

**Lettera informativa ai proprietari**

**Informative Letter for property**

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

**Abaco Grandi Immobili**

Avviso ai proprietari – per locazione a studenti universitari

Locazione di interi appartamenti – stanze singole

L’agenzia suggerisce di realizzare tutte stanze singole – l’ambiente soggiorno è accessorio e può essere adibito ad ulteriore stanza, laddove la cucina sia abitabile

consentendo cioè di poter ospitare tavolo e sedie per consumare i pasti.

L’agenzia suggerisce la locazione di interi appartamenti per i seguenti motivi:

1. si codificano delle regole e degli obblighi comuni responsabilizzando ragazzi e famiglie;
2. gli studenti si presentano e si scelgono tra loro e debbono cercare di andare d’accordo;
3. gli studenti prendono in locazione l’immobile tutti insieme con obbligazione solidale e con firma anche dei genitori e non possono disimpegnarsi individualmente, salvo rimpiazzare con altro loro amico/collega o rilasciare l’intero immobile;
4. si da valore ad una gestione corretta dell’immobile, minimizzando i periodi di sfitto e promuovendo la cura delle parti comuni attraverso il servizio di pulizia settimanale incluso;
5. la proprietà non deve gestire stanze sfitte, rilasci parziali, problemi di consumi e di canoni, riconsegne parziali di somme in deposito;
6. non si debbono gestire rapporti di convivenza tra i ragazzi, possibili litigi o reperire nuovi inquilini di stanze.

**Informazioni**

1. **Tipo di contratto**

Il contratto agli studenti viene sempre stipulato di durata 4 anni con facoltà di recesso in qualunque momento degli studenti con preavviso di 4 mesi. Solo nel caso in cui il canone richiesto sia inferiore al canone concordato è possibile stipulare contratti 3+2; studenti o transitori ricorrendone il caso.

Il recesso non potrà essere esercitato individualmente, laddove non vi sia un subentrante,

Se uno studente vuole andare via è necessario che gli altri trovino un sostituto in accordo con il collega uscente. Tutti saranno comunque coobbligati al pagamento del canone per l’intero importo finché non avranno trovano un sostituto. Trovato un sostituto si procederà al subentro.

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. **Garanzia e solidarietà**

Il contratto viene sottoscritto dagli studenti e da almeno uno dei genitori che dimostri reddito sufficiente.

L’agenzia procede a verifiche ed interviste specifiche. L’obbligazione è assunta dagli studenti e dai genitori in modo solidale.

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

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

essere intestate allo studente referente.

1. **WIFI – TARI – Assicurazione - Pulizia settimanale** - parti comuni (ingresso, corridoio, bagni, cucina) – Controllo e pulizia caldaia autonoma se presente

Al canone mensile vengono direttamente aggiunte delle voci di spesa che indispensabili per una corretta gestione. La quota complessiva ammonta a circa € 130,00 per alloggio fino a 100-110 mq. (30 per wi-fi – 10 per assicurazione conduzione - 60 per pulizia - 30 per TARI calcolate in via forfetaria – revisione annuale caldaia autonoma se presente). E’ compresa altresì la manutenzione annuale della caldaia (normalmente tra gli 70 e i 100 euro)

Tali spese per servizi sono quindi compresi nel canone richiesto. Il loro costo viene precisato in contratto al fine di evitare che venga sottoposto a tassazione a carico della proprietà. (si tratta in effetti di rimborsi)

La pulizia settimanale, in particolare, consente di tenere sotto controllo le parti comuni, visitarle e rendersi conto costantemente delle condizioni manutentive. Il fatto che la proprietà garantisca questo servizio innesca un circolo virtuoso e previene comportamenti maleducati ed incuria. E’ necessario che l’inquilino sappia che la proprietà ci tiene ad un corretto uso. Si tratta di un servizio apprezzato dagli studenti perché li aiuta sostanzialmente ma anche dalle famiglie. La pulizia giornaliera delle parti comuni e quella delle singole stanze è effettuata direttamente dagli studenti stessi.

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.

Abaco

Il futuro abita qui

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