statistiche (MIUR e ISTAT) riguardanti il mondo universitario.

Un ostacolo alla definizione precisa del numero dei soggetti appartenenti alla categoria e delle dimensioni dell’offerta abitativa da questi generata viene dal gran numero di istituzioni indipendenti presenti nel territorio nazionale, che agiscono in modo autonomo, non coordinato e senza un obbligo di comunicazione delle attività alle università o agli organismi regionali⁴.

Non risultano inoltre applicabili ad alloggi di questo tipo uniformi criteri di valutazione, data la diversità delle condizioni per l’accesso ai servizi abitativi, del livello di partecipazione alla vita comunitaria richiesto agli ospiti, delle politiche di tariffazione applicate.

Limitando le nostre considerazioni al mero prezzo dell’abitazione (indipendentemente dal valore dell’offerta formativa e spirituale), i collegi “privati” si pongono come valida alternativa al mercato privato o agli alloggi gestiti dagli organismi regionali, a seconda dell’entità delle cifre corrisposte dagli studenti per la propria sistemazione abitativa.

Infatti – pur in assenza di precisi dati nazionali circa la distribuzione e le numerosità degli alloggi riferibili a questa categoria – i dati relativi della città di Padova, ricostruiti attraverso una recente pubblicazione⁵, suggeriscono una presenza forte, in grado di dare risposte alle esigenze abitative degli universitari. Nella sola Padova risultano 2069 i posti letto delle strutture gestite da religiosi/e.

I collegi legalmente riconosciuti

Diversa è la situazione per i collegi legalmente riconosciuti dal Ministero dell’Università, organismi gestiti da religiosi, oppure da fondazioni, istituzioni laiche e associazioni non profit.

Per questi enti, accreditati presso il Ministero quali soggetti erogatori di servizi residenziali, in grado di offrire contenuti formativi complementari allo studio universitario, esistono i dati relativi all’offerta abitativa: nel loro complesso nazionale mettono a disposizione 3.728 posti alloggio.



Tavola 1.2: I collegi legalmente riconosciuti – distribuzione

⁴ Una possibile fonte di informazioni è costituita dagli archivi delle Questure, laddove vengono conservate le dichiarazioni (obbligatorie) di cessione di fabbricato, anche parziali o non onerose, eseguite da privati o enti.

⁵ I collegi per studenti dell’Università di Padova, a cura di Piero Del Negro, Padova, 2003.

1.4: Le locazioni dei privati

La nuova disciplina delle locazioni abitative, introdotta dalla legge 431/1998, dà al locatore e al conduttore la possibilità di scegliere il contratto in base all'uso che si intende dare all'immobile (abitativo o transitorio), alla durata del rapporto da instaurare e alla maggiore o minore libertà di canone e di condizioni contrattuali. Questa impostazione ha generato due categorie di contratti:

- quelli definiti "liberi" (4 + 4), caratterizzati da una assoluta autonomia di determinazione del canone e delle condizioni contrattuali, ma dalla durata prestabilita e inderogabile
- i contratti "concertati" (contratto ad uso abitativo 3+2, contratto transitorio, contratto per studenti), in cui alla minore durata del rapporto abitativo tradizionale e alla maggiore flessibilità di risposta ad esigenze abitative particolari, si accompagnano una limitata libertà di determinazione del canone e l'utilizzo di modelli e condizioni contrattuali in larga parte standardizzati. A compensare la limitata autonomia contrattuale di cui godono e, di norma, la minore entità del canone previsto, vengono applicate al contratto ad uso abitativo 3 + 2 e al contratto per studenti importanti agevolazioni fiscali.

		caratteristiche				
	Applicabilità agli studenti	Durata (non derogabile)	Canone	A agevolazioni Fiscali	Destinazione Appartamento	Recesso anticipato conduttore
Contratto 4+4	si (studenti in sede e studenti fuori sede)	4+4 anni (con rinnovo automatico alla prima scadenza)	libero	no	uso abitativo	Per gravi motivi e con preavviso minimo di 6 mesi*
Contratto 3+2	si (studenti in sede e studenti fuori sede)	3+2 anni (con rinnovo automatico alla prima scadenza)	concertato (valori minimi e massimi prestabiliti)	si (IRPEF+ICI) per il locatore - Detrazioni fiscali in dichiarazione dei redditi per il conduttore	uso abitativo	con preavviso minimo di 6 mesi*

*clausole derogabili a favore del conduttore

Nei contratti concertati le condizioni economiche, i parametri di valutazione dell'immobile e l'adozione di un modello contrattuale sono affidati ad accordi territoriali, cui partecipano le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini (accordo territoriale per gli usi abitativo e transitorio). Per gli studenti è stato sottoscritto un accordo separato, caratterizzato da differenti contenuti economici e da un diverso metodo di valutazione degli immobili, data la peculiarità della tipologia abitativa.

All'accordo territoriale per studenti hanno partecipato anche ESU Padova e le associazioni e organizzazioni degli studenti⁶.

In realtà per stabilire le quotazioni da attribuire agli appartamenti da locare, il territorio del comune di Padova è stato diviso in tre zone (Tab1.4). Agli appartamenti sono stati così riconosciuti, in base

⁶ Attualmente per le locazioni concertate è in vigore l'accordo dell'11 Novembre 2004

alla centralità e alla vicinanza agli istituti universitari della zona che li comprende, differenti valori economici.

Zona	Collocazione	Aree della Città
A	Centrale	<i>Centro Storico + Zona Stazione</i>
B	Semicentrale	<i>Stanga, Forcellini, Terranegra, S. Rita, S. Osvaldo, Madonna Pellegrina, Sacra Famiglia, S. Giuseppe, Savonarola, Palestro, Porta Trento, Borgomagno, Arcella, SS. Trinità, S. Carlo</i>
C	Periferica	<i>Pontevigodarzere, Isola di Torre, Torre, Mortise, S. Lazzaro, S. Gregorio, Camin, Granze di Camin, Voltabarozzo, Salboro, Pozzoveggiani, Bassanello, Guizza, Paltana, Mandria, Voltabrusegana, Brusegana, Brentelle di Sotto, Cave, Chiesanuova, S. Ignazio, Montà, S. Cuore, Ponterotto, Altichiero</i>

Tabella 1.4: aree della città in relazione alla collocazione e alla zona individuata dagli accordi territoriali

Tuttavia valori di riferimento individuati per le locazioni sul canale concertato per studenti e recepiti dall'accordo territoriale rispecchiano più il risultato della contrattazione tra le parti e le istituzioni coinvolte, che una concertazione basata sulla discussione di valori immobiliari osservati con metodo e precisione.

In realtà vi è un ricorso limitato ai contratti di locazione per studenti dovuto non solo alla scarsa conoscenza dei meccanismi di compensazione fiscale applicabili e alla apparente complessità dello strumento contrattuale, ma anche all'eccessiva distanza tra i valori proposti per alcune tipologie di appartamento e i valori presenti sul mercato.

Tabella dei valori (euro/mq)	Sub-fascia 1 Bassa qualità		Sub-fascia 2 Media qualità		Sub-fascia 3 Alta qualità	
	Da	A	Da	A	Da	A
Zona A Centrale	5,68	7,23	7,23	8,77	8,77	10,32
Zona B Semicentrale	5,16	6,19	6,19	7,74	7,74	8,77
Zona C Periferica	4,64	5,16	5,16	6,19	6,19	7,74

Tabella 1.5: valore della locazione. Accordo territoriale studenti 2001 e 2004

Non va trascurato come ad un sistema normativo che propone quattro soluzioni contrattuali tipiche (il contratto concertato per studenti (6 mesi – 36 mesi); il contratto libero (4+4); il contratto concertato ad uso abitativo (3+2); il contratto concertato ad uso transitorio (1 mese – 18 mesi), con differenti discipline e regimi fiscali, il mercato abbia affiancato soluzioni di fatto riconducibili alla locazione solo attraverso situazioni di contenzioso legale.

La spinta verso l'alto dei prezzi della locazione agli universitari, e da questi percepita, non trova riscontro nelle osservazioni statistiche dell'agenzia del territorio, l'ufficio del Ministero delle

Finanze che riceve i contratti di locazione per la loro registrazione fiscale. Se ne riporta un esempio relativo alla zona centrale di Padova(Tab1.6). Nella colonna a destra sono espressi i valori di locazione in €/mq per mese.

Provincia:	Padova				
Comune:	Padova				
Fascia/zona:	Centrale: CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT, P.TA S. GIOVANNI,CITTA GIARDINO, S.GIUSTINA, SANTO, S.SOFIA				
Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1670	L	7,1	N
	max	2370		8,2	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1620	L	5,9	N
	max	2250		7,1	

Tabella 1.6: Agenzia per il territorio – Valori immobiliari 1° semestre 2004⁷

In questa situazione di incertezza la Commissione nel 2004 ha proceduto alla revisione degli accordi territoriali ha previsto una clausola di verifica dei valori della locazione agli studenti. A questa osservazione statistica è stata infatti subordinata la valutazione di eventuali innalzamenti o ribassi delle cifre indicate in tabella 1.5.

L'azienda regionale per il diritto allo studio di Padova ha voluto indagare i comportamenti, le abitudini e i giudizi degli studenti in relazione alla loro situazione abitativa attraverso l'invio di un questionario.

⁷ tabelle consultabili su www.agenziaterritorio.it e in appendice

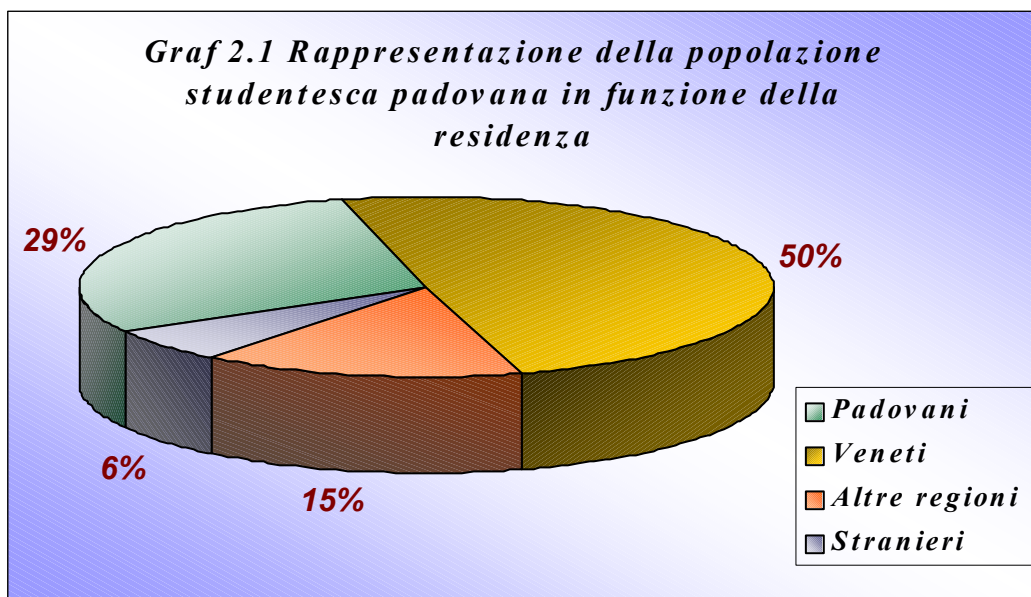
Capitolo 2: L'indagine

2.1: Il campionamento

L'indagine sulla situazione abitativa degli studenti dell'Università di Padova è stata condotta su base campionaria. L'aggregato di cui ci si è serviti per costruire il campione è l'insieme della popolazione studentesca iscritta all'anno accademico 2003/2004 stratificata secondo le variabili *facoltà di appartenenza*, *residenza*, e *anno di corso di studi*. I dati⁸ sono stati forniti dal Centro Informativo di Ateneo (C.I.A.).

In tabella 2.1 sono riportate le numerosità degli studenti iscritti all'università di Padova nell'a.a. 2003/2004, mentre il grafico 2.1 rappresenta tali numerosità.

Tab 2.1: Studenti iscritti all'università di Padova stratificati secondo la residenza (a.a. 2003/2004)		
	Numerosità(#)	Percentuale(%)
Padovani	17.021	29,31 %
Altri Veneti	28.776	49,55 %
Altre regioni	8.761	15,08 %
Stranieri	3.518	6,06 %
Totale	58.076	100%



Volendo indagare sulla situazione abitativa degli studenti potenziali "fuori sede" si sono analizzate le distribuzioni rispetto le variabili scelte per la stratificazione della popolazione universitaria di Padova.

⁸ Dati aggiornati al 9/12/2003

Al fine di contenere il numero degli strati formati dalle variabili scelte ($13 \times 2 \times 6 = 156$) e avendo attenzione alle finalità dello studio, si sono operate scelte di aggregazioni delle modalità come di seguito indicato:

- la variabile *Facoltà* caratterizzata da 13 modalità (ognuno corrispondente ad una facoltà) ha conservato la sua struttura senza subire variazioni.
- per la variabile *Residenza*, inizialmente caratterizzata da 5 modalità (Comune di Pd, altri comuni di Pd, Altre province del Veneto, Fuori Veneto e Stranieri), **non** sono stati considerati la totalità degli studenti ed in particolare sono stati esclusi quelli residenti:
 - nel comune e nella provincia di Padova: perché si è ipotizzato che vivano all'interno della residenza familiare
 - all'estero: perché il database non permetteva la localizzazione della residenza nella città di Padova ma riportava solo la residenza nella nazione di appartenenza
- per la variabile *Anni di corso*, strutturata in 6 modalità⁹ sono state eseguite delle aggregazioni di classe, in particolare si sono uniti:
 - gli anni di corso primo e secondo definendoli come classe unica "Biennio"
 - gli anni di corso terzo, quarto, quinto e sesto (solo il corso di laurea in Medicina e Chirurgia ha durata legale di 6 anni) definendoli come classe unica "Triennio"

Queste modifiche hanno permesso la creazione di 13 liste indicizzate per facoltà e caratterizzate da due livelli (Residenza e Anno di corso) così da poter analizzare in modo più chiaro le numerosità degli studenti iscritti per ciascuna facoltà. La scrematura dei dati condotta sul livello residenza ha comportato una diminuzione dell'universo studentesco di riferimento del 35,37% (da 58.076 unità a 37.537).

Successivamente si è individuata una percentuale di riferimento sulla popolazione che potesse:

- individuare il campione di studenti cui somministrare il questionario
- rispettare il budget stabilito per la realizzazione dell'indagine postale

Se inizialmente si voleva contattare il 10% circa degli iscritti ad ogni facoltà, dopo le stratificazioni precedentemente descritte, si è

osservato che in alcune facoltà i livelli di residenza e anno di corso identificavano casi con basse numerosità. Si è deciso quindi di considerare queste particolarità nella definizione del campione aumentando le loro percentuali di riferimento.

Facoltà	Tassi di riferimento
Agraria, Medicina e Chirurgia, Giurisprudenza, Ingegneria, Lettere e Filosofia, Farmacia, Psicologia, Scienze Politiche, Scienze della Formazione, Scienze MM.FF.NN.	10,4% per singola Facoltà
Economia	17,3%
Scienze Statistiche	18,4%
Medicina Veterinaria	19,5%

Tab 2.2: Percentuali di riferimento a ciascuna facoltà

⁹ La base dei dati forniva anche le informazioni relative alle condizioni di iscrizione allo specifico anno di corso (Regolare, Condizionata, Ripetente, Fuori Corso) che è parso non utile come ulteriore criterio di classificazione

Il campionamento è quindi avvenuto con tassi variabili a seconda della facoltà considerata (Tab 2.2) e stimato su 4000 soggetti, rispettando la proporzione per quanto riguarda gli iscritti al biennio e al triennio.

Per poter effettuare l'estrazione dei casi si è richiesto, al Centro di Calcolo di Ateneo (C.C.A.), un database¹⁰ che fornisse l'anagrafica, la matricola, il codice di appartenenza alla facoltà e l'indirizzo di residenza di ciascun studente.

2.2: Lo strumento di rilevazione

L'indagine è stata condotta attraverso l'invio di un questionario per mezzo posta agli studenti iscritti all'università di Padova nell'A.A. 2003/2004. Ciascuna busta conteneva :

- una lettera di accompagnamento (consultabile nella sezione allegati)
- il questionario (consultabile nella sezione allegati)
- una busta pre-affrancata per rendere più agevole e immediata la risposta
- un opuscolo informativo sui servizi di Esu Padova

L'invio delle buste ha interessato 3998 studenti, a causa di due errori di indirizzo.

Il questionario è composto da 62 domande prevalentemente a risposta chiusa.

Nella fase di progettazione e creazione del questionario si è tenuto conto di alcune caratteristiche, quali:

- la forma estetica
- la suddivisione in sezioni "*a tema*"
- una struttura snella per facilitare la comprensione e la compilazione dello stesso

Esso è articolato in tre parti, anche se richiede la compilazione di sole due parti:

- la prima è comune a tutti gli intervistati e consta di 12 domande: rileva le informazioni generali sulle variabili ascrittive dello studente

La 13^a domanda ha la funzione di filtro in quanto, rilevando nello studente l'informazione domicilio temporaneo o meno nella città di Padova, a seconda della risposta data rinvia alla compilazione della seconda o della terza parte del questionario.

- la seconda parte interessa solo gli studenti che domiciliano in città o nei comuni interessati da sedi distaccate dell'università e vivono quindi per motivi di studio al di fuori del nucleo familiare.

Le 42 domande che caratterizzano questa parte sono relative a:

- bisogno abitativo e comportamento nella ricerca dell'alloggio
- costo dell'alloggio
- tipologia, composizione e caratteristiche dell'alloggio
- condizioni di abitabilità e manutenzione

¹⁰ Dati aggiornati al 15/1/2004

- la terza e ultima parte riguarda solo gli studenti definitisi “*pendolari*” o in altre parole coloro che continuano ad abitare con i genitori pur abitando fuori la provincia di Padova. Consta di 7 domande ed evidenzia i motivi o le cause per cui si preferisce “*rimanere a casa*”

2.3: Pulizia e caricamento dei dati

Il numero totale dei rispondenti è 1.035, tutti quelli pervenuti oltre la data di scadenza **non** sono stati analizzati (23 buste). Il momento di spedizione ha particolarmente influito sulla possibilità che avevano gli intervistati nel “voler” rispondere. Si era programmato, infatti, l’invio dei questionari durante i giorni che precedevano le vacanze pasquali in modo da rilevare anche gli studenti che avevano dichiarato la residenza nel Centro-Sud Italia o nelle Isole. A causa, però, di alcuni problemi organizzativi da parte dell’azienda “Poste Italiane S.p.A.” i questionari hanno raggiunto i destinatari con tempi di consegna maggiori a quelli preventivati, penalizzando in primo luogo proprio i giovani che decidono di venire dal Centro-Sud per studiare al Nord Italia.

Dei casi analizzati 46, pari al 4,44% del totale dei rispondenti, sono stati considerati non trattabili perché mancavano di informazioni nella totalità o nella gran parte delle sezioni, i 989 casi restanti (pari al 2,63% dell’intera popolazione scelta per l’indagine) sono stati considerati trattabili per l’analisi e successivamente caricati attraverso maschere su un database (Access) di primo livello (nessun tipo di relazione fra i dati) creato appositamente.

Successivamente, il database è stato caricato su fogli di lavoro Excel e da qui elaborato per funzioni statistiche.

In tabella 2.3 sono riportate le cifre riassuntive relative all’operazioni di stima e spedizione del questionario e pulizia dei dati ricevuti.

Tab 2.3: I numeri relativi al questionario		
Questionari	Numerosità	Percentuale
Preparati	4000	100 %
Spediti	3998	99,95 %
Rispondenti	1035	25,87 %
Nulli	46	1,15 %
Rispondenti validi	989	24,72 %
In ritardo	23	0,57 %

Capitolo 3: I risultati dell'indagine

La tabulazione dei dati è stata realizzata attraverso l'uso di Microsoft Access, mentre la loro analisi con il software Microsoft Excel

3.1: Le chiavi di lettura

Le analisi sono state effettuate considerando tre tipi di chiavi diverse:

- La chiave "provenienza": è ottenuta dal campo residenza del questionario e caratterizza gran parte delle analisi. Le risposte a tale variabile sono state aggregate creando due modalità: i residenti in Veneto e i residenti in altre regioni. Grazie ad essa possiamo leggere e interpretare profili comportamentali influenzati dalla distanza.
- La chiave "domicilio": è rappresentata fisicamente dalla 13^a domanda che, come detto in precedenza, caratterizza il campione stesso. Individua due livelli: gli studenti che domiciliano a Padova e coloro che vivono in famiglia frequentando l'Ateneo come pendolari.

Le analisi così strutturate identificano analisi univariate che permettono di osservare e descrivere il campione dei rispondenti nella sua globalità e di tracciare abitudini comportamentali in modo generale.

Per scendere più nello specifico si è creata una terza chiave di lettura, così definita:

- La chiave "provenienza/domicilio": è ottenuta combinando la variabile residenza con la variabile domicilio. Così facendo individua 4 livelli (Fig 3.1).

In tal modo si favoriscono analisi bivariate che permettono di leggere e delineare particolari atteggiamenti che verrebbero trascurati se considerate solo analisi univariate.

Quello che si vuole ottenere dalle analisi, infatti, è un quadro generale sul mercato delle locazioni per studenti attraverso l'indagine delle abitudini, dei comportamenti e del grado d'informazione per ciò che concerne il "mondo casa".

		Domicilio	
		da soli a Pd	Con Genitori
Provenienza	Veneto	da soli a Pd	Con Genitori
	Altre Regioni	da soli a Pd	Con Genitori

Fig 3.1: Schema logico della seconda chiave di lettura

3.2: Analisi di carattere generale

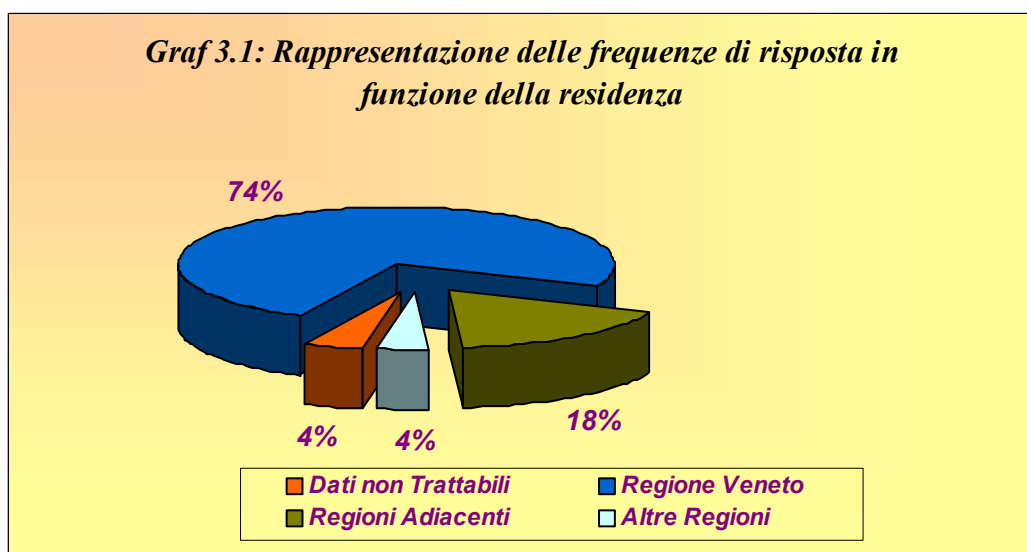
In prima istanza si sono indagate le provenienze degli studenti attraverso l'analisi dei campi *Provincia* e *Comune di residenza* presenti nel questionario. Per rendere l'analisi più semplice si sono create tre classi di identificazione:

- regione Veneto
- regioni adiacenti al Veneto (Friuli Venezia Giulia, Trentino, Lombardia e Emilia Romagna)
- altre Regioni

Il grafico 3.1 mostra le percentuali di riferimento alla localizzazione delle risposte. L'indagine risulta principalmente "Veneta" in quanto tre rispondenti su quattro risiedono nella regione, ma anche perché

è possibile ipotizzare un calo nelle risposte da parte degli studenti non veneti dovuto al ritardo logistico dell'azienda "Poste Italiane S.p.A."

Tab 3.1: Numerosità e percentuali dei rispondenti in funzione delle regioni		
	Numerosità(#)	Percentuale(%)
Dati non Trattabili	46	4,45%
Regione Veneto	767	74,11%
Regioni Adiacenti Veneto	182	17,58%
Altre Regioni	40	3,86
Totale	1035	100%



Dopo aver osservato le percentuali di provenienza, al fine di aver chiara la portata di studenti che domiciliano a Padova, si sono volute effettuare le proiezioni sull'universo di riferimento.

Prima di far questo è doverosa la puntualizzazione dei casi non considerati, infatti la popolazione di riferimento analizzata, cioè gli studenti iscritti all'Università di Padova nell'a.a.2003/2004, non comprende gli studenti:

- domiciliati nel comune e nella provincia di Padova nel numero di 17.021 soggetti
- *stranieri* nel numero di 3.518 soggetti
- *dottorandi* nel numero di 1.425¹¹ soggetti
- *specializzandi* nel numero di 1.855¹ soggetti

Considerando che:

- l'universo così definito consta di 37.537 soggetti
- i rispondenti domiciliati nella città universitaria risultano essere 404, pari al 40,85% dei casi considerati validi
- che dei 404 casi, il 76,24% dei rispondenti vive in appartamento privato

¹¹ Dati concessi dall'Università di Padova – Relazioni Pubbliche e Merchandising

la stima sulla dimensione totale degli studenti universitari domiciliati in città risulta essere di **15.334** soggetti. **11.691** vivono in appartamenti privati.

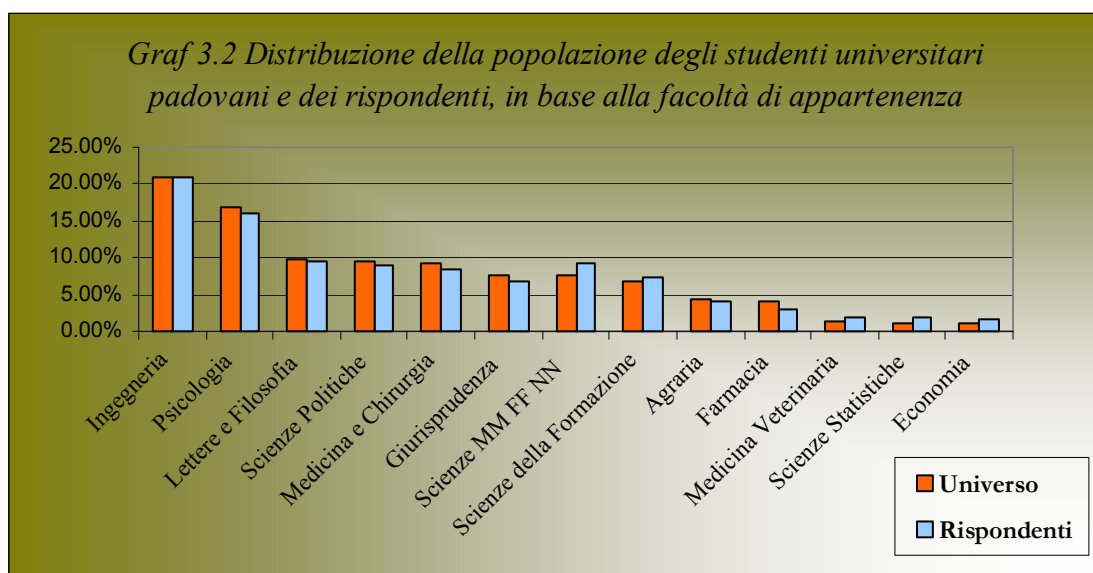
E' ipotizzabile, dopo le considerazioni fatte, che la stima sia in difetto rispetto al reale numero di studenti universitari domiciliati a Padova.

In secondo tempo si è osservato globalmente il campione dei rispondenti che ha caratterizzato l'indagine.

In tabella 3.2 sono riportate le percentuali relative alle facoltà di appartenenza.

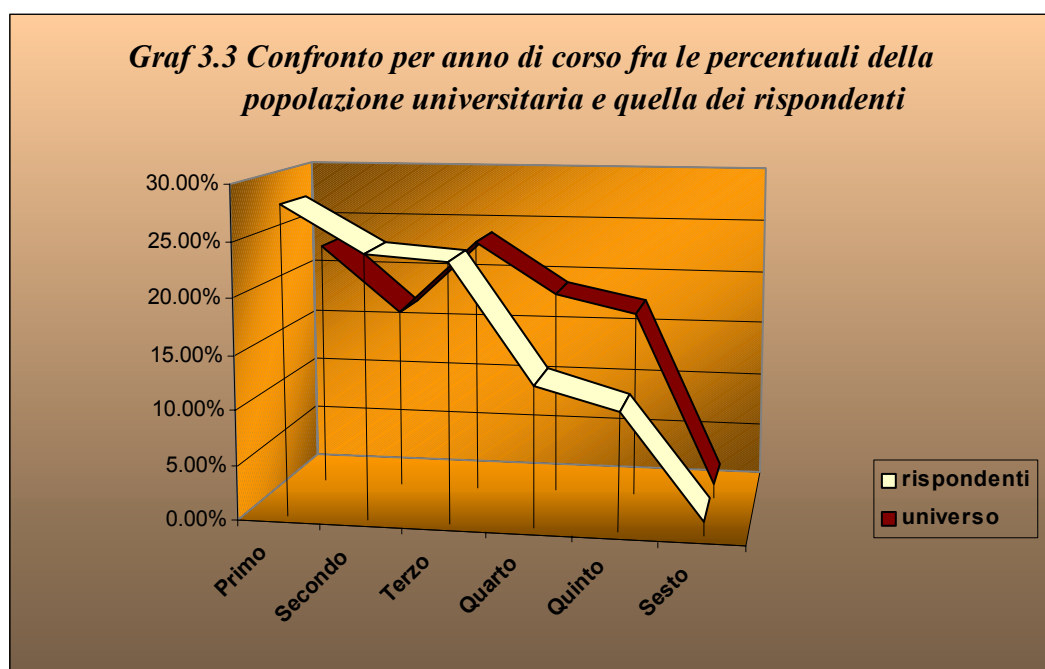
Tab 3.2: Riferimenti percentuali dei rispondenti e dell'universo in funzione della facoltà di appartenenza				
Facoltà	Rispondenti		Universo	
	#	%	#	%
Ingegneria	208	21.03%	7.880	20.99%
Psicologia	159	16.08%	6.366	16.96%
Lettere e Filosofia	93	9.40%	3.721	9.91%
Scienze MM FF NN	92	9.30%	2.809	9.56%
Scienze Politiche	90	9.10%	3.587	9.21%
Medicina e Chirurgia	84	8.49%	3.458	7.58%
Scienze della Formazione	72	7.28%	2.515	7.48%
Giurisprudenza	66	6.67%	2.847	6.70%
Agraria	41	4.15%	1.600	4.26%
Farmacia	30	3.03%	1.539	4.10%
Scienze Statistiche	19	1.92%	383	1.23%
Medicina Veterinaria	19	1.92%	462	1.02%
Economia	16	1.62%	370	0.99%
Totale	989	100%	37.537	100%

E' interessante confrontare la distribuzione per facoltà dei rispondenti con quella dell'universo anche a fine di controllo della validità del campione determinato dal contenuto tasso di risposte. Nel grafico 3.2, si osserverà con più chiarezza come la distribuzione risulti piuttosto verosimile rispetto alla popolazione di riferimento.



Successivamente si è voluto osservare come si distribuisce l'interesse a rispondere alle interviste in funzione dell'anno di corso. Si mostrano più interessati alle tematiche universitarie gli studenti dei primi anni, affermando così la voglia di essere protagonisti attivi nel loro percorso di studio. Al contrario, possiamo osservare che il campione dei rispondenti delle classi quarto e quinto anno di corso segnano entrambe una differenza rispetto alla popolazione di circa 6 punti percentuali (Tab 3.3)

Tab 3.3: Riferimenti percentuali dei rispondenti e dell'universo in funzione dell'anno di corso			
Anno di Corso	Rispondenti		Universo
	#	%	%
Primo	237	28.08%	22.86%
Secondo	202	23.93%	16.72%
Terzo	197	23.34%	23.63%
Quarto	107	12.68%	18.92%
Quinto	90	10.66%	17.18%
Sesto	11	1.30%	1.32%



3.3: Abitudini comportamentali degli studenti

Al fine di tracciare un profilo comportamentale degli studenti più corretto si è proceduto all'analisi dei dati attraverso la variabile ricostruita "provenienza/domicilio".

	Tab 3.4 Frequenza dei giorni spesi a Padova in funzione della provenienza e del domicilio							
	Regione Veneto				Altre Regioni			
	Domicilio Padova		Domicilio Famiglia		Domicilio Padova		Domicilio Famiglia	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Da 1 a 7	11	4.8%	83	15.5%	12	6.9%	31	64.6%
Da 8 a 14	7	3.0%	95	17.7%	7	4.0%	5	10.4%
Da 15 a 21	103	44.8%	224	41.7%	68	39.1%	7	14.6%
Da 22 a 30	109	47.4%	135	25.1%	87	50.0%	5	10.4%
Totale	230	100%	537	100%	174	100%	48	100%

Attraverso la lettura della tabella 3.4 è possibile dire che le logiche comportamentali degli studenti nel periodo delle lezioni confermano quanto ci si poteva attendere.

Infatti, nel caso in cui domiciliano a Padova, sia che provengano dal Veneto che da altre regioni, le percentuali più alte (47.4% nel primo caso e 50% nel secondo) cadono nella classe che individua il maggior numero di giorni trascorsi ogni mese a Padova.

Viceversa nel caso di residenza presso i genitori, per coloro che provengono da altre regioni, la percentuale più alta cade nella classe che individua il minor numero di giorni al mese trascorsi in città.

Detto questo, possiamo notare come sia discriminante il fattore domicilio.

Nel periodo delle lezioni esso incide sul comportamento degli studenti. Dapprima possiamo vedere come i livelli che individuano i soggetti che domiciliano a Padova siano tra loro simili, ma allo stesso tempo sensibilmente differenti da quelli che identificano gli studenti domiciliati nella propria famiglia. Quest'ultima affermazione assume maggiore rilievo quando confrontiamo le percentuali di riferimento di coloro che domiciliano a Padova con quelle di quanti domiciliano con i genitori relazionandole con la maggiore o minore distanza dalla città di Padova.

In tabella 3.5 sono riportati la media, lo Scarto Quadratico Medio(SQM) e il coefficiente di variazione (C.V.) in relazione al luogo di provenienza e domicilio.

Giorni medi trascorsi al mese	Regione Veneto		Altre Regioni	
	Domicilio Padova	Domicilio Famiglia	Domicilio Padova	Domicilio Famiglia
Media	20.43	16.36	20.25	8.96
Sqm	5.32	6.98	5.93	7.50
C.V.	26.02%	42.65%	29.26%	83.69%

Si sono voluti, inoltre, rilevare i tempi che impiegano gli studenti per raggiungere la facoltà dal luogo di residenza familiare.

Come si può leggere in tabella 3.6 circa il 65% dei residenti in Veneto impiega da uno a due ore per raggiungere la sede universitaria; mentre chi proviene da regioni diverse dal Veneto, sempre nel 65% dei casi, la soglia dei tempi di percorrenza si sposta dalle 2 alle 3 ore e più. E' interessante notare come il

	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Da 0 a 30 min	49	6.4%	18	8.11%	67	6.77%
Da 30 min a 1 ora	150	19.5%	4	1.80%	154	15.57%
Da 1 ora a 1:30 ore	292	38.1%	10	4.50%	302	30.54%
Da 1:30 a 2 ore	203	26.5%	43	19.37%	246	24.87%
Da 2 ore a 3 ore	62	8.1%	84	37.84%	146	14.76%
Più di 3 ore	11	1.4%	63	28.38%	74	7.48%
Totale	767	100%	222	100%	989	100%

10% circa degli intervistati che proviene da altre regioni abbia commesso nella compilazione errori dovuti a disattenzione. Questo spiega la percentuale del 9,91% di studenti provenienti da altre regioni

che indicano il tempo di percorrenza tra 0 a 1 ora, evidentemente confondendolo con il tempo necessario a raggiungere la facoltà universitaria una volta giunti in città. In tabella 3.7, possiamo osservare alcuni indici di dispersione in relazione al luogo di provenienza, la media è indicata in minuti:

Tab 3.7 Tempo medio (in minuti) per raggiungere la facoltà	Regione Veneto	Altre Regioni	Totale
Media	81.02	137.84	93.78
Sqm	35.65	52.55	46.53
C.V.	44.00%	38.12%	49.62%

Possiamo affermare che mediamente lo studente veneto impiega 1 ora e 20 minuti per raggiungere la sede universitaria dal luogo di residenza, mentre chi viene da altre regioni impiega 2 ore e 10 minuti circa. E' da considerare che l'ultima classe, cioè quella che identifica una lontananza maggiore (più di tre ore) racchiude in sé tempi di percorrenza che potrebbero variare considerevolmente in funzione della distanza. Questo indice deve essere, quindi, considerato con la dovuta cautela.

Si è anche voluto chiedere agli intervistati quali mezzi di trasporto utilizzano abitualmente per raggiungere la sede universitaria dal luogo di residenza. Nella domanda viene considerata la possibilità di poter rispondere con più indicazioni.

Tab 3.8: Combinazioni di utilizzo dei mezzi di trasporto in base al luogo di provenienza degli studenti	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Mezzi Personali (Scooter/Moto-Bicicletta-A piedi-Altro)	23	3.00%	24	10.81%	47	4.75%
Auto + Mezzi Personali	55	7.17%	10	4.50%	65	6.57%
Treno + Mezzi Personali	252	32.86%	94	42.34%	346	34.98%
Bus Extra Urbano + Mezzi Personali	84	10.95%	2	0.90%	86	8.70%
Treno + Auto + Mezzi Personali	139	18.12%	25	11.26%	164	16.58%
Treno + Bus Extra Urbano + Mezzi Personali	58	7.56%	10	4.50%	68	6.88%
Treno + Bus Urbano + Mezzi Personali	72	9.39%	27	12.16%	99	10.01%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Mezzi Personali	6	0.78%	0	0.00%	6	0.61%
Bus Extra Urbano + Auto + Mezzi Personali	18	2.35%	0	0.00%	18	1.82%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Mezzi Personali	3	0.39%	4	1.80%	7	0.71%
Treno + Bus Extra Urbano + Auto + Mezzi Personali	19	2.48%	6	2.70%	25	2.53%
Treno + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	12	1.56%	8	3.60%	20	2.02%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	2	0.26%	0	0.00%	2	0.20%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	1	0.13%	3	1.35%	4	0.40%
Risposte nulle	23	3.00%	9	4.05%	32	3.24%
Totale	767	100%	222	100%	989	100%

Per una migliore lettura delle combinazioni di risposta si sono aggregate le indicazioni: scooter/moto, bicicletta, a piedi e altro, in un'unica classe definendola come "Mezzi Personali". Si è data vita a questa classe per racchiudere combinazioni con basse numerosità e per ovviare a possibili errori di interpretazione, in quanto l'intervistato che domicilia a Padova è portato a intendere la domanda come una richiesta d'informazione sui mezzi di mobilità all'interno della città. Quest'ultima osservazione

trova conferma considerando che l'11% circa dei soggetti provenienti da altre regioni ha indicato la bici o il semplice camminare come mezzi di trasporto per raggiungere Padova.

L'autobus urbano è stato considerato solo come fattore di combinazione e non come chiave principale perché è un mezzo di trasporto che serve l' hinterland cittadino: le indicazioni che riportavano tale mezzo come principale sono state considerate nulle (10 casi per il Veneto, 9 per le altre regioni).

Il treno in combinazione con l'utilizzo di *mezzi personali* rappresenta la modalità più indicata per entrambe le classi di residenza.

Quando si focalizza l'attenzione sui soggetti provenienti da altre regioni il treno si manifesta con ancor maggiore evidenza come chiave delle combinazioni con frequenze più alte; i veneti, invece, utilizzano anche mezzi ritenuti più comodi o rapidi come automobili e/o autobus extra urbani.

In allegato è possibile consultare la tabella in tutte le sue combinazioni.

3.4: Informazioni generali sul mondo casa

Inizialmente si è voluto rappresentare graficamente l'ubicazione degli alloggi censiti nella città di Padova. Come possiamo osservare dalla mappa (Fig 3.4) il campione tocca tutti i quartieri della città.

In dettaglio constatiamo come le zone limitrofe gli istituti universitari siano densamente popolate da studenti universitari.

Se la maggior parte degli alloggi restano situati dentro le mura che cingono la città, possiamo anche osservare zone “fuori mura” come Arcella, Mortise, Facciolati, Forcellini, risultano molto popolate da studenti.

Successivamente si sono indagati, in coloro che domiciliano a Padova, i metodi di ricerca dell'alloggio.

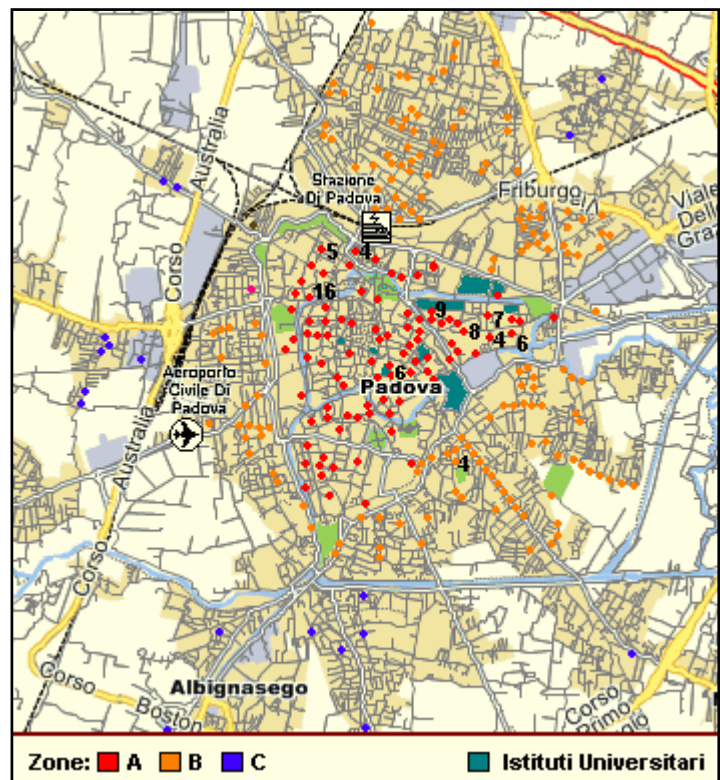
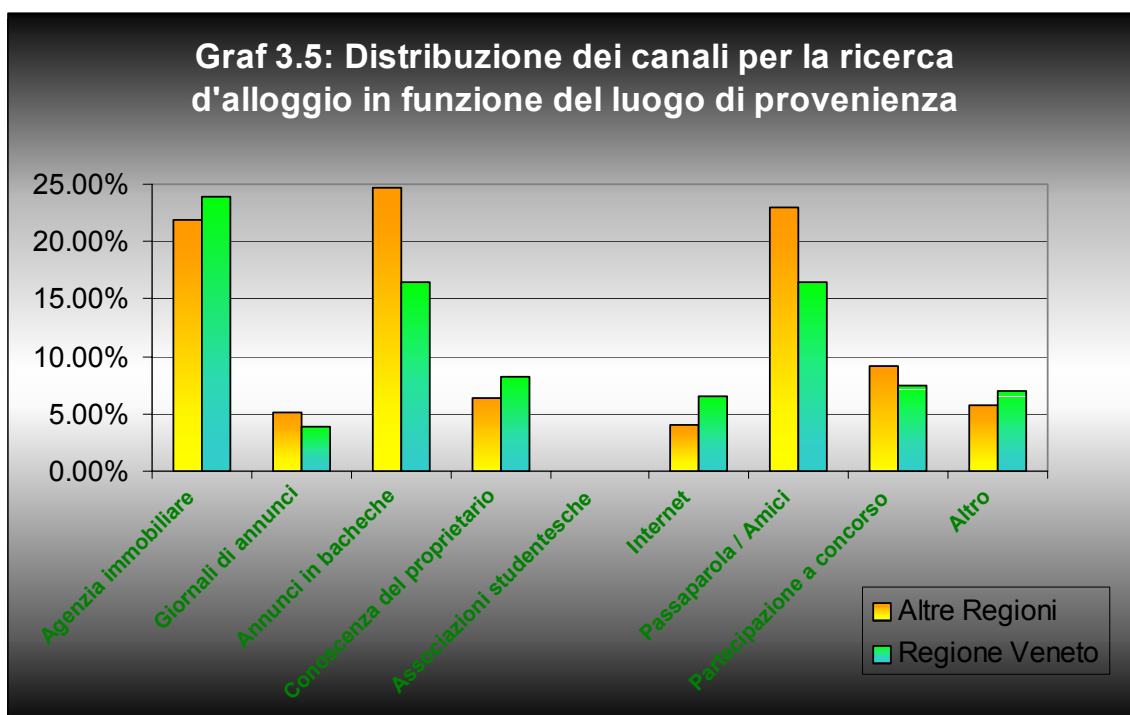


Fig 3.4: Mappatura degli alloggi censiti

La tabella 3.9 mostra le frequenze assolute e le percentuali di riferimento alla modalità di ricerca in funzione della provenienza.

Tab 3.9 Frequenze assolute e percentuali dei canali di ricerca di alloggio in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Agenzia immobiliare	55	23.9%	38	21.84%	93	23.02%
Giornali di annunci	9	3.9%	9	5.17%	18	4.46%
Annunci in bacheche	38	16.5%	43	24.71%	81	20.05%
Conoscenza del proprietario	19	8.3%	11	6.32%	30	7.43%
Associazioni studentesche	0	0.0%	0	0.0%	0	0.00%
Internet	15	6.5%	7	4.02%	22	5.45%
Passaparola / amici	38	16.5%	40	22.99%	78	19.31%
Partecipazione a concorso	17	7.4%	16	9.20%	33	8.17%
Altro	16	7.0%	10	5.75%	26	6.44%
Risposte mancanti	23	10.0%	0	0.0%	23	5.69%
Totale	230	100%	174	100%	404	100%

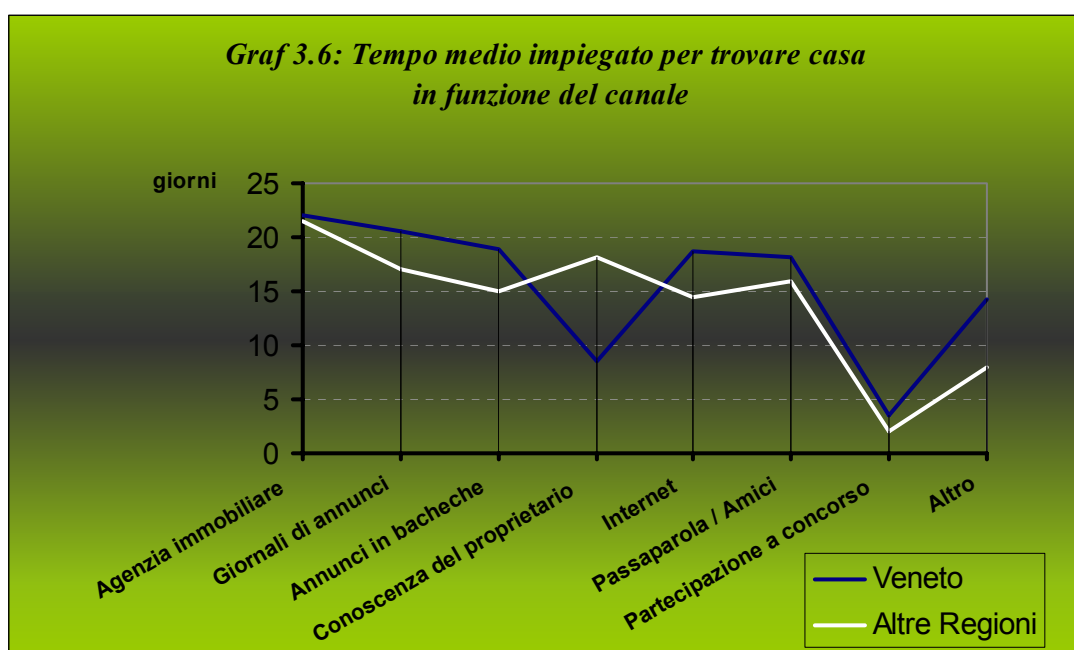


Analizzando il grafico 3.5, si nota come l'agenzia immobiliare rappresenti un punto di riferimento sia per i veneti che per chi proviene da altre regioni, quasi uno studente su quattro sceglie questo canale. Restano tuttavia notevolmente diffusi i canali non istituzionali della "bacheca" e del "passaparola / amici", con particolare rilievo fra gli studenti che provengono da lontano. Il web è un canale che non ha trovato i riscontri attesi. Nonostante sia diventato un mezzo di comunicazione riconosciuto a livello mondiale solo il 6,5% dei veneti e il 4% dei "fuori-Veneto" è riuscito a trovare casa grazie ad esso.

Inoltre, particolare attenzione viene posta sul canale “Associazioni Studentesche” che non viene rilevato dal nostro campione. Esso, nonostante sia radicato nella realtà universitaria padovana e nonostante abbia una bacheca multimediale consultabile via web non risulta essere considerato o forse essere considerato solo in funzione di questa.

Si è inoltre voluto osservare quanti giorni impiegano mediamente gli intervistati per trovare casa a seconda del canale scelto.

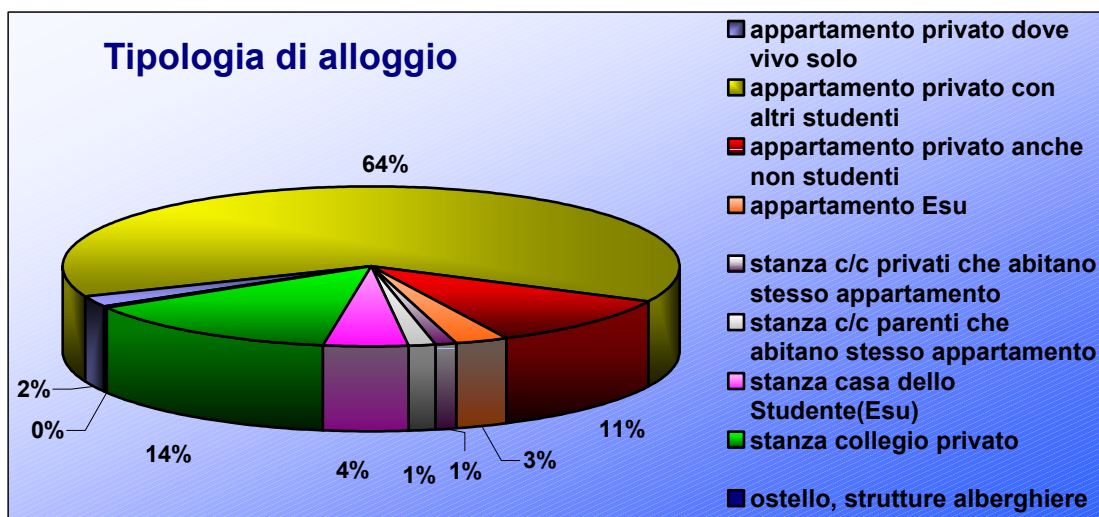
Come si nota dal grafico 3.6, gli studenti che provengono da altre regioni impiegano mediamente meno giorni per trovare casa. Come si poteva presupporre questa affermazione non è invece valida quando il canale è la conoscenza diretta del proprietario. Infatti, se i veneti impiegano mediamente meno di dieci giorni, gli studenti che provengono da altre regioni ne impiegano più di quindici.



La tabella 3.10 evidenzia la distribuzione delle tipologie di alloggio in cui vivono gli studenti intervistati.

Tab 3.10: Distribuzione campionaria delle tipologie di alloggio		
	#	%
Appartamento privato dove vivo da solo	9	2.23%
Appartamento privato con altri studenti	256	63.37%
Appartamento privato anche non studenti	43	10.64%
Appartamento Esu	11	2.72%
Stanza presso privato che abitano stesso appartamento	4	0.99%
Stanza presso parenti che abitano stesso appartamento	6	1.49%
Stanza in casa dello Studente(Esu)	18	4.46%
Stanza in collegio privato	56	13.86%
Ostello, strutture alberghiere	1	0.25%
Totale	404	100%

Segue la rappresentazione grafica di tale distribuzione.



Dalla lettura della tabella 3.10 si evidenzia che fra coloro che domiciliano a Padova:

- il 63,4% abita in un appartamento composto da soli studenti
- il 10,6% condivide l'appartamento con inquilini che non siano necessariamente studenti
- il 2,2% vive da solo in appartamento.

Detto questo, possiamo affermare che tre persone su quattro domiciliano in appartamento privato quando vengono a vivere a Padova.

Il 13,9% abita in stanze di collegio privato, e il 7,2% abita in strutture Esu (casa dello studente o appartamento).

I dati sono stati considerati in modo aggregato e non in funzione della provenienza poiché le percentuali di riferimento alle tipologie erano simili.

In dettaglio, le differenze su cui porre l'accento riguardano le classi "stanza presso parenti" e "stanza in casa dello studente(Esu)".

La prima classe, stanza presso parenti, è riferibile al 2,6% dei veneti contro nessun caso fra gli studenti provenienti da altre regioni (aggregato diventa l' 1,49% del campione).

Viceversa nella seconda tipologia, stanza in casa dello studente (Esu), gli studenti provenienti da altre regioni segnano un 7,8% contro il 2,2% dei veneti (aggregato diventa il 4,46% del campione).

Durante il corso degli studi, dopo aver trovato casa o sistemazione, il 42% circa dei soggetti decide di cambiarla (Tab 3.11).

Fra coloro che hanno indicato di

aver cambiato sistemazione, si è voluto esaminare con che frequenza tale avvenimento si ripettesse.

Tab 3.11: Numerosità relative a coloro che, dopo aver trovato casa, cambiano sistemazione			
Non hanno mai cambiato		Hanno cambiato	
#	%	#	%
235	58.17%	169	41.83%

Tab 3.12: Numero di cambiamenti di alloggio in relazione con gli anni di corso						
	1° - 3°		4° - 6°		Fuori Corso	
	#	%	#	%	#	%
una volta	60	35.50%	24	14.20%	10	5.92%
due volte	13	7.69%	15	8.88%	10	5.92%
tre volte	7	4.14%	11	6.51%	7	4.14%
quattro volte	-	-	4	2.37%	5	2.96%
cinque volte	-	-	2	1.18%	1	0.59%
Totale	80	47,33%	56	33,14%	33	19,53%

I dati sono stati relazionati all'anno di corso da essi frequentato, utilizzandolo come parametro temporale di riferimento. Le classi anni di corso sono state aggregate per facilitare la lettura e le interpretazioni. La classe "Fuori corso" è comprensiva degli studenti fuori corso intermedio e fuori corso dopo la conclusione della durata legale dei corsi di laurea.

Dall'analisi della tabella 3.12 possiamo dire che nei primi tre anni di "vita" a Padova, fra gli studenti che cambiano dimora, il 35% dei soggetti cambia una volta domicilio prima di sistemarsi definitivamente. Man

Tab 3.13: Riferimenti assoluti e percentuali delle tipologie di alloggio				#	%
Un appartamento in condominio	con meno di 4 unità			31	7.67%
	dalle 4 alle 10 unità			150	37.13%
	dalle 10 alle 20 unità			67	16.58%
	dalle 20 unità in su			47	11.63%
una casa	Singola			14	3.47%
	porzione di bifamiliare			30	7.43%
Risposte mancanti				65	16.09%
Totale				404	100%

mano che si va avanti negli anni si tende a cambiare più spesso casa o sistemazione, ma in generale possiamo dire che uno studente su due cambia una volta sola domicilio prima di sistemarsi.

In allegato è possibile consultare la tabella stratificata per singoli anni di corso.

3.5: Tipologia, composizione e caratteristiche degli alloggi

Lo scopo iniziale che caratterizzava questa sezione del questionario era quello di vedere se esisteva una relazione tra canone di affitto e caratteristiche dell'alloggio. Dopo aver analizzato tali relazioni si è comunque voluto dare un quadro generale sulla tipologia, la composizione e le caratteristiche degli alloggi in cui domiciliano gli studenti universitari.

Questa sezione ha riscontrato per molte domande numerosità non riconducibili al campione stesso, in quanto si trattava di un quesito pertinente solo ad una parte del campione.

Fatta questa premessa e considerato il totale del campione nei 404 casi, nelle tabelle sono riportate le percentuali di riferimento alle risposte mancanti.

Tab 3.14: Riferimenti assoluti e percentuali alla presenza di arredamento nell'alloggio

	#	%
Arredato	284	70.30%
Parzialmente arredato	66	16.34%
Non arredato	12	2.97%
Risposte mancanti	42	10.40%
Totale	404	100%

Tab 3.15: Riferimenti assoluti e percentuali al piano dell'abitazione

	#	%
Interrato	2	0.50%
piano terra	53	13.12%
1° piano	112	27.72%
2° piano	97	24.01%
3° piano	60	14.85%
4° piano	25	6.19%
5° piano	7	1.73%
Superiore al 5°	10	2.48%
Risposte mancanti	38	9.41%
Totale	404	100%

Tab 3.16: Riferimenti assoluti e percentuali relativi al tipo di riscaldamento

	#	%
Autonomo	141	34.90%
Condominiale	205	50.74%
Non esiste	0	0.00%
Altro	11	2.72%
Risposte mancanti	47	11.63%
Totale	404	100%

Dalla lettura delle tabelle 3.13, 3.14, 3.15 e 3.16 possiamo affermare che

- il 73% dei rispondenti vive in un appartamento, mentre il 10% in una casa singola o una porzione di bifamiliare
- il 70% trova la sistemazione già arredata, viceversa il 3% deve provvedere ad arreararla
- il riscaldamento condominiale è presente nel 50% dei casi, mentre è autonomo nel 35% dei casi

Tab 3.17: Ripartizione delle principali caratteristiche che compongono gli alloggi universitari

	1 camera		2 camere		3 camere		4 camere	
Soggiorno	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
N° Bagno	1	1	1	1	1	1	1	1
Numerosità	18	53	64	29	35	25	2	5
%	4.46%	13.12%	15.84%	7.18%	8.66%	6.19%	0.50%	1.23%
N° Bagno	2	2	2	2	2	2	2	2
Numerosità	-	1	29	8	32	15	5	6
%	-	0.25%	7.18%	1.98%	7.92%	3.71%	1.23%	1.49%
N° Bagno	3	3	3	3	3	3	3	3
Numerosità	1	-	-	-	3	-	2	-
%	0.25%	-	-	-	0.74%	-	0.50%	-
Risposte Mancanti - 71 casi - 17,57%								
Totale - 404 casi								

In tabella 3.17 sono riportate le distribuzioni delle principali caratteristiche che compongono gli alloggi universitari.

Nella costruzione della tabella sono stati aggregati 12 casi (pari al 2,97% dei rispondenti) appartenenti alla tipologia “*Monocale*” nella classe che identifica gli alloggi composti da 1 camera, 1 bagno e non dotati di soggiorno: si ritiene infatti che le due tipologie possano coincidere per “*spazio abitabile*” e per canone considerato.

Il 50% dei rispondenti vive in abitazioni composte da due o tre camere e il 57% dei soggetti segnala la presenza di un solo bagno indifferentemente dal numero di stanze che compongono l'alloggio. Mediamente abitano quattro (3,98) studenti per appartamento. La lavatrice è un elettrodomestico che è presente nel 43% dei casi, mentre la lavastoviglie solo nel 6,4% dei casi.

In allegato è possibile consultare la tabella con gli elementi che caratterizzano gli alloggi

3.6: I giudizi degli studenti

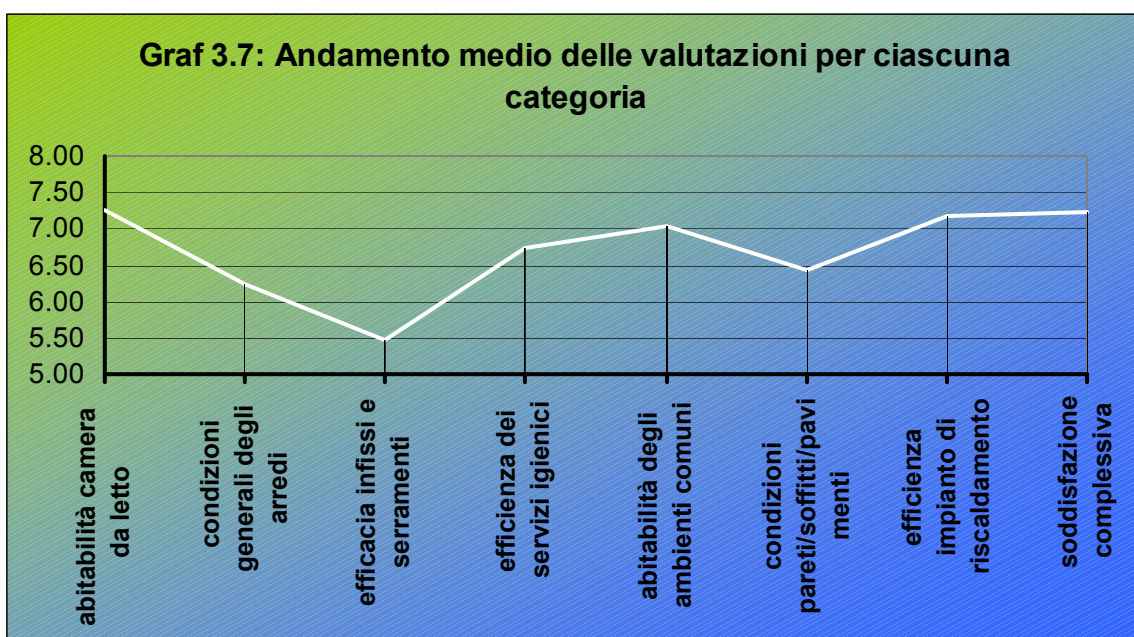
La sezione di questionario che comprende i giudizi degli studenti è stata riassunta e descritta analizzando le valutazioni medie delle singole domande. I dettagli di tali analisi, comprensivi di tabelle e grafici, sono consultabili in allegato.

Il soggetto intervistato era tenuto a considerare una scala di graduazione da 1 a 10, dove “1” corrispondeva a *condizioni scarse* e “10” a *condizioni elevate*.

Come è possibile osservare in tabella 4.18 i giudizi medi sono prevalentemente sopra la sufficienza.

Tab 3.18: Indici di dispersione relativi alle domande di valutazione	Media	Sqm	C.V.
Abitabilità della propria camera da letto	7.27	2.18	30.01%
Condizioni generali degli arredi	6.23	2.29	36.79%
Efficacia degli infissi e serramenti	5.47	2.39	43.78%
Efficienza dei servizi igienici	6.74	2.23	33.11%
Abitabilità degli ambienti comuni	7.05	2.13	30.23%
Condizioni pareti/soffitti/pavimenti	6.44	2.44	37.93%
Efficienza dell'impianto di riscaldamento	7.17	2.52	35.09%
Soddisfazione complessiva	7.22	1.90	26.36%

Osservando il grafico 3.7 notiamo come il picco di valutazione più alto corrisponde con ciò che viene considerato “proprio”, cioè l'*abitabilità della propria camera da letto*. Seguono le modalità *efficienza dell'impianto di riscaldamento* e *abitabilità degli ambienti comuni*, entrambe sopra il voto medio sette.



Viceversa, il picco più basso corrisponde con ciò che concerne la dimensione “sicurezza”, cioè l’*efficacia degli infissi e dei serramenti* i quali possono anche influenzare i consumi in termini di riscaldamento.

In particolare questa categoria ha il più alto coefficiente di variazione ad indicare che i giudizi sono più variabili rispetto a tutte le altre categorie. Infatti, mentre tutti i grafici presentano un’asimmetria negativa, se osserviamo il grafico nel dettaglio vedremo che la distribuzione dei dati è simmetrica e la classica forma a campana è poco accentuata.

3.7: Il contratto di locazione

Questa sessione, inserita nel questionario, ha lo scopo di apprendere dai soggetti intervistati tutte le possibili informazioni riguardo il contratto di locazione.

Se inizialmente si parla di *accordi*, e non di contratto di locazione, è per stabilire con chi si definiscano le condizioni economiche e regolamentari del rapporto.

Tab 3.19: Modalità di definizione degli accordi in funzione del luogo di provenienza degli studenti	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Direttamente con il proprietario	95	41.3%	70	40.23%	165	40.84%
Con il proprietario tramite l'agenzia immobiliare	45	19.6%	37	21.26%	82	20.30%
Con gli altri inquilini, ma il proprietario è d'accordo	35	15.2%	24	13.79%	59	14.60%
Con gli altri inquilini, ma il proprietario non sa della mia presenza	5	2.2%	5	2.87%	10	2.48%
Solo con la famiglia perché l'alloggio è di proprietà familiare	7	3.0%	3	1.72%	10	2.48%
Condizioni stabilite con bando di concorso	21	9.1%	20	11.49%	41	10.15%
Risposte Mancanti	22	9.6%	15	8.62%	37	9.16%
Totale	230	100%	174	100%	404	100%

In tabella 3.19, la maggior parte degli accordi (il 40% dei rispondenti) viene presa direttamente con il proprietario, mentre il 20% dei rispondenti prende accordi con le agenzie immobiliari.

Successivamente si è voluto indagare la durata degli accordi. Le norme vigenti sono variabili e stabiliscono durate temporali diverse a seconda del contratto stipulato. Tuttavia, sia nel caso di rispondenti veneti che provenienti da altre regioni, la durata di accordo più indicata è l'anno (nel 30% dei casi).

La durata del contratto di locazione comunemente adottata dalle parti, quella cioè del contratto libero (4 anni + 4 anni rinnovabili), è indicata dagli studenti veneti solo nel 18% dei casi, mentre per chi proviene da altre regioni nel 21% (Tab 3.20).

Tab 3.20: Variazioni delle durate di accordo in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Meno di 1 mese	0	0.0%	0	0.00%	0	0.00%
1 mese	1	0.4%	0	0.00%	1	0.25%
Da 1 a 6 mesi	10	4.3%	1	0.57%	11	2.72%
Da 6 mesi a 1 anno	34	14.8%	20	11.49%	54	13.37%
1 anno	72	31.3%	56	32.18%	128	31.68%
2 anni	5	2.2%	2	1.15%	7	1.73%
3 anni	7	3.0%	10	5.75%	17	4.21%
4 anni	43	18.7%	38	21.84%	81	20.05%
Non esiste alcun accordo di durata	38	16.5%	31	17.82%	69	17.08%
Risposte Mancanti	20	8.7%	16	9.20	36	8.91%
Totale	230	100%	174	100%	404	100%

E' importante sottolineare che il 17% circa dei rispondenti, che essi siano studenti veneti o provenienti da altre regioni, non possiede alcun accordo sulla durata.

Per ciò che concerne la modalità di accordo fra le parti, possiamo osservare in tabella 3.21 come la maggior parte di essi avvenga in forma scritta, nonostante ci sia un buon 20% di accordi verbali.

Tab 3.21: Modalità di accordo in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Scritto	156	67.8%	126	72.41%	282	69.80%
Verbale	53	23.0%	32	18.39%	85	21.04%
Risposte Mancanti	21	9.1%	16	9.20%	37	9.16%
Totale	230	100%	174	100%	404	100%

Considerando questo 20%, si è chiesto a coloro che hanno preso accordi verbali se nell'appartamento esiste almeno un inquilino in possesso di accordi scritti con il proprietario. Ne emerge, in tabella 3.22, come in un 10% dei casi non esista alcun accordo scritto per nessuno degli studenti (le percentuali della tabella 3.22 sono ottenute relazionando i casi con la

Tab 3.22: Presenza di almeno una persona con accordi scritti	#	%
Si, almeno una persona	44	10.89%
No, nessuno	41	10.15%

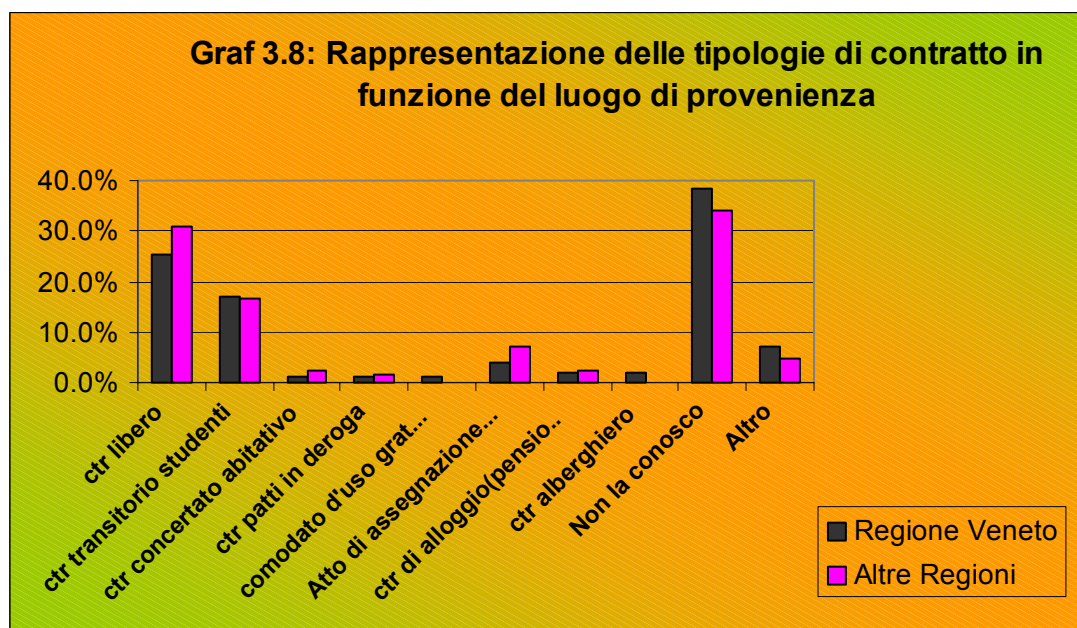
numerosità totale dei rispondenti che domiciliano a Padova: 404).

Si è inoltre indagato sulle tipologie di contratto registrate.

La tabella 3.23 riporta le numerosità assolute e le percentuali relative alla tipologia di contratto in funzione del luogo di residenza. Bisogna sottolineare che le numerosità per ciascuna modalità (regione Veneto e altre regioni) non sono riconducibili al campione dei rispondenti poiché tale domanda veniva posta solo agli studenti che dichiaravano di possedere contratti in forma scritta.

Tab 3.23: Tipologia di contratto in relazione al luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Contratto libero	38	25.2%	39	30.95%	77	27.80%
Contratto transitorio studenti	26	17.2%	21	16.67%	47	16.97%
Contratto concertato abitativo	2	1.3%	3	2.38%	5	1.81%
Contratto patti in deroga	2	1.3%	2	1.59%	4	1.44%
Comodato d'uso gratuito	2	1.3%	0	0.00%	2	0.72%
Atto di assegnazione di alloggio pubblico	6	4.0%	9	7.14%	15	5.42%
Contratto di alloggio (pensione familiare)	3	2.0%	3	2.38%	6	2.17%
Contratto alberghiero	3	2.0%	0	0.00%	3	1.08%
Non la conosco	58	38.4%	43	34.13%	101	36.46%
Altro	11	7.3%	6	4.76%	17	6.14%
Totale	151	100%	126	100%	277	100%

Nel grafico 3.8 è evidente come i picchi maggiori cadano nelle categorie “non la conosco” e “contratto libero” per entrambe le provenienze. Il contratto transitorio studenti è stipulato dal 17% dei rispondenti.



Successivamente si è analizzato il grado d’informazione di coloro che dichiaravano di aver stipulato contratti concertati, in quanto queste tipologie di contratto (*transitorio studenti* e *concertato abitativo*), richiedono il rispetto di alcune condizioni per essere stipulati.

Considerati quindi i veneti nei 28 casi e le altre regioni nei 24 casi risulta, come è possibile osservare

Tab 3.24: Grado d'informazione sui contratti concertati in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Sono a conoscenza dell'esistenza dei limiti minimi e massimi del canone	11	39.28%	13	54.17%	24	46.15%
Non sono a conoscenza dell'esistenza dei limiti minimi e massimi del canone	17	60.72%	11	45.83%	28	53.85%
Totale	28	100%	24	100%	52	100%

in tabella 3.24, ne è emerso che il 61% circa dei soggetti veneti non è a conoscenza dell'esistenza dei limiti contrattuali (l'11,26% del totale "veneti" con contratto scritto), percentuale che subisce una flessione quando i rispondenti provengano da altre regioni, toccando il 46% circa (l'8,73% del totale "altre regioni" con contratto scritto).

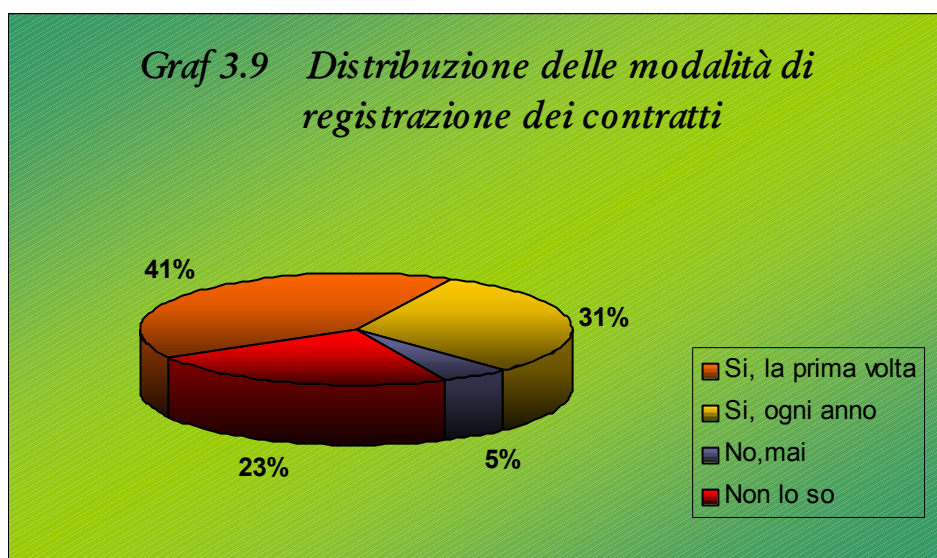
Si è voluto, inoltre, domandare a coloro che conoscevano l'esistenza dei limiti contrattuali (11 "veneti" e 13 "altre regioni"), se il rispetto di tali termini fosse stato verificati o meno.

Tab 3.25: Consapevolezza dei criteri applicati in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni		Totale	
	#	%	#	%	#	%
Si, il contratto rispetta i limiti	6	54.55%	3	23.08%	9	37.50%
Si, ma il contratto non rispetta i limiti	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
No, non ho verificato	5	45.45%	10	76.92%	15	62.50%
Totale	11	100%	13	100%	24	100%

Dalla tabella 3.25 si osserva che il 45% (3,31% del totale di "veneti") degli studenti veneti non ha mai verificato se il canone d'affitto rientra nei limiti, percentuale che aumenta fino al 76% (7,94% del totale di "altre regioni") fra gli studenti che provengono da altre regioni.

Si è poi chiesto, per rilevare le irregolarità nei contratti, se vi fosse una differenza fra la cifra indicata in contratto e quella pagata.

Il 97% delle persone che domicilia nella città sede universitaria, che siano studenti veneti o provenienti da altre regioni, dichiara di non pagare alcun tipo di maggiorazione sul canone pattuito, fatto



che viene segnalato nel 3% degli intervistati (se proiettato il caso interessa 460 soggetti dell'universo universitario).

Particolarmente interessanti sono anche i dati sulla registrazione dei contratti che vengono riportati nel grafico 3.9.

Il 41% dei rispondenti che possiedono contratti scritti dichiara che il contratto è stato registrato solo la prima volta, mentre nel 5% dei casi non c'è stata alcuna registrazione.

3.8: Il canone di locazione

L'analisi sui canoni di locazione è stata effettuata considerando solo i casi in cui era presente l'indicazione monetaria di affitto, quindi si passa da un totale di 404 casi ad una numerosità di 202, piuttosto modesta e tale da non consentire convincenti considerazioni sul tema. Le analisi hanno considerato:

- 1) il canone mensile di locazione di un appartamento, visto nella sua globalità
- 2) la quota di canone mensile personale (spese incluse e escluse)

Inizialmente, si sono classificati i dati in funzione della zona di ubicazione nella città. Per far questo si è utilizzata la suddivisione in zone adottate per il contratto transitorio per studenti¹². Tale divisione individua tre zone così definite:

- **A** ("entro mura" + zona stazione)
- **B** ("fuori mura" ed entro i canali che cingono Padova)
- **C** (zone residue del comune)
- **D** (senza ubicazione)

La "zona D" è stata creata per non perdere quei casi in cui era riferito il canone di affitto, ma in cui mancava l'indirizzo di riferimento.

Tab 3.26: Canone di locazione medio mensile di un appartamento - PADOVA					
ZONE	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
A	83	41,09%	749	246	32.89%
B	87	43,07%	718	168	23.41%
C	14	6,93%	788	183	23.18%
D	18	8,91%	722	390	54.07%
Totale	202	100%	736	230	31.21%

Dalla classificazione e dall'analisi dei canoni, come è possibile vedere in tabella 3.26, si nota come la zona in media non discrimina la determinazione del canone di affitto. Preso atto di questo, si è voluto ricercare di che natura fosse il fattore che gioca il ruolo fondamentale nella determinazione del canone.

¹² Vedi paragrafo 1.4

Un'ulteriore analisi, come osserviamo in tabella 3.27, ha evidenziato il fatto che in media la determinazione del canone di locazione è funzione non solo del numero di stanze di cui è dotato un appartamento, ma anche della presenza o meno di un ambiente destinato a soggiorno.

Tab 3.27: Media dei canoni di locazione in funzione del numero di stanze in appartamento e della presenza del soggiorno - Padova -

# stanze	Soggiorno	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
1 camera	Si	11	5.4%	586	157	26.78%
	No	25	12.38%	487	76	15.56%
2 camere	Si	53	26.24%	752	135	17.90%
	No	28	13.86%	648	142	21.93%
3 camere	Si	46	22.77%	849	285	33.57%
	No	27	13.37%	802	201	25.03%
4 camere	Si	8	3.96%	911	245	26.90%
	No	4	1.98%	1000	341	34.15%
Totale	-	202	100%	736	230	31.21%

In seguito a tale constatazione si è voluto entrare nel dettaglio e osservare quanto spenda lo studente mediamente d'affitto per abitare a Padova, spese incluse ed escluse. Le analisi di seguito riportano tale suddivisione.

Le numerosità subiscono un nuovo cambiamento. Si passa da 202 a 349 casi, di cui 248 riguardano il canone mensile spese incluse, viceversa 101 il solo canone mensile. L'aumento dei casi rispetto all'analisi precedente rileva come si conosca la propria quota mensile ma non necessariamente il canone complessivo dell'appartamento.

Tab 3.28: Media della quota di canone di affitto mensile in funzione della zona - Padova (Spese Incluse) -

ZONE	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
A	110	44.4%	230	89	38.87%
B	91	36.7%	192	51	26.72%
C	16	6.5%	179	54	30.44%
D	31	12.5%	205	56	27.20%
Totale	248	100%	209	73	35.07%

Si è poi indagato quanto fosse caratterizzante la variabile zona nella determinazione della quota personale di affitto, spese incluse ed escluse. Come è possibile osservare in tabella 3.28, la variabile zona incide in media nella modalità “canone spese incluse”, ma non sembra condizionare il canone di locazione quando le spese sono escluse (Tab3.29).

In seguito a questa osservazione si è proceduto a verificare se il canone di locazione fosse in funzione del numero di abitanti

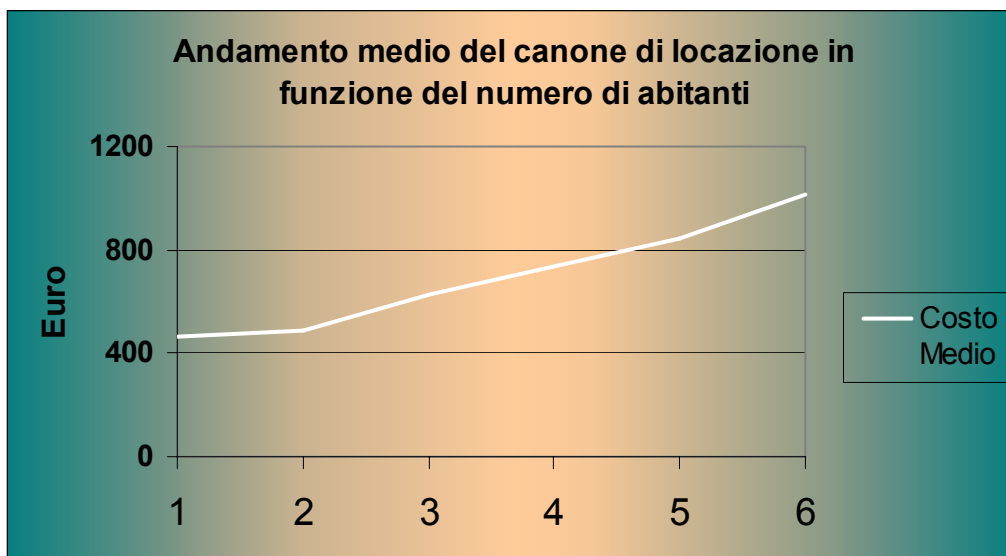
Tab 3.29: Media della quota di canone di affitto mensile in funzione della zona - Padova (Spese Escluse) -

ZONE	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
A	30	29.7%	209	83	40.01%
B	52	51.5%	181	51	28.38%
C	9	8.9%	218	120	54.84%
D	10	9.9%	180	87	48.28%
Totale	101	100%	190	76	40.08%

dell'alloggio. In tabella 3.30 possiamo osservare come il canone sia direttamente proporzionale al numero di inquilini. Troviamo ulteriori conferme quando osserviamo i coefficienti di variazione che, a differenza delle analisi precedenti, risultano essere caratterizzati da valori più bassi. Quindi si è constatato che tale variabile diventa l'attore principale nella determinazione del canone della casa.

Tab 3.30: Media del canone di locazione in funzione del numero di inquilini - Padova -

# abitanti	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
1	7	3.4%	466	80	17.16%
2	18	8.8%	484	48	9.90%
3	36	17.6%	630	134	21.28%
4	75	36.6%	736	118	16.00%
5	53	25.9%	845	203	23.96%
6	16	7.8%	1015	374	36.85%
Totale	205	100%	736	220	29.91%



In tabella 3.31, sono indicati i principali coefficienti di correlazione. Come vediamo questo indice conferma le ipotesi e gli studi fatti fin'ora. Si è ipotizzato che nella definizione del canone di locazione il

Tab 3.31: Studio del Canone di locazione in funzione delle seguenti variabili		Coefficiente di correlazione
Numero di persone	(1,2,3,4,5,6)	0.601
Numero di stanze	(1,2,3,4)	0.440
Soggiorno	(si/no)	0.231
Piano	(I,Pt,1,2,3,4,5,5+)	0.109
Lavatrice	(si/no)	0.086
Zona	(A,B,C,D)	-0.019

proprietario dimentichi caratteristiche proprie dell'alloggio per concentrarsi sulla qualificazione dei posti letto. Si individuano, infatti, nella nostre analisi appartamenti

privi di spazi comuni come il soggiorno, o poco confortevoli in termini di qualità percepita dall'intervistato, ma che hanno canoni di locazione simili ad appartamenti che posseggono queste caratteristiche.

Si è inoltre potuto osservare come qualora lo spazio comune "soggiorno" venga trasformato in posto/i letto si modifica (a rialzo) il canone di locazione, abbassando considerevolmente la qualità dell'abitare.

3.9: Le spese personali

Si è successivamente osservato come variassero le quote di "spese personali" in funzione della zona. Come si nota in tabella 3.32, nonostante la media si modifichi in relazione alla zona, il C.V. indica che i dati sono molto variabili, quindi la zona di collocazione dell'appartamento non influenza le quote di spese.

Tab 3.32: Media delle quote di spese mensili in funzione della zona - Padova -					
ZONE	Dati	%	Media Spese €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
A	30	29.7%	38	38	98.51%
B	51	52.5%	30	20	65.85%
C	9	8.9%	27	25	93.28%
D	11	9.9%	41	32	78.99%
Totale	101	100%	33	28	83.42%

In un secondo momento si è analizzata la quota di spese personali in funzione del numero di abitanti della casa.

In tabella 3.33 è possibile osservare, nonostante il C.V. indichi alta variabilità dei dati, come la quota di spese personali sia inversamente proporzionale al numero di inquilini. Possiamo osservare, anche dal grafico 4.8, che dai tre inquilini in su, almeno

Tab 3.33: Media delle quote di spese mensili in funzione del numero di inquilini - Padova -					
Numero di abitanti	Dati	%	Media Spese €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
1	6	5.9%	73	32	43.59%
2	7	6.9%	75	59	78.13%
3	21	20.8%	29	17	59.51%
4	29	28.7%	26	17	65.49%
5	31	30.7%	27	21	76.84%
6	7	6.9%	31	13	42.80%
Totale	101	100%	34	28	83.78%

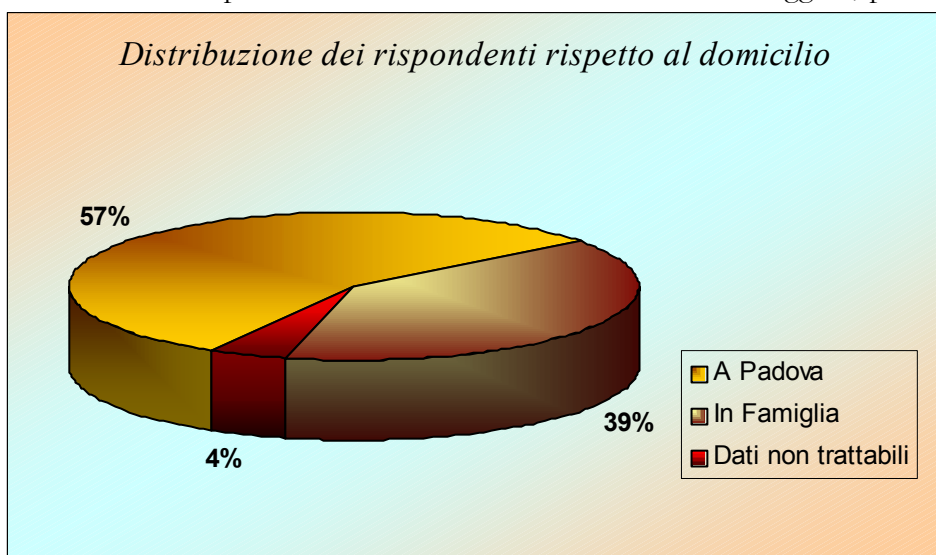
in media, la quota sembra stabilizzarsi appena sotto i 30 Euro mensili.



3.10: Gli studenti che abitano in famiglia

Il campione dei rispondenti che domiciliano presso l'abitazione familiare consta di 585 soggetti, pari al 59,15% dei casi considerati validi.

Se si proiettano queste percentuali sul nostro universo di partenza risulta in totale che i soggetti residenti fuori la provincia di Padova, fanno i "pendolari" sono **22.203**. Bisogna ricordare



che valgono le stesse considerazioni fatte nel paragrafo 3.2.

Tab 3.34: Relazione fra anno di corso e domicilio in città

Anno di Corso	Mai domiciliato a Pd		Domiciliato a Pd in Passato	
	#	%	#	%
Primo	131	26.63%	8	8.60%
Secondo	102	20.73%	10	10.75%
Terzo	107	21.75%	14	15.05%
Quarto	53	10.77%	6	6.45%
Quinto	32	6.50%	12	12.90%
Sesto	2	0.41%	0	0.00%
Fuori Corso Intermedio	9	1.83%	3	3.23%
Fuori Corso	56	11.38%	40	43.01%
Totale	492	100%	93	100%

Tra coloro che decidono di continuare ad abitare con i genitori l'84 % non ha mai abitato a Padova, il restante 16% in passato viveva nella città di Padova. Come è possibile osservare in tabella 3.34, chi non ha mai domiciliato a Padova frequenta nel 69% dei casi i primi 3 anni di corso di facoltà; mentre tra chi in passato ha domiciliato in città solo nel 34% dei casi frequenta i primi 3 anni di facoltà e nel 43% è uno "studente fuori corso".

Tra i motivi che portano gli studenti che non hanno mai domiciliato a Padova a vivere con i genitori, come osserviamo in tabella 3.35, il più indicato è l'insostenibilità economica (nel 70% dei casi).

Tab 3.35: Le cause principali che inducono gli studenti che non hanno mai domiciliato a Padova a vivere nella residenza familiare

	#	%
perché non posso sostenerlo economicamente	347	70.53%
perché ho terminato la frequenza delle lezioni	27	5.49%
perché ho terminato le lezioni	6	1.22%
perché vado all'università solo per sostenere gli esami	110	22.36%
perché è scaduto il mio contratto di locazione e non ho trovato altra sistemazione	2	0.41%
perché ho interrotto gli studi / mi sto trasferendo in un'altra università	0	0.00%
Totale	492	100%

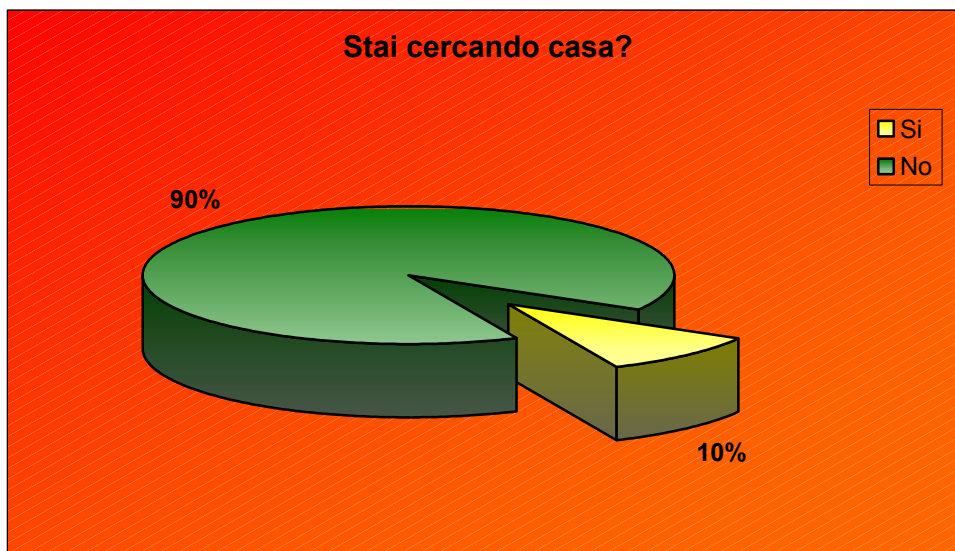
Per coloro che hanno vissuto in passato nella città di Padova si sono riscontrate cause diverse dall'insostenibilità economica che come possiamo vedere in tabella 3.36, se nel caso precedente interessava il 70% dei casi (quasi tre studenti su quattro), pesa solo su uno studente su quattro.

Tab 3.36: Le cause principali che inducono gli studenti, che hanno già vissuto a Padova, a tornare nella residenza familiare

	#	%
perché non posso sostenerlo economicamente	26	28.0%
perché la mia residenza è comoda per frequentare comunque le lezioni	3	3.2%
perché vado all'università solo per sostenere gli esami	26	28.0%
perché giudico più adatta allo studio l'atmosfera familiare	6	6.5%
perché sono studente/lavoratore e lavoro vicino alla mia residenza	15	16.1%
perché non ho trovato alcuna sistemazione soddisfacente	2	2.2%
perché ho/sto cercando lavoro vicino alla mia residenza	0	0.0%
perché ho interrotto gli studi/mi sto trasferendo in un'altra università	13	14.0%
Risposte Mancanti	2	2.2%
Totale	93	100%

Nella sessione che rilevava le informazioni sugli studenti “pendolari” l’ultima domanda che si è posta è stata:

> **Stai cercando casa *per motivi di studio universitario* in un comune diverso da quello della tua residenza?**



Capitolo 4: Le considerazioni conclusive

I dati ricavati dal questionario hanno permesso, attraverso l'analisi dei comportamenti degli studenti, di ricavare numerose informazioni circa la struttura del mercato abitativo padovano.

L'analisi dei dati raccolti è stata organizzata in tre parti seguendo la struttura stessa del questionario.

Circa le informazioni ricavate, esse:

- 1) riguardano il campione dei rispondenti visto permettendo l'identificazione degli elementi di carattere generale e comuni a tutti gli intervistati
- 2) colgono le abitudini comportamentali, le considerazioni, le valutazioni fatte dagli studenti che domiciliano in città
- 3) individuano nella parte di rispondenti che continuano a domiciliare nella residenza familiare, le ragioni di questa scelta o necessità

4.1: Informazioni Generali

I rispondenti oltre a rappresentare verosimilmente la distribuzione della popolazione universitaria in termini di appartenenza al corso di laurea, sono il 74% studenti Veneti, il 22% studenti provenienti da altre Regioni e un restante 4% caratterizzato da dati non trattabili.

Per coprire le grandi distanze tra il luogo di residenza e la sede universitaria gli studenti preferiscono spostarsi in treno, e scelgono mezzi personali come bici e motorini (oppure vanno a piedi) per muoversi in città. Auto e mezzi pubblici rilevano una più bassa percentuale.

In media il tempo di percorrenza tra la residenza familiare e la facoltà è di un'ora e mezza circa.

Si è constatato come il domicilio presso la città sede-universitaria costituisca un fattore in grado di incidere sui comportamenti e le abitudini degli studenti in particolare sulla potenziale frequenza delle lezioni e delle sedi didattiche (laboratori, biblioteche, servizi di ristorazione). Infatti durante il periodo delle lezioni chi domicilia in città vi trascorre in media 20 giorni su 30. Coloro che non domiciliano in città dichiarano di trascorrervi in media 16 giorni su 30 nel caso di studenti veneti e 9 giorni su 30 nel caso di studenti provenienti da altre regioni.

4.2: Gli studenti che domiciliano a Padova¹³

Le modalità di ricerca della casa

Fra i canali di ricerca d'alloggio l'agenzia immobiliare e canali non istituzionali, come l'annuncio in bacheca e il passaparola fra amici, rappresentano le modalità con maggiori frequenze: arrivano a coprire il 60% delle risposte.

¹³ Le percentuali fanno riferimento al totale dei rispondenti che domiciliano a Padova (404 casi) e non al totale del campione dei rispondenti (989 casi)

Utilizzando queste metodologie di ricerca si impiega mediamente due settimane per trovare casa.

La casa

Fra gli studenti che domiciliano a Padova il 76% vive in appartamento privato(assieme ad altri, studenti e non, oppure da solo).

La sistemazione in collegi privati interessa il 14% dei rispondenti, mentre le strutture Esu coprono il 7% (casa dello studente 4,5% o appartamento 2,7%).

Si è osservato come il 50% dei rispondenti viva in abitazioni composte da due o tre stanze; il 57% dei soggetti segnala la presenza di un solo bagno indifferentemente dal numero di stanze che compongono l'abitazione.

Mediamente le case risultano essere abitate da quattro studenti.

Nel corso della “*vita universitaria*” il 58% dei soggetti dichiara di trovarsi a proprio agio e di non aver mai cambiato alloggio, mentre il 42% dopo aver trovato casa o sistemazione decide di cambiarla. Proprio tra coloro che hanno cambiato casa almeno una volta, si sono osservati due comportamenti differenti:

- il 23% (pari a uno studente su due fra coloro che si trasferiscono) cambia una sola volta abitazione
- il restante 19% tende a cambiarla più volte

Il contratto di locazione

Nel 70% dei casi la modalità di accordo fra le parti risulta scritta, nel 21% verbale, mentre il 9% non ne indica alcuna. Gli studenti tendono a concludere accordi di durata annuale: un'abitudine rilevata nel 30% dei rispondenti; il 20% ha invece accordi di durata quadriennale, mentre il 17% dichiara che non esiste alcun accordo di durata.

Emerge un basso grado d'interesse e d'informazione riguardo ai contratti. Quando, infatti, si interrogano gli studenti che dichiarano il possesso di accordi scritti ben il 36% non è in grado di individuare la tipologia contrattuale ad essi applicabile. Questa è una delle più alte percentuali di “*non conoscenza*” dell'intera indagine.

Il 28% di accordi è costituito da contratti liberi, seguiti dai contratto studenti segnalati dal 17% dei rispondenti.

Si è voluto inoltre rilevare il grado di conoscenza specifica tra coloro che sottoscrivono contratti i cui elementi e condizioni sono stabiliti da normative nazionali e accordi locali (contratto transitorio studenti e contratto concertato abitativo)¹⁴. Ne risulta che i soggetti che stipulano tali contratti (complessivamente il 19% dei casi), nel 54% non è informato sulle condizioni e i limiti di applicazione.

¹⁴ Vedi paragrafo 1.4

Tra coloro che ne sono a conoscenza (complessivamente il 9% dei casi) il 62% dei casi non ha mai verificato se il contratto rispetti i requisiti di legge.

Circa la modalità di registrazione del contratto, il 41% degli studenti la dichiara avvenuta solo la prima volta, il 30% ogni anno e il 5% dichiara mai avvenuta la registrazione. Tuttavia il restante 23% afferma la non conoscenza di questo dato.

Il canone di locazione e le spese mensili

La distribuzione delle abitazioni nella città è piuttosto omogenea: ciononostante la zona centrale (entro mura) risulta essere la più affollata, specialmente nelle aree limitrofe gli istituti universitari. Altre zone fuori mura risultano popolate da studenti (Arcella, Mortise, Facciolati, Forcellini).

L'analisi dei prezzi delle locazioni si è indirizzata inizialmente verso "fattori esterni" (ad esempio l'ubicazione dell'abitazione nelle diverse zone della città) cercando di individuare se questi potessero costituire un elemento discriminante. L'infruttuosità dell'indirizzo dato all'analisi ha suggerito di volgere lo studio verso "fattori interni" all'abitazione: il numero di stanze, il numero di bagni e/o la presenza di ambienti comuni come il soggiorno, il numero di abitanti presenti. Si è così individuato nel numero di inquilini che componevano l'abitazione, la variabile principale che determina il canone di locazione.

Associato al "fattore abitanti" è emerso come la trasformazione degli spazi comuni (tipicamente il soggiorno) in camere da letto provochi un rialzo del canone di locazione, pur a fronte di un abbassamento della qualità dell'abitare.

La numerosità di rispondenti alle domande sulle quote personali di canone sono 349 casi, ma solo una parte (il 58%) dichiara di conoscere anche il canone pagato per l'abitazione.

Ciò appare legato al fenomeno assenza d'informazione generale sui contratti già rilevata nella sezione precedente come al verificarsi di frequenti sublocazioni, da studente a studente.

La quota di spese mensili si stabilizza in media appena sotto i 30 Euro mensili dai tre inquilini in su.

Le valutazioni degli studenti sulla casa

Gli intervistati appaiono abbastanza soddisfatti del luogo in cui dimorano, infatti, i giudizi medi sono prevalentemente sopra il voto 6 (sufficienza).

Si è osservato che le valutazioni più alte (mediamente sopra il 7) corrispondono con *l'abitabilità della propria camera da letto*, *l'efficienza dell'impianto di riscaldamento* e *l'abitabilità degli ambienti comuni*. L'unica valutazione che scende sotto la sufficienza è quella relativa all'*efficacia degli infissi e dei serramenti*.

4.3: Gli studenti che abitano in famiglia¹⁵

Gli studenti che abitano in famiglia sono stati classificati secondo due criteri:

1. studenti che non hanno mai abitato a Padova (84%)
2. studenti che lo hanno fatto in passato (16%).

Fra gli studenti del primo tipo l'insostenibilità economica è la causa principale (nel 70% dei casi) della permanenza in famiglia.

Fra gli studenti del secondo tipo il peso delle motivazioni economiche scende a favore di altri elementi (studenti lavoratori, trasferimento in altre università, solo per sostenere esami).

Il 10% di coloro che attualmente abitano in famiglia sta cercando casa a Padova.

I dati ottenuti e le considerazioni da essi ricavabili suggeriscono di monitorare costantemente il mercato abitativo studentesco così da giungere ad una fedele rappresentazione delle evoluzioni e delle tendenze di mercato.

¹⁵ Le Percentuali fanno riferimento al totale dei rispondenti che vivono in famiglia (585 casi) e non al totale del campione dei rispondenti (989 casi)

Allegato 1:

La lettera d'accompagnamento



Padova, aprile 2004

102

Agli Studenti dell'Università di Padova

Oggetto: Indagine sulla situazione abitativa degli studenti

Impegnato da 21 anni nella gestione di residenze e abitazioni destinate agli studenti dell'Università di Padova, ESU – Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario ha promosso

un'indagine sui costi sopportati dagli studenti per la sistemazione abitativa nelle città di frequenza universitaria. Gli obiettivi di tale indagine riguardano:

- I) la conoscenza delle dimensioni e delle caratteristiche del mercato abitativo;
- II) la definizione di idonee misure di accompagnamento nella ricerca di alloggio sul mercato privato;
- III) l'avvio di una campagna di informazione e sensibilizzazione sui contratti destinati agli studenti e sui diritti-doveri dello studente inquilino.

A tal fine è stato selezionato un campione casuale di 4000 nominativi (tra cui il Suo) al quale viene inviato un questionario che intende rilevare modalità, livelli di soddisfazione, difficoltà, nella ricerca e nelle condizioni d'uso di abitazioni per la partecipazione alla vita universitaria ovvero le motivazioni che possono aver indotta a non ricercare un'abitazione nei pressi della sede universitaria frequentata.

Con l'intento di assicurare correttezza allo studio, la definizione dei questionari e la loro elaborazione avvengono nell'ambito di un progetto di tirocinio della Facoltà di Scienze Statistiche coordinato dal prof. Lorenzo Bernardi e finalizzato allo "Studio statistico del mercato abitativo per studenti nei comuni sede di attività didattiche dell'Università di Padova".

E' possibile rispondere al questionario compilando la copia allegata e inviandola utilizzando la busta preindirizzata e preaffrancata entro il 10 maggio 2004. Il questionario è anonimo. La busta è contraddistinta da un codice che identifica l'appartenenza dello studente al campione selezionato. Tale informazione verrà conservata e trattata da ESU Padova separatamente dai dati contenuti nel questionario così da garantire l'anonimato delle opinioni espresse e il loro utilizzo nella sola forma aggregata.

Nel sottolineare l'importanza della Sua risposta per il raggiungimento degli obiettivi precedentemente espressi, Le assicuriamo che i risultati dell'indagine saranno resi noti anche attraverso il sito www.esu.pd.it. Confidando in una Sua partecipazione all'indagine, La ringraziamo e Le porgiamo i più cordiali saluti.

Il Direttore
Dott. Ing. Alberto Scuttari

Qualora desiderasse conoscere i contenuti del nostro progetto ovvero necessitasse di ulteriori informazioni e chiarimenti La preghiamo di visitare il sito www.esu.pd.it, di scriverci all'indirizzo locazioni@esu.pd.it o di telefonare ai numeri 049.8235600 - 02 - 05.

Responsabili trattamento dati: Cristina Betteto (anagrafica); Silvia Bollazzi (dati questionario)

Allegato 2:

Il questionario

Indagine sulla situazione abitativa degli studenti dell'Università di Padova



I Informazioni generali – Studente –

1. Provincia e Comune di residenza _____

2. Facoltà:

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Agraria | <input type="checkbox"/> Medicina e Chirurgia | <input type="checkbox"/> Farmacia |
| <input type="checkbox"/> Medicina Veterinaria | <input type="checkbox"/> Psicologia | <input type="checkbox"/> Giurisprudenza |
| <input type="checkbox"/> Economia | <input type="checkbox"/> Scienze della Formazione | <input type="checkbox"/> Ingegneria |
| <input type="checkbox"/> Lettere e Filosofie | <input type="checkbox"/> Scienze MM FF NN | |
| <input type="checkbox"/> Scienze Statistiche | <input type="checkbox"/> Interfacoltà _____ (specificare) | |
| <input type="checkbox"/> Scienze Politiche | <input type="checkbox"/> Interateneo _____ (specificare) | |

3. Corso di Laurea:

- a. Triennale b. Specialistica c. A ciclo unico d. Vecchio Ordinamento

4. Anno di corso:

- a. 1° anno c. 3° anno e. 5° anno g. Fuori corso intermedio
b. 2° anno d. 4° anno f. 6° anno h. Fuori corso

5. Hai mai richiesto la borsa di studio all'Università? Si No → (vai alla num 7)

6. Hai mai ricevuto la borsa di studio dell'Università? Si No

7. Hai mai richiesto alloggio all'ESU? Si No → (vai alla num 9)

8. Hai mai abitato in un alloggio ESU? Si No

9. Attualmente ricevi la borsa di studio dell'Università? Si No

10. Quali mezzi utilizzi abitualmente per raggiungere la facoltà dall'abitazione di residenza familiare? (anche più risposte)

- | | | |
|--|--|-------------------------------------|
| a. <input type="checkbox"/> Treno | d. <input type="checkbox"/> Auto | g. <input type="checkbox"/> A piedi |
| b. <input type="checkbox"/> Autobus extra urbano | e. <input type="checkbox"/> Moto/scooter | h. <input type="checkbox"/> Altro |
| c. <input type="checkbox"/> Autobus urbano | f. <input type="checkbox"/> Bicicletta | |

11. Quanto impieghi per raggiungerla? (indica la somma totale del tempo impiegato)

- | | | |
|--|---|--|
| a. <input type="checkbox"/> Da 0 a 30min | c. <input type="checkbox"/> Da 1 a 1:30 ore | e. <input type="checkbox"/> Da 2 a 3 ore |
| b. <input type="checkbox"/> Da 30min a 1 ora | d. <input type="checkbox"/> Da 1:30 a 2 ore | f. <input type="checkbox"/> Più di 3 ore |

12. Quanti giorni al mese trascorri durante il periodo delle lezioni presso la sede universitaria?

- a. Da 1 a 7 b. Da 8 a 14 c. Da 15 a 21 d. Da 22 a 30

II Bisogno abitativo e comportamento nella ricerca dell'alloggio

13. Attualmente, per frequentare il corso di studi abiti in un comune diverso da quello della residenza familiare? Sì No → (vai alla num 56)

14. Se sì, specifica il comune e la provincia in cui abiti _____

(Rispondi **SOLO** se l'abitazione si trova nel comune di Padova)

15. In quale via della città abiti? _____

16. Da quando abiti in questa abitazione _____ (mese/anno)

17. Come hai trovato casa?

- a. Agenzia immobiliare d. Conoscenza del proprietario g. Passaparola / amici
b. Giornali di annunci e. Associazione studentesche h. Partecipazione a concorso
c. Annunci in bacheche f. Internet i. Altro

18. Quanto tempo hai impiegato per trovarla?

- a. Meno di 7 giorni c. Da 2 a 3 settimane e. Più di 1 mese
b. Da 1 a 2 settimane d. Da 3 a 4 settimane f. Assegnazione per concorso

19. L'alloggio in cui abiti è?

a. <input type="checkbox"/>	Un appartamento privato dove vivo solo	e. <input type="checkbox"/>	Una stanza presso privati che abitano nello stesso appartamento
b. <input type="checkbox"/>	Un appartamento privato che condivido con altri studenti	f. <input type="checkbox"/>	Una stanza presso parenti o conoscenti che abitano nello stesso appartamento
c. <input type="checkbox"/>	Un appartamento privato che condivido con altri, anche non studenti	g. <input type="checkbox"/>	Una stanza in casa dello Studente (Collegio ESU)
d. <input type="checkbox"/>	Un appartamento ESU	h. <input type="checkbox"/>	Una stanza in un collegio privato
		i. <input type="checkbox"/>	Ostello, strutture alberghiere o affittacamere

20. Quanti abitano (te compreso) nell'attuale?

In appartamento _____ (numero)

In stanza _____ (numero)

21. Prima dell'attuale sistemazione, hai cambiato alloggio nel corso degli studi?

- Sì No → (vai al num 23)

22. Quante volte? 1 2 3 4 5 più di 5

III Costo dell'alloggio

23. A quanto ammonta mensilmente la tua quota personale di affitto?

- a. niente b. _____ € (indica la cifra) c. tariffa intera (borsista in alloggio ESU)

24. Questa cifra comprende la quota di spese condominiali mensili?

- a. no, le spese sono escluse b. sì, le spese sono incluse → (vai al num 26)

25. A quanto ammonta la quota personale di spese condominiali mensili? _____ €

26. Se abiti in un appartamento privato qual è il prezzo pagato complessivamente per l'intera abitazione? a. non lo so b. _____ €

IV Tipologia, Composizione e Caratteristiche dell'alloggio

27. La tua abitazione è:

- | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ➤ Un appartamento in un condominio: | a. <input type="checkbox"/> | Con meno di 4 unità | c. <input type="checkbox"/> | Dalle 10 alle 20 unità |
| | b. <input type="checkbox"/> | Dalle 4 alle 10 unità | d. <input type="checkbox"/> | Dalle 20 unità in su |
| ➤ Una casa: | e. <input type="checkbox"/> | Singola | f. <input type="checkbox"/> | una porzione di bifamiliare |

28. A che piano abiti? Interrato Piano terra 1 2 3 4 5 5 e oltre

29. Quando hai preso l'alloggio era... Arredato Parzialmente arredato Non arredato

30. Di quanti e quali ambienti è dotata la tua abitazione?

- | | | |
|--|---|---|
| a. <input type="checkbox"/> Monolocale | d. <input type="checkbox"/> Bagno/i _____(numero) | g. <input type="checkbox"/> Taverna |
| b. <input type="checkbox"/> Ingresso | e. <input type="checkbox"/> Soggiorno | h. <input type="checkbox"/> Ripostiglio |
| c. <input type="checkbox"/> Cucina | f. <input type="checkbox"/> Camere da letto _____(numero) | |

31. Per ciascuna tipologia di camera da letto presente, indica il loro numero?

- | | |
|--|---|
| a. <input type="checkbox"/> Camera singola _____ | c. <input type="checkbox"/> Camera tripla _____ |
| b. <input type="checkbox"/> Camera doppia _____ | d. <input type="checkbox"/> Camera da 4 o più letti _____ |

32. Hai uno o più terrazzi? Sì No ➔ 33. Hai un garage/posto auto? Sì No

34. Hai un giardino? Sì No ➔ 35. Hai l'ascensore? Sì No

36. Hai la lavatrice? Sì No ➔ 37. Hai la lavastoviglie? Sì No

38. Riscaldamento: a. autonomo b. condominiale c. Non esiste d. Altro

V Condizioni di abitabilità e manutenzione

39. Come valuti l'abitabilità della tua camera da letto?

Scarsa 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevata

40. Come valuti le condizioni degli arredi?

Scarse 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevate

41. Come valuti l'efficacia di infissi e serramenti?

Scarsa 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevata

42. Come valuti le condizioni d'efficienza dei servizi igienici?

Scarse 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevate

43. Come valuti l'abitabilità degli ambienti comuni a tua disposizione?

Scarsa 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevata

44. Come valuti le condizioni delle pareti, dei soffitti, dei pavimenti dell'abitazione?

Scarse 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevate

45. Come valuti le condizioni d'efficienza dell'impianto di riscaldamento?

Scarsa 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevata

46. Qual è il tuo grado di soddisfazione complessivo?

Scarso 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Elevato

VI Contratto

47. Con chi hai preso accordi per definire le condizioni di utilizzo della tua abitazione:

- | | |
|---|---|
| a. <input type="checkbox"/> Direttamente con il proprietario | d. <input type="checkbox"/> Con gli altri inquilini, ma il proprietario non sa della mia presenza |
| b. <input type="checkbox"/> Con il proprietario tramite l'agenzia immobiliare | e. <input type="checkbox"/> Solo con la famiglia perché l'alloggio è di proprietà familiare |
| c. <input type="checkbox"/> Con gli altri inquilini, ma il proprietario è d'accordo | f. <input type="checkbox"/> Condizioni stabilite con bando di concorso |

48. Il tuo accordo ha la durata di:

- | | | |
|--|--|--|
| a. <input type="checkbox"/> Meno di 1 mese | d. <input type="checkbox"/> Da 6 mesi a 1 anno | g. <input type="checkbox"/> 3 anni |
| b. <input type="checkbox"/> 1 mese | e. <input type="checkbox"/> 1 anno | h. <input type="checkbox"/> 4 anni |
| c. <input type="checkbox"/> Da 1 a 6 mesi | f. <input type="checkbox"/> 2 anni | i. <input type="checkbox"/> Non esiste alcun accordo di durata |

49. Il tuo accordo è scritto o verbale: a. scritto b. verbale → (vai al num 55)

50. Sai indicare la tipologia di contratto utilizzata?

- | | | |
|---|---|--|
| a. <input type="checkbox"/> Contratto libero
(durata: 4 anni + 4 anni) | e. <input type="checkbox"/> Comodato d'uso gratuito | i. <input type="checkbox"/> Non la conosco |
| b. <input type="checkbox"/> Contratto transitorio studenti
(durata: da 6 mesi a 36 mesi) | f. <input type="checkbox"/> Atto di assegnazione
d'alloggio pubblico | l. <input type="checkbox"/> Altro |
| c. <input type="checkbox"/> Contratto concertato abitativo
(durata: 3anni + 2 anni) | g. <input type="checkbox"/> Contratto di alloggio
(pensione familiare) | |
| d. <input type="checkbox"/> Contratto patti in deroga | h. <input type="checkbox"/> Contratto alberghiero | |

Solo se hai risposto b o c alla domanda 50

51. Sai dell'esistenza dei limiti minimi e massimi di canone? Sì No → (vai al num 53)

52. Hai mai verificato se il tuo contratto li rispetta?

- | | | |
|---|---|---|
| a. <input type="checkbox"/> Sì, li rispetta | b. <input type="checkbox"/> Sì, non li rispetta | c. <input type="checkbox"/> No, non ho verificato |
|---|---|---|

53. Il tuo accordo è stato registrato?

- | | |
|--|---------------------------------------|
| a. <input type="checkbox"/> Sì, la prima volta | c. <input type="checkbox"/> No, mai |
| b. <input type="checkbox"/> Sì, ogni anno | d. <input type="checkbox"/> Non lo so |

54. Vi sono differenze tra la cifra indicata nell'accordo scritto e quella pagata?

- | |
|--|
| a. <input type="checkbox"/> Sì, (specifica la cifra mensile indicata in contratto _____ €) |
| b. <input type="checkbox"/> No, la cifra corrisponde a quanto viene pagato |

– *F i n e* –

Solo se hai risposto b alla domanda 49

55. Se condividi l'abitazione con altri, c'è almeno una persona che abbia un accordo scritto con il proprietario? Sì No

– *F i n e* –

VII Studenti che abitano nell'abitazione di residenza familiare

Questa sezione va compilata SOLO se si è risposto NO alla domanda 13

56. Hai mai abitato *per motivi di studio universitario* in un comune diverso da quello della tua residenza familiare? Sì No → (vai al num 61)

57. Specifica il comune e la provincia in cui si trovava il tuo alloggio _____

58. Per quanto tempo vi hai abitato? _____ (mesi) o _____ (anni)

59. Da quanto tempo non vi abiti più? _____ (mesi) o _____ (anni)

Solo se hai risposto SI alla domanda 56

60. Se hai abitato *per motivi di studio universitario* in un comune diverso da quello della tua residenza, perché hai lasciato la tua ultima sistemazione?

- | | |
|--|--|
| a. <input type="checkbox"/> Perché non era più sostenibile economicamente | e. <input type="checkbox"/> Perché sono studente/lavoratore e lavoro vicino alla mia residenza |
| b. <input type="checkbox"/> Perché la mia residenza è comoda per frequentare comunque le lezioni | f. <input type="checkbox"/> Perché non ho trovato alcuna sistemazione soddisfacente |
| c. <input type="checkbox"/> Perché vado all'università solo per sostenere gli esami | g. <input type="checkbox"/> Perché ho/sto cercando lavoro vicino alla mia residenza |
| d. <input type="checkbox"/> Perché giudico più adatta allo studio l'atmosfera familiare | h. <input type="checkbox"/> Perché la sistemazione non era adatta alle mie esigenze |

Solo se hai risposto NO alla domanda 56

61. Se non hai mai abitato *per motivi di studio universitario* in un comune diverso da quello della tua residenza, puoi indicare il perché?

- | | |
|--|--|
| a. <input type="checkbox"/> Perché non posso sostenerlo economicamente | d. <input type="checkbox"/> Perché vado all'università solo per sostenere gli esami |
| b. <input type="checkbox"/> Perché ho terminato la frequenza delle lezioni | e. <input type="checkbox"/> Perché è scaduto il mio contratto di locazione e non ho trovato altra sistemazione |
| c. <input type="checkbox"/> Perché ho terminato gli esami | f. <input type="checkbox"/> Perché ho interrotto gli studi/ mi sto trasferendo in altra università |

62. Stai cercando casa *per motivi di studio universitario* in un comune diverso da quello della tua residenza? Sì No

– F i n e –

Allegato 3:

Tabelle integrative non commentate nel testo

Microzona catastale:1

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Centrale: CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT, P.TA S. GIOVANNI,CITTA GIARDINO, S.GIUSTINA, SANTO, S.SOFIA

Tipologia		Valore mercato	Valori locazione		
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1670	L	7,1	N
	max	2370		8,2	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1620	L	5,9	N
	max	2250		7,1	

Microzona catastale:1

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Centrale: ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE

Tipologia		Valore mercato	Valori locazione		
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	2150	L	7,7	N
	max	2700		8,3	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1750	L	5,9	N
	max	2250		6,6	

Microzona catastale:1

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Periferica: PONTE DI BRENTA, S. LAZZARO, S.GREGORIO,VOLTABAROZZO, BASSANELLO, PALTANA

Tipologia		Valore mercato	Valori locazione		
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1100	L	4,6	N
	max	1500		5,9	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1000	L	4,2	N
	max	1200		5,4	

Microzona catastale: 4

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Periferica :S.IGNAZIO, CHIESANUOVA, BRUSEGANA, GUIZZA, MORTISE, TORRE, PONTEVIGODARZERE

Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1200	L	4,5	N
	max	1450		5	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1100	L	4,3	N
	max	1300		4,7	

Microzona catastale: 3

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Semicentrale: BORGOMAGNO, ARCELLA, STANGA, FORCELLINI, TERRANEGRA

Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1250	L	5	N
	max	1400		5,5	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1050	L	4,5	N
	max	1200		5	

Microzona catastale: 2

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Semicentrale: PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, MADONNA PELLEGRINA, S. RITA, NAZARETH, PORTELLO

Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1450	L	6,6	N
	max	1620		7,2	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1250	L	5,5	N
	max	1430		6,6	

Microzona catastale: 7

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Semicentrale: STAZIONE, C.SO DEL POPOLO, FIERA, VIA CROCE ROSSA

Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1300	L	5,4	N
	max	1560		6,6	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1200	L	5,4	N
	max	1370		6,6	

Microzona catastale: 4

Provincia:	Padova
Comune:	Padova
Fascia/zona:	Suburbana: PONTEROTTO, MONTA, MANDRIA, SALBORO, CAMIN

Tipologia		Valore mercato		Valori locazione	
ABITAZIONI CIVILI / Normale	min	1050	L	4,3	N
	max	1250		4,8	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO / Normale	min	1030	L	3,6	N
	max	1150		4,6	

Tab 3.8: Combinazioni non aggregate di utilizzo dei mezzi di trasporto in funzione del luogo di provenienza	Regione Veneto		Altre Regioni	
	#	%	#	%
Mezzi Personali (Scooter/Moto-Bicicletta-A piedi-Altro)	23	3.00%	24	10.81%
Auto	46	6.00%	9	4.05%
Treno	142	18.51%	68	30.63%
Bus Extra Urbano	65	8.47%	1	0.45%
Auto + Mezzi Personali	9	1.17%	1	0.45%
Treno + Mezzi Personali	110	14.34%	26	11.71%
Bus Extra Urbano + Mezzi Personali	19	2.48%	1	0.45%
Treno + Auto	74	9.65%	16	7.21%
Treno + Bus Extra Urbano	45	5.87%	7	3.15%
Treno + Bus Urbano	29	3.78%	10	4.50%
Bus Extra Urbano + Auto	18	2.35%	0	0.00%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano	2	0.26%	0	0.00%
Treno + Auto + Mezzi Personali	65	8.47%	9	4.05%
Treno + Bus Extra Urbano + Mezzi Personali	13	1.69%	3	1.35%
Treno + Bus Urbano + Mezzi Personali	43	5.61%	17	7.66%
Bus Extra Urbano + Auto + Mezzi Personali	0	0.00%	0	0.00%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Mezzi Personali	4	0.52%	0	0.00%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano	1	0.13%	2	0.90%
Treno + Bus Extra Urbano + Auto	18	2.35%	4	1.80%
Treno + Bus Urbano + Auto	7	0.91%	2	0.90%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto	1	0.13%	0	0.00%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Mezzi Personali	2	0.26%	2	0.90%
Treno + Bus Extra Urbano + Auto + Mezzi Personali	1	0.13%	2	0.90%
Treno + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	5	0.65%	6	2.70%
Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	1	0.13%	0	0.00%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto	0	0.00%	1	0.45%
Treno + Bus Extra Urbano + Bus Urbano + Auto + Mezzi Personali	1	0.13%	2	0.90%
Risposte nulle	23	3.00%	9	4.05%
Totale	767		222	

Elementi degli alloggi	#	%
Ingresso	240	59.41%
Cucina	321	79.46%
Soggiorno	201	49.75%
Ripostiglio	118	29.21%
Terrazzo	234	57.92%
Lavatrice	175	43.32%
Lavastoviglie	26	6.44%
Taverna	2	0.50%
Garage/posto auto	114	28.22%
Giardino	130	32.18%
Ascensore	150	37.13%

Riferimenti assoluti e percentuali degli elementi presenti in alloggio

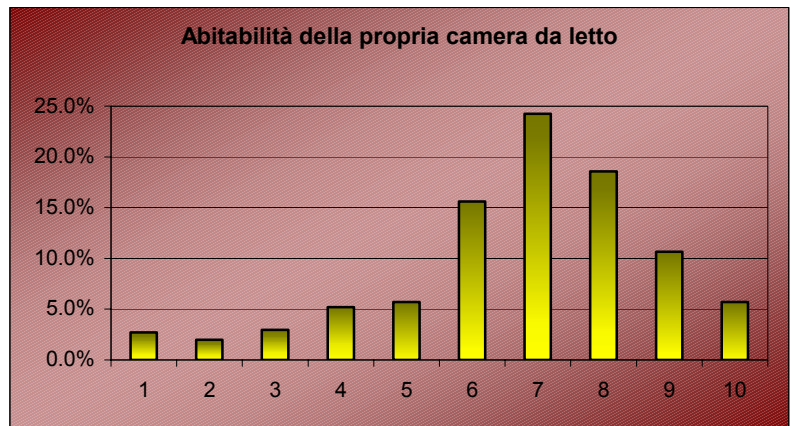
Distribuzione della modalità degli accordi (scritto/verbale) in funzione del canale di ricerca della casa Le percentuali indicate sono relative e assolute						
	Scritto			Verbale		
	scritto	%	% tot	verbale	%	% tot
Agenzia immobiliare	85	30.14%	23.35%	4	4.76%	1.10%
Giornali di annunci	14	4.96%	3.85%	4	4.76%	1.10%
Annunci in bacheche	51	18.09%	14.01%	24	28.57%	6.59%
Conoscenza del proprietario	8	2.84%	2.20%	18	21.43%	4.95%
Associazioni studentesche	2	0.71%	0.55%	0	0.00%	0.00%
Internet	12	4.26%	3.30%	5	5.95%	1.37%
Passaparola / Amici	68	24.11%	18.68%	23	27.38%	6.32%
Partecipazione a concorso	29	10.28%	7.97%	0	0.00%	0.00%
Altro	11	3.90%	3.02%	6	7.14%	1.65%
totale	280	100%		84	100%	

Distribuzione della modalità degli accordi (scritto/verbale) in funzione della loro definizione Le percentuali indicate sono relative e assolute						
	Scritto			Verbale		
	#	%	% tot	#	%	% tot
Direttamente col proprietario	123	43.93%	33.79%	40	47.62%	10.99%
Con il proprietario tramite l'agenzia immobiliare	82	29.29%	22.53%	0	0.00%	0.00%
con gli altri inquilini ma il proprietario è d'accordo	33	11.79%	9.07%	26	30.95%	7.14%
con gli altri inquilini, ma il proprietario non sa della mia presenza	1	0.36%	0.27%	9	10.71%	2.47%
Solo con la famiglia perché l'alloggio è di proprietà familiare	2	0.71%	0.55%	8	9.52%	2.20%
condizioni stabilite con bando di concorso	39	13.93%	10.71%	1	1.19%	0.27%
totale	280	100%		84	100%	

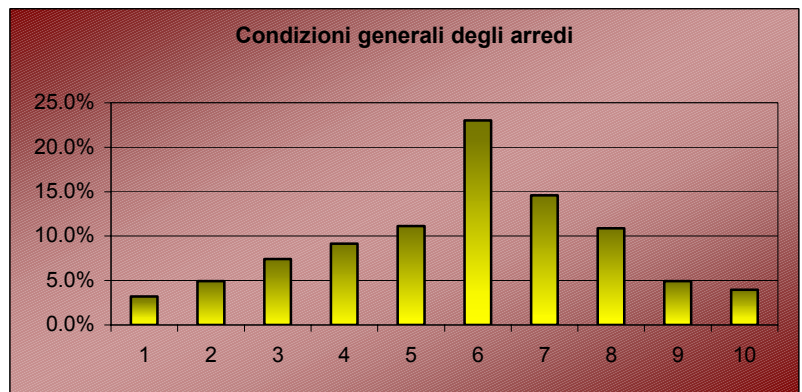
Distribuzione delle durate di accordo in funzione della modalità degli stessi				
	Scritto		Verbale	
	#	%	#	%
meno di 1 mese	0	0.00%	0	0.00%
1 mese	1	0.36%	0	0.00%
da 1 a 6 mesi	5	1.79%	5	5.95%
da 6 mesi a 1 anno	44	15.77%	8	9.52%
1 anno	108	38.71%	19	22.62%
2 anni	5	1.79%	2	2.38%
3 anni	16	5.73%	1	1.19%
4 anni	80	28.67%	1	1.19%
Non esiste alcun accordo di durata	20	7.17%	48	57.14%
totale	279	100%	84	100%

Distribuzione delle durate di accordo (aggregate) in funzione della modalità degli stessi						
	Scritto		Verbale		Totale	
	#	%	#	%	#	%
da 1 mese a 3 anni	179	64.16%	35	41.67%	218	53.96%
4 anni	80	28.67%	1	1.19%	81	20.05%
Non esiste alcun accordo di durata	20	7.17%	48	57.14%	69	17.08%
totale	279	100%	84	100%	368	100%

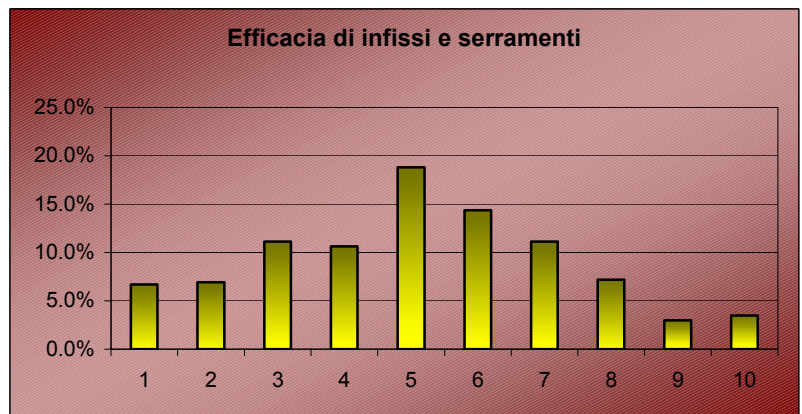
Domicilio Padova			
Abitabilità Camera da letto			
		#	%
Scarsa	1	11	2.7%
	2	8	2.0%
	3	12	3.0%
	4	21	5.2%
	5	23	5.7%
	6	63	15.6%
	7	98	24.3%
	8	75	18.6%
	9	43	10.6%
Elevata	10	23	5.7%
Risposte Mancanti		27	6.7%
		Totale	404



Domicilio Padova			
Condizioni generali arredi			
		#	%
Scarse	1	13	3.2%
	2	20	5.0%
	3	30	7.4%
	4	37	9.2%
	5	45	11.1%
	6	93	23.0%
	7	59	14.6%
	8	44	10.9%
	9	20	5.0%
Elevate	10	16	4.0%
Risposte Mancanti		27	6.7%
		Totale	404



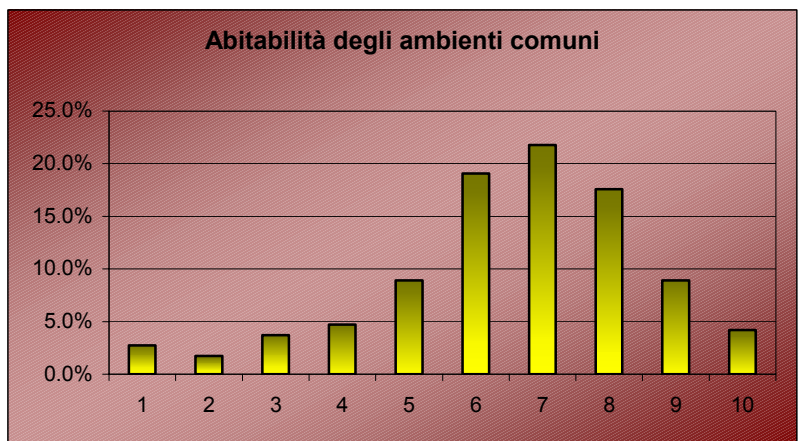
Domicilio Padova			
Efficacia Infissi/serramenti			
		#	%
Scarsa	1	27	6.7%
	2	28	6.9%
	3	45	11.1%
	4	43	10.6%
	5	76	18.8%
	6	58	14.4%
	7	45	11.1%
	8	29	7.2%
	9	12	3.0%
Elevata	10	14	3.5%
Risposte Mancanti		27	6.7%
		Totale	404



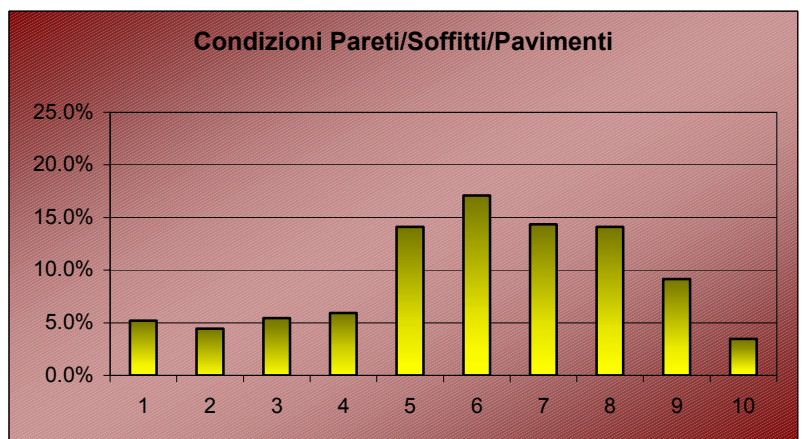
Domicilio Padova			
Efficienza servizi igienici			
		#	%
Scarsa	1	9	2.2%
	2	13	3.2%
	3	18	4.5%
	4	41	10.1%
	5	36	8.9%
	6	70	17.3%
	7	78	19.3%
	8	65	16.1%
	9	29	7.2%
Elevata	10	18	4.5%
Risposte Mancanti		27	6.7%
Totale		404	



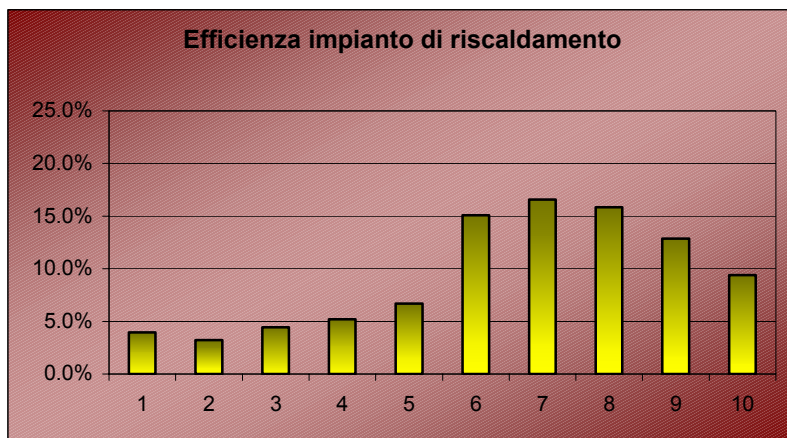
Domicilio Padova			
Abitabilità ambienti comuni			
		#	%
Scarsa	1	11	2.7%
	2	7	1.7%
	3	15	3.7%
	4	19	4.7%
	5	36	8.9%
	6	77	19.1%
	7	88	21.8%
	8	71	17.6%
	9	36	8.9%
Elevata	10	17	4.2%
Risposte Mancanti		27	6.7%
Totale		404	



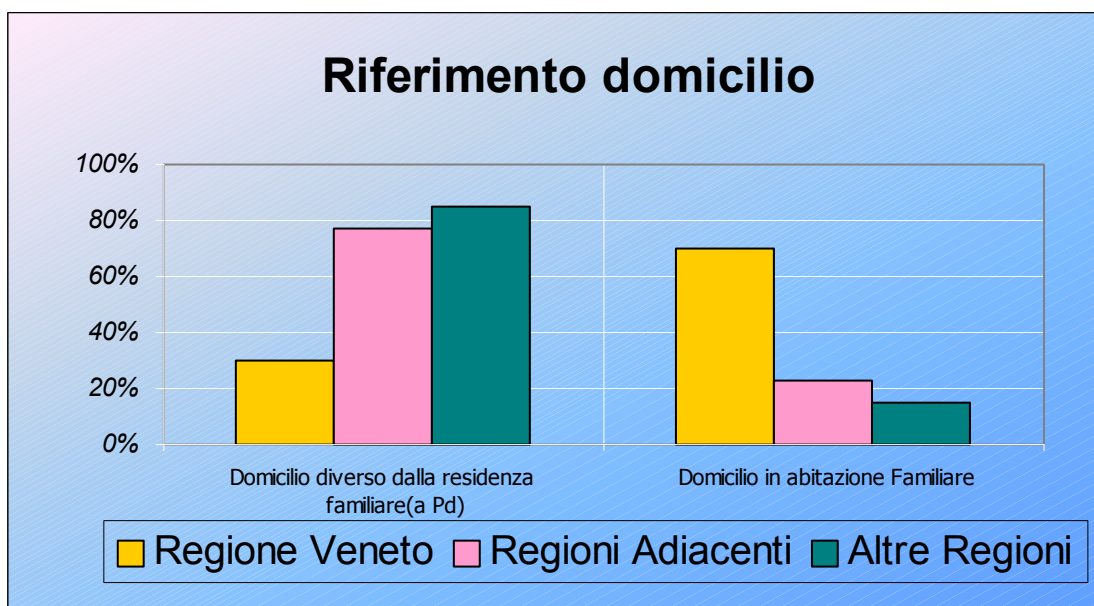
Domicilio Padova			
Condizioni pareti soffitti pavimenti			
		#	%
Scarse	1	21	5.2%
	2	18	4.5%
	3	22	5.4%
	4	24	5.9%
	5	57	14.1%
	6	69	17.1%
	7	58	14.4%
	8	57	14.1%
	9	37	9.2%
Elevate	10	14	3.5%
Risposte Mancanti		27	6.7%
Totale		404	



Domicilio Padova			
Efficienza Riscaldamento			
		#	%
Scarsa	1	16	4.0%
	2	13	3.2%
	3	18	4.5%
	4	21	5.2%
	5	27	6.7%
	6	61	15.1%
	7	67	16.6%
	8	64	15.8%
	9	52	12.9%
Elevata	10	38	9.4%
Risposte Mancanti		27	6.7%
Totale		404	



Domicilio Padova			
Soddisfazione complessiva			
		#	%
Scarsa	1	6	1.5%
	2	5	1.2%
	3	9	2.2%
	4	12	3.0%
	5	44	10.9%
	6	82	20.3%
	7	92	22.8%
	8	78	19.3%
	9	34	8.4%
Elevata	10	15	3.7%
Risposte Mancanti		27	6.7%
Totale		404	



Tipologia Contratto in funzione della modalità di registrazione

	si la prima	si ogni anno	no mai	non lo so	nulle
contratto libero	13.03%	9.86%	-	3.17%	1.06%
contratto transitorio studenti	8.45%	4.23%	0.70%	3.17%	-
contratto concertato abitativo	1.41%	0.35%	-	-	-
contratto patti in deroga	0.35%	1.06%	-	-	-
comodato d'uso gratuito	-	0.35%	0.35%	-	-
Atto di assegnazione d'alloggio pubblico	0.70%	2.46%	0.35%	1.06%	0.70%
contratto di alloggio(pensione familiare)	0.70%	0.35%	0.35%	0.70%	-
contratto alberghiero	-	0.35%	0.35%	-	0.35%
Non la conosco	12.68%	8.45%	1.76%	11.27%	1.41%
Altro	0.70%	1.76%	0.70%	2.46%	0.35%
nulle	1.06%	0.35%	0.35%	0.70%	-
Totali	39.08%	29.58%	4.93%	22.54%	3.87%

Contratto Studenti sul parziale e i relativi incroci

	Sono a conoscenza dei limiti e li rispetta	Sono a conoscenza dei limiti, ma non li rispetta	Non ne sono a conoscenza
Registrato, la prima volta	6.38%	17.02%	27.66%
Registrato, ogni anno	6.38%	4.26%	14.89%
Mai Registrato	-	-	4.26%
Non lo so	-	4.26%	14.89%
Totali	12.77%	25.53%	61.70%

Contratto Studenti sul totale e i relativi incroci

	Sono a conoscenza dei limiti e li rispetta	Sono a conoscenza dei limiti, ma non li rispetta	Non ne sono a conoscenza
Registrato, la prima volta	1.06%	2.82%	4.58%
Registrato, ogni anno	1.06%	0.70%	2.46%
Mai Registrato	-	-	0.70%
Non lo so	-	0.70%	2.46%
Totali	2.11%	4.23%	10.21%

LEGNARO - canone totale abitazione

Casi Nulli	%	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
1	10.0%	9	90.0%	730	213	29.13%

LEGNARO - quota canone personale

Casi Nulli	%	Dati	%	Media Canoni €	SQM Canoni €	C.V. Canoni %
0	0.0%	10	100.0%	167	30	17.79%

Bibliografia

M. Garetto (2002) Statistica, quaderni didattici del dipartimento di matematica

G. Masarotto (2001) Statistica descrittiva

M. Tamborrino (2002) Come si stima il valore degli immobili, il sole 24 ore

S. Rezzonico, M Rezzonico (2000) Manuale del condominio, il sole 24 ore

S. Rezzonico (1999) Codice delle locazioni, il sole 24 ore

G. De Paola (2000) La riforma delle locazioni, il sole 24 ore

S. Rezzonico, M Rezzonico (2001) Manuale delle locazioni, il sole 24 ore

A. Lunghini, R. Rizzardi, V. Tortrici (2000) I contratti di locazione, il sole 24 ore

Siti internet consultati

[**www.istat.it**](http://www.istat.it)

[**www.miur.it**](http://www.miur.it)

[**www.agenziaterritorio.it**](http://www.agenziaterritorio.it)

[**www.tecnocasa.it**](http://www.tecnocasa.it)

[**www.gabetti.it**](http://www.gabetti.it)

[**www.ilsole24ore.com**](http://www.ilsole24ore.com)