

**Lettera informativa per studenti universitari**

**Informative Letter for University Students**

Contact person: Emiliano Zarlenga 347/3709541

Non sempre possiamo rispondervi subito. In caso di mancata risposta inviare un messaggio WhatsApp con vostro nome e recapito, per essere ricontattati.

We may not always be able to reply immediately.If there is no answer, please send a WhatsApp message with your name and contact details, and we will get back to you.

📞 Tel: 0746/270180 – 📱 WhatsApp: 347/3709541 📧 Email: abacoimmobiliare@gmail.com

Abaco Grandi Immobili – ABACO1992 srl CF e PIVA 01179540578

Agenzia 1: Piazza Marconi 5 tel. 0746/270.180 – Agenzia 2 : Via Pertini 488 tel. 0746/762.775

**Lettera informativa per studenti universitari**

**Informative Letter for University Students**

**Rieti, 6 settembre 2025**

Gent.mi clienti, gent.mi studenti.

Grazie di averci contattato. Abaco Grandi Immobili si occupa di alloggi per studenti universitari. Affittiamo quasi sempre interi appartamenti a gruppi di studenti. Raramente abbiamo singole stanze disponibili. Non è possibile soddisfare richieste individuali e pertanto gli studenti debbono unirsi spontaneamente e proporsi come conduttori dell’appartamento prescelto in forma solidale.

Potete richiedere l’invio di documentazione o materiale foto video per vedere le offerte disponibili o venirci a trovare nei nostri uffici.

Facciamo appuntamenti continuamente, ed è pertanto necessario verificare che gli appartamenti non siano già stati prenotati oppure già affittati.

Non possiamo dare priorità di risposta o concedere lunghi tempi di riflessioni; le vostre scelte, se l’appartamento sarà di vostro gradimento, dovranno essere fatte velocemente.

I proprietari sono persone serie e disponibili. Richiedono da parte vostra serietà e puntualità.

Le case che vi sono affidate vanno custodite con diligenza, utilizzando con rispetto l’appartamento e gli arredi. Eventuali riparazioni straordinarie saranno a carico del proprietario.

Il nostro compito è di darvi una buona soluzione abitativa e di presentarvi e refenziarvi ai proprietari, che ancora non vi conoscono.

Il canone di locazione richiesto comprende normalmente diversi servizi.

1. **Tipo di contratto**

Nel caso in cui il canone richiesto sia inferiore o uguale al canone definito dagli accordi locali, è possibile stipulare per studenti (da 3 a 36 mesi). In alternativa è possibile stipula un contratto ordinario da 4 anni. La facoltà di recesso anticipato è sempre riconosciuta.

Qualora vi sia recesso individuale tutti saranno comunque coobbligati al pagamento del canone per l’intero importo finché non avranno trovano un sostituto.

Trovato il sostituto si procederà alla comunicazione di subentro.

Se uno studente deve andare via è necessario che gli altri studenti trovino di comune accordo un sostituto, in accordo con il collega uscente. L’obbligazione è detta solidale

1. **Servizi compresi nel canone di locazione:**

* Wi-fi interna esclusiva;
* Pulizia settimanale delle parti comuni (cucina/soggiorno, bagni, ingresso, corridoi);
* TARI - tassa per lo smaltimento dei rifiuti;
* Assicurazione del conduttore per il rischio locativo;
* Controllo annuale della caldaia con tecnico specializzato.

1. **Servizi non compresi:**

* Pulizia delle singole stanze e delle parti comuni (a cura degli studenti);
* Bollette di acqua luce e gas (da ripartirsi tra gli studenti)
* Manutenzione ordinaria dell’immobile (lampadine, serramenti, rubinetteria, chiavi e simili)

1. **Documenti da produrre:**

* Certificato iscrizione universitaria;
* Documento identità e codice fiscale dello studente;
* Documento identità e codice fiscale del garante (genitore o altro familiare con reddito)
* Dichiarazione dei redditi del garante o fidejussione bancaria.

1. **Nomina di un referente – scelta delle stanze**

Gli studenti nominano un referente per l’intestazione delle utenze e per i rapporti con proprietà e condominio. La scelta delle stanze è libera tra loro o sorteggiata, come meglio ritengono.

1. **Intestazione delle bollette -** le bollette possono:

restare intestate al proprietario/a previa rimborso a semplice richiesta;

essere intestate allo studente referente.

1. **Condominio -** La quota condominiale ordinaria attuale viene indicata in contratto . Deve essere pagata mensilmente al proprietario insieme al canone di locazione e non all’amministratore.

E’ poi il proprietario a corrispondere al Condominio quanto dovuto

Il pagamento delle quote condominiali ordinario è sempre effettuato “salvo conguaglio” in base ai conteggi che l’amministratore invia periodicamente.

Nella locazione le quote condominiali di spettanza dell’immobile sono sempre frazionate:

Quota proprietario: (amm.ne ed assicurazione del fabbricato)

Quota inquilino: (Pulizia scale e parti comuni – ev. giardino – luce e acqua condom. ev. quota riscaldamento centralizzato.

Le quote straordinarie afferenti lavori o innovazioni, sono sempre di spettanza del proprietario

**Rieti, September 6th, 2025**

**Dear Clients, Dear Students,**

Thank you for contacting us. Abaco Grandi Immobili specializes in housing solutions for university students. We almost always rent entire apartments to groups of students. Single rooms are only rarely available. It is not possible to accommodate individual requests; therefore, students must join together voluntarily and apply as joint tenants of the chosen apartment.

You can request documentation or photo/video material to see the available offers, or you can visit us in our offices.  
We schedule viewings continuously, therefore it is necessary to verify whether the apartments are still available or already rented.

Please note that we cannot grant priority responses or long decision times; if the apartment is suitable for you, choices must be made quickly.

The landlords are serious and reliable people, who expect seriousness and punctuality from you as well. The apartments entrusted to you must be kept with care, using both the property and the furniture with respect. Any extraordinary repairs will be covered by the landlord.

The rental fee includes several services.

Our job is to help you find a good place to live and to introduce you to the landlords who don’t know you yet.

1. **Type o contract**

If the rent is equal to or lower than the amount set by local agreements, you can sign the

official student contract (valid from 3 to 36 months). Otherwise, a standard contract of 4 years will apply. In both cases, you always have the right to terminate the contract early.

If one student decides to leave, all tenants remain jointly responsible for paying the full rent until a replacement is found.  
Once a new tenant is chosen, the official change of contract will be registered.

So, if someone moves out, the remaining students must agree together with the leaving tenant on a suitable replacement. This rule is called *joint liability*.

**2) Services included in the rent:**

* Exclusive internal Wi-Fi;
* Weekly cleaning of common areas (kitchen/living room, bathrooms, entrance, hallways);
* TARI (waste disposal tax);
* Tenant’s insurance for rental risks;
* Annual boiler inspection by a qualified technician.

**3) Services not included:**

* Cleaning of individual rooms and common areas (students’ responsibility);
* Utility bills (water, electricity, gas), to be shared among students;
* Ordinary maintenance of the property (light bulbs, fixtures, taps, keys, etc.).

**4) Required documents:**

* Certificate of university enrollment;
* Student’s ID and tax code;
* Guarantor’s ID and tax code (parent or other family member with income);
* Guarantor’s income statement or bank guarantee.

**5) Appointment of a representative – room selection**

Students must appoint a representative for utility contracts and for relations with the landlord and the condominium.  
Room selection is free among the students or can be decided by drawing lots, as they prefer.

**6) Utility bills**

Utility bills may:

* Remain in the landlord’s name, with reimbursement upon request;
* Be registered under the student representative’s name.

**7) Condominium fees**

The current ordinary condominium fee is indicated in the contract. It must be paid monthly to the landlord together with the rent, and not to the condominium administrator.

The landlord then pays the condominium directly.  
The payment of ordinary condominium fees is always made “subject to adjustment” based on the statements periodically issued by the administrator.

Condominium expenses are always divided as follows:

* **Landlord’s share:** administration and building insurance;
* **Tenant’s share:** cleaning of stairs and common areas, garden maintenance (if any), condominium lighting and water, and possible share of centralized heating.

Extraordinary expenses relating to renovations or improvements are always the responsibility of the landlord.

Contact person: Emiliano Zarlenga 347/3709541

Non sempre possiamo rispondervi subito. In caso di mancata risposta inviare un messaggio WhatsApp con vostro nome e recapito, per essere ricontattati.

We may not always be able to reply immediately. If there is no answer, please send a WhatsApp message with your name and contact details, and we will get back to you.

📞 Tel: 0746/270180 – 📱 WhatsApp: 347/3709541📧 Email: [abacoimmobiliare@gmail.com](mailto:abacoimmobiliare@gmail.com)

Abaco Grandi Immobili – ABACO1992 srl CF e PIVA 01179540578

Agenzia 1: Piazza Marconi 5 tel. 0746/270.180 – Agenzia 2 : Via Pertini 488 tel. 0746/762.775