

I CONSIGLI DI ABACO

DISTRIBUZIONE INTERNA

La sala viene normalmente utilizzata quale camera da letto. La cucina, purché abitabile rappresenterà la zona giorno. Il numero dei bagni deve essere compatibile con il numero degli ospiti. Fino a 4 studenti sono sufficienti 2 bagni completi con doccia o vasca. Dai 5 ai 6 studenti occorre un terzo bagno.

LE STANZE

Gli studenti, richiedono normalmente stanze singole. Preferiscono spendere qualcosa in più per avere una maggiore libertà (c'è chi studia a voce alta, chi di sera o di mattina presto, chi vuole soltanto una maggiore privacy).

ARREDI

Vanno tolti mobili d'epoca o pezzi pregiati, quadri e cose di famiglia. La tinteggiatura sarà bianca o con colori allegri. Sono richiesti mobili semplici e moderni: 1 letto grande, comodino, scrivania con poltroncina, lampada da scrivania, armadio. Tutto di tipo moderno, bianco o colorato e pratico. Apprezzate le stampe moderne, accessori e lampadari di design o colorati. Eliminare vecchi mobili o pezzi da museo. Il target sono i giovani e non meritano avanzi di cantina: si affittano bene solo case con ambienti carini ed accoglienti.

BAGNI

I bagni debbono essere in ordine o ristrutturati. Si tratta di una delle prime caratteristiche che gli inquilini osservano; nel caso in cui i bagni siano vecchi o malandati, l'appartamento può fare davvero una cattiva impressione.



GARAGE

Concedere il garage insieme all'appartamento, se disponibile, può fare la differenza: consente l'uso di biciclette e può far preferire l'appartamento rispetto ad altri simili. È importante cercare di dare qualcosa in più: si avranno redditi maggiori, inquilini più soddisfatti ed intervalli di sfitto più brevi.

IMPIANTI

Le caldaie ed il gas di cucina vanno revisionati e messi a norma, con certificazione. Preferibili fornelli ad induzione. L'impianto elettrico va revisionato e certificato. Vanno aggiunte prese nelle scrivanie per PC e accessori. L'appartamento deve avere WI-FI Internet (di solito compreso nel canone di locazione), nonché attestato energetico APE. La presenza di certificati può fare la differenza in caso di incidenti in casa; si eviteranno danni a persone e la proprietà sarà sollevata da responsabilità civili e penali.

CANONI DI LOCAZIONE

I Canoni sono tabellari per le locazioni con accordo locale (3-36 mesi) ed invece liberi per i contratti da 4 anni.

Il canone varia con la qualità della ristrutturazione e finiture, degli impianti e degli arredi. Le spese sono a parte.

AFFITTO A STUDENTI

GUIDA PROPRIETARI ED INQUILINI



Inquadra il QR
e scarica gratis
il depliant!



Il futuro abita qui

www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

 **Abaco**
GRANDI IMMOBILI
Gli specialisti del cambio Casa



Agenzia Rieti Centro
Piazza Marconi
0746 270180



Agenzia Rieti Est
Via S. Pertini 488
0746 762775

Chiama subito

CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Si occupa di vendite, locazioni, vendite rateali, locazioni con opzione e patti d'acquisto e di assistenza ai mutui.

È specializzata nel Cambio Casa.

LOCAZIONE PER STUDENTI A RIETI

La locazione di case a studenti fuori sede è un contratto interessante, con ottimi riscontri di reddito per i proprietari; statisticamente è a basso rischio di mancato pagamento del canone.

LE GARANZIE

Genitori e tutori rispondono per morosità, in solido tra loro, se i contratti sono stipulati in modo corretto.

LE PRIORITÀ DEGLI STUDENTI

Gli studenti non hanno di solito autovettura privata. Preferiscono zone centrali o vicine ai luoghi di studio, ben servite da mezzi pubblici.

COSA CERCANO

Gli studenti hanno necessità di raggiungere la stazione ferroviaria, per il treno e per le fermate del Cotral regionale (verso Roma, L'Aquila, Terni) nonché il centro storico per accedere alle biblioteche, alle mense, alle vie commerciali ed ai luoghi di divertimento ed aggregazione.

Le aule universitarie ed i servizi dedicati sono posti, infatti, a ridosso del Centro. Alcune aule, relative ai corsi delle facoltà sanitarie, sono localizzate in zone più esterne o verso l'Ospedale Generale Provinciale con necessità di utilizzare il servizio di bus di città.



AFFITTARE L'INTERO APPARTAMENTO O LE SINGOLE STANZE ?

Si tratta di una decisione della proprietà.

1 - Locazione di Interi appartamenti

Alcuni proprietari preferiscono affittare l'intero appartamento con unico contratto ad un gruppo di studenti omogenei: ragazzi che si conoscano ed amici tra loro. Provvederanno in autonomia ad occupare le stanze e dividere le spese di gestione (condominio, utenze e TARI).

Le bollette verranno intestate ad uno di loro.

Gli studenti non hanno reddito e vi è sempre necessità di garanzie, che siano personali o bancarie. Il contratto viene intestato a tutti gli studenti con firma anche dei genitori o tutori quali garanti, in solido.

2 - Locazione di singole stanze

La locazione di stanze con contratti separati e con l'uso in comune dei servizi (spazi comuni, bagno e cucina) è una modalità di locazione del tutto differente.

Ogni inquilino ha un proprio contratto e risponde di quanto a lui concesso in locazione (la stanza ed i soli servizi comuni). Convivono studenti e lavoratori, estranei con esigenze e stili di vita assai diversi tra loro. Metterli insieme è più complicato: possono sorgere facilmente difficoltà di relazione.

Se uno degli inquilini invia disdetta del contratto, andrà sostituito; si perderà il reddito della stanza per tutto il tempo necessario all'ingresso del nuovo inquilino.

Questo tipo di locazione può dare maggiori redditi ma anche problematiche legate ad un maggiore turn-over. Locare singole stanze, presuppone una costante osservazione, ricerca e gestione dei rapporti. Se ne occupano talora agenzie specializzate che curano anche gli incassi e le manutenzioni.

QUALE CONTRATTO SCEGLIERE

È possibile stipulare alternativamente:

- **Contratti a canone libero 4 anni** (contratto libero e tassazione IRPEF ordinaria o con cedolare al 21%);
- **Contratti per studenti da 3 a 36 mesi con canone concordato** (contratto di legge e tassazione IRPEF ordinaria ridotta del 30% oppure cedolare applicabile al 10%).

La proprietà potrà decidere la tipologia di contratto migliore in relazione alla situazione fiscale familiare.

Per gli studenti la possibilità di detrazione è identica.

COSA FA L'AGENZIA

Abaco segue abitualmente locazioni di interi appartamenti a favore di studenti; si occupa anche di verificare la solvibilità degli inquilini (buste paga o dichiarazioni dei redditi) e le eventuali segnalazioni sulle banche dati. Predisponde il contratto con sottoscrizione di tutti i contraenti con obbligazione solidale.

Qualora uno studente lascia l'appartamento per trasferimento o fine degli studi, gli altri pagheranno una quota un po' più alta, finché non avranno rimpiazzato il collega. Sarà loro cura trovare altro coinquilino di loro gradimento, idoneo al subentro.

Avranno così la garanzia di condividere l'appartamento con persone giuste, evitando tensioni o malumori.

