

CICSENE

Via Borgosesia, 30 ■ 10145 TORINO
Tel. 011.74.12.435
www.cicsene.it

COMUNE DI TORINO

Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
Via Corte d'Appello, 10 ■ 10122 TORINO
www.comune.torino.it/informacasa

FONDAZIONE DON MARIO OPERTI onlus

Via Cottolengo, 22 ■ 10152 TORINO
Tel. 011.56.36.951
www.fondazioneoperti.it

CONFCOOPERATIVE Unione Provinciale di Torino

Corso Francia, 15 ■ 10138 TORINO
Tel. 011.43.43.181
www.torino.confcooperative.it

CONSORZIO COPEA - Società Cooperativa Edilizia

Via Beaumont, 19 ■ 10138 TORINO
Tel. 011.50.69.816
www.consorziocopea.com

STRANAIDEA s.c.s. - Impresa Sociale onlus

Via Paolo Veronese, 202 ■ 10148 TORINO
Tel. 011.38.41.531
www.stranaidea.it

SYNERGICA s.c.s.

Piazza Peyron, 26 ■ 10143 TORINO
Tel. 011.20.72.276
www.synergicato.it



Questo kit è prodotto nell'ambito del progetto "SISTEMA ABITARE: la forza della rete" co-finanziato dall'Unione Europea e dal Ministero dell'Interno Italiano - Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione nell'ambito del Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi, Azione 6 - Annualità 2013. I contenuti del testo rientrano sotto la sola responsabilità di C.I.C.S.E.N.E. e degli enti partner del progetto e non rispecchiano necessariamente il punto di vista dell'Unione Europea e del Ministero dell'Interno.

Grafica: zazi - torino **Illustrazioni:** Monica Fucini
Traduzione: a cura delle antenne multiculturali attive nel "Sistema Abitare".

IL SISTEMA ABITARE



ما ذا يعني؟

"il sistema abitare" هو عبارة عن شبكة من المؤسسات تختلف جدا فيما بينها (إدارات محلية، مؤسسات، جمعيات، تعاونيات، بنوك، مؤسسات ربحية وغير ربحية)، والتي قررت الالتزام بمسألة البحث عن السكن من خلال تقديم المعلومات المشتركة والموثوقة، وذلك باستخدام أدوات ذات جودة وبالتعاون فيما بينها بشكل متواصل. يتم تسييرها من قبل لجنة التنسيق التي حددت بروتوكولا تلتزم باحترام مبادئه كل المؤسسات التي تقرر الانضمام إلى هذا النظام.

تم إحداثه في تورينو في سنة 2013 وهو رهن إشارة جهة البييمونتي قصد تبادل الخبرات وأدوات العمل. وقد اختارت مدينة أستي أن تنضم إلى هذا النظام.

لماذا يتم اللجوء الى المؤسسات المنخرطة في شبكة il sistema abitare ؟ من أجل التأكد من:

- الحصول على معلومات كاملة وواضحة وبسيطة ودائمة التحديث
- التوجه الى المؤسسات المحلية الأكثر قدرة على الاستجابة للاحتياجات المحددة
- التحدث الى إدارة تكون رهن الإشارة ومنفتحة على كل الأشخاص دون تمييز
- احترامك والاستماع اليك
- مرافقتك مع تفعيل مرة بعد أخرى الموارد الأنسب محليا.

وضع il sistema abitare أدوات الدعم للحصول على المعلومات الصحيحة بخصوص موضوع السكن، والمتوفرة لدى المؤسسات التي انضمت الى هذا النظام، وهي في طور إعداد برنامج على شبكة الإنترنت يسمح لكل شخص بالحصول على إجابات سريعة وفورية عن عروض السكن الموجودة على المستوى المحلي وذلك عبر إدراج بيانات بسيطة متعلقة بوضعيته الحالية.

il sistema abitare يشمل (حتى أبريل 2015) 50 فاعلا نشطا في تورينو و بدأ في خلق علاقات مبنية على المقارنة والتبادل مع بعض البلديات في البييمونتي: يتم التعرف على المؤسسات المنضمة الى هذا النظام بواسطة علامة تعريفية (انظر أدناه). للمزيد من المعلومات وللتعرف على الفاعلين المنضوين تحت هذا النظام المرجو زيارة الموقع الإلكتروني للمؤسسات المشتركة في البرنامج ولدى مكتب لجنة التنسيق على العنوان التالي:



C.I.C.S.E.N.E.

Via Borgosesia 30

10145 Torino

Tel. 011.74.12.435

cicsene@cicsene.org

www.cicsene.it



www.sistemaabitare.org



نصائح مهمة

- يجب على الآباء أن ينبهوا أطفالهم على أن يحافظوا على حسن السلوك واحترام الغير، بتجنب الصراخ أو الضوضاء الذي من شأنه إزعاج راحة السكان الآخرين
- إذا نشأت خلافات بين السكان على أطراف النزاع أن يتصلوا دائما بالمسؤول عن شؤون العمارة. ويجب أن تكون الشكاوى مكتوبة وموقعة
- على الجميع القيام بفرز النفايات بشكل صحيح لتجنب الغرامات التي تقع على عاتق السكان كلهم، وليس فقط على عاتق مَنْ أخطأ في فرزها. يمكن طلب كل المعلومات عن كيفية فرز النفايات لدى بلدية الإقامة
- يُنصح بالصيانة (مراقبة كل أجهزة شبكات الغاز والكهرباء، حالة النوافذ والبلاط ...)
- وتنظيف محل السكن.

العلاقات مع الجيران

من الأفضل إقامة علاقة ودية مع جيراننا. قد تنشأ أحيانا خلافات بسيطة وغالبا ما تكون لأسباب تافهة. ويجب دائما محاولة حلها من خلال الحوار وحسن التصرف. ولكن عندما يتعذر إيجاد حل لهذه الخلافات يمكن الاتصال بشرطة الجوار التابعة للشرطة البلدية التي تقدم خدمة الوساطة بين الطرفين وتساعد في التوصل الى حل يقبله طرفا الخلاف.



السكن المشترك: التعددية الثقافية والتعايش



يُعتبر البيت الفضاء الأخرى بأن نشعر فيه بالراحة. وقد تحدث أحيانا بعض الخلافات، وبالتالي فإنه من الأجدر تعزيز روح الحوار والنقاش والاحترام المتبادل من أجل تعارف بعضنا البعض والتفاهم بشكل أفضل.

قواعد النظام داخل السكن المشترك

يحدد كل اجتماع لمستعملي السكن المشترك القواعد الداخلية التي يجب على السكان احترامها.

عادة ما يكون من الممنوع:

- القيام بأنشطة صاخبة قبل الساعة 7.00 صباحا وبعد الساعة 10.00 ليلا، وكذلك بين الساعة الثانية و الرابعة بعد الزوال
- تنظيم أنشطة دون أخذ موافقة المسؤول عن إدارة شؤون العمارة (l'amministratore) والسكان
- ترك باب مدخل العمارة مفتوحا
- إيقاف السيارات والدراجات وعربات الأطفال وغيرها في الأماكن المشتركة المكشوفة والمغطاة المخصصة لمرور السكان
- رمي القمامة وقطع الورق وأعقاب السجائر وغيرها من النفايات، على الأدارج، على المستراحات، والممرات وفناء العمارة والمساحات الأخرى المكشوفة والمغطاة
- ترك القمامة أمام الأبواب أو في الأماكن المشتركة. يجب رمي القمامة (مغلقة في أكياس بلاستيكية) في الحاويات المخصصة لها
- غسل السيارات والدراجات النارية في المساحات المشتركة المكشوفة والمغطاة
- رش الجدران بالماء أو ترك الماء يتسرب الى شرفات الطوابق السفلية عند سقي النباتات.

ويُسمح عادة بـ:

- نشر الملابس والغسيل على النوافذ والشرفات التي تطل على الفناءات الداخلية أو نشرها داخل الشقق
- حمل ونقل الأثاث داخل الأماكن المشتركة مع الانتباه لعدم التسبب في أضرار على الجدران والأدراج والمصاعد
- تثبيت الهوائيات التلفزيونية بعد طلب الإذن من المسؤول عن شؤون العمارة
- إجراء الإصلاحات على المواقع المشتركة بعد الحصول على موافقة المسؤول عن شؤون العمارة.

التعاونية السكنية



هي شركة تتكون من أشخاص يصبحون شركاء فيها بهدف إنشاء مبنى معا لاستخدامه بعد ذلك كسكن لهم.

توجد ثلاثة أشكال مختلفة من التعاونيات السكنية التي يمكن إنشاؤها أو التي يمكن اللجوء إليها:

1. بملكية غير مقسمة: يتم تخصيص المنازل للشركاء لكي يسكنوا فيها لفترة معينة
2. بملكية مقسمة: يتم تخصيص المنازل للشركاء بهدف أن تصبح في ملكيتهم
3. بالملكية المتعددة الأشكال: يمكن تخصيص المنازل للشركاء سواء للإيجار، سواء للاستخدام، سواء مع احتمال امتلاكها.

من أجل الشروع في هذا النوع من السكن يجب التوفر على جزء من الأرض حيث يمكن تشييد البناية. ومن السهل عادة اللجوء إلى التعاونيات الموجودة أصلا والاعتماد عليها.

مزايا الانضمام الى تعاونية سكنية

- مزايا ضريبية
- قروض مُجدية للشركاء بفضل عقد اتفاقيات مع البنوك المقرضة
- طرق دفع مشخصة لصالح الشركاء حسب إمكانياتهم وبقصد حمايتهم.

الأشياء التي يجب معرفتها قبل الانضمام الى تعاونية سكنية

- أخذ كل الحذر من التعاونيات التي تطلب حصصا مرتفعة مقابل الانضمام إليها
- التأكد من صحة وجود "التعاونية السكنية" بالتحقق من قيدها في سجل تعاونيات البناء
- التوجه الى المكاتب البلدية المكلفة بالسكن الاقتصادي والشعبي لطلب كل المعلومات
- الاستفسار عن جدية التعاونية وسلامة وضعها، وعن الأعمال التي أنجزتها، وإذا أمكن، الإتصال مباشرة بالأشخاص الذين سبق لهم أن تعاملوا مع التعاونية التي تريد أن تنضم إليها.



للمزيد من المعلومات الرجاء الاتصال:

CONFCOOPERATIVE ASTI

Via XX Settembre, 26

14100 Asti

Tel. 0141.357.111

fax 0141.357.150

info@confcooperative.asti.it





- السكن غير اللائق،
- وضع اللاجئين،
- مَنْ يسكن في المهاجع (Dormitori) أو مراكز إيواء عمومية أخرى لمدة 3 أشهر على الأقل.

يجب إثبات الوضعية السكنية الطارئة بالإدلاء بوثائق تدل على ذلك (قرار الإخلاء، مستوى الدخل السنوي لأفراد الأسرة). يجب إيداع الطلب، مرفقا بهذه الوثائق، لدى مكتب "المصالح الاجتماعية" التابع لبلدية أستي.

كيف تتعرف على نتيجة الطلب؟

يتم نشر قائمة الأشخاص الذين لهم الحق في السكن الشعبي على لوحة البلاغات التي توجد في مدخل البلديات الموجودة في تراب الإقليم الذي يهيمه العرض، كما تُنشر في مقر الوكالة الإقليمية للسكن (ATC) والتي تُشرع تدريجيا في تسليم المنازل بالاتصال بالشخص ومرافقته إلى السكن المخصص له.

لمعلوماتك:

- السكن الشعبي لا يعطي الحق في الوراثة
- بعد تسلم السكن يجب الذهاب إلى الوكالة الإقليمية للسكن (ATC) في التاريخ المحدد من أجل إبرام الاتفاق وتسييد تكاليفه في دفعة واحدة
- يتم تحديد تكلفة الإيجار من وقت لآخر وفقا لخصائص السكن والظروف الاجتماعية والاقتصادية للأسرة: أدنى حد لمبلغ الإيجار هو 40.0 يورو شهريا. ويجب على المستفيد من السكن الشعبي أيضا دفع النفقات المستحقة عن السكن المشترك ونفقات التدفئة
- من الواجب دائما طلب الإن من الوكالة الإقليمية للسكن (ATC) من أجل استضافة شخص آخر
- من الواجب الجواب كل سنتين عن الإحصاء الاجتماعي والاقتصادي الذي تقوم به الوكالة الإقليمية للسكن (ATC) عن الأسر المستفيدة من هذا السكن
- تقوم البلدية سنويا بإعلان المشاركة في العرض للإستفادة من المساهمة التي يقدمها الصندوق الوطني لدعم الإيجار، وهو دعم مالي سنوي لصالح الأسر ذات الدخل المنخفض: للمزيد من المعلومات المرجو الاتصال ببلدية الإقامة
- ويوجد أيضا الصندوق الاجتماعي الجهوي لدعم التخلف عن دفع الإيجار من غير عمد، الذي يهتم حصريا بالمستفيدين من السكن الشعبي والذين يوجدون في حالة التخلف عن سداد الإيجار من غير عمد.



السكن الشعبي

يتم تسليم السكن الشعبي من قبل البلدية بعد أن يصدر إعلان المشاركة في العرض الدوري. تدرس البلدية الطلبات حسب نظام الدرجات والأسبقية (le graduatorie) بناء على مدى احتياج الأسر المتقدمة بالطلب.

إيداع الطلب: كيف وأين ومتى؟

يجب ملء نموذج الطلب الذي يوجد:

- لدى البلدية التي أعلنت عن العرض
- لدى مكتب "المصالح الاجتماعية" (في طور الانجاز لدى مصلحة الخدمات الاجتماعية)
- لدى مكتب العلاقات مع العموم (URP) التابع لبلدية أستى (piazza San Secondo, 1)
- الموقع الإلكتروني www.comune.asti.it

يتم تقديم الطلبات داخل الآجال المحددة التي يحددها التقويم التنظيمي، وعادة كل أربع سنوات. يمكن الاطلاع على تواريخ تقديم الطلبات على المواقع الإلكترونية لمختلف البلديات. يجب إيداع الطلب لدى بلدية الإقامة. يجب إيداع النموذج معياً وطابع من فئة 16.00 يورو لدى مكتب "المصالح الاجتماعية" التابع لبلدية أستى. يمكن إيداع الطلب شخصياً أو إرساله بالبريد المحفوظ (إشعار بالاستلام) مرفوقاً بنسخة من بطاقة الهوية لصاحب الطلب الى العنوان التالي:

Comune di Asti - Ufficio Protocollo, Piazza San Secondo 1 - 14100 Asti.

ما هي شروط تقديم الطلب؟

يجب أن تتوفر في صاحب الطلب الشروط الثلاثة التالية:

- الإقامة (أو العمل) لمدة 3 سنوات متواصلة في مدينة أستى أو في أحد البلديات التابعة لإقليم أستى
- عدم التوفر على ممتلكات في جهة ببيمونتي أو على أية حال أي عقار لائق تستفيد منه أسرته
- أن لا يتجاوز مؤشر الوضعية الاقتصادية (ISEE) 20.784.77 يورو.

يجب تقديم إشهاد ذاتي عن كل البيانات المطلوب ملأها ويجب تقديم مؤشر الوضعية الاقتصادية المعادلة (ISEE).

يمكن أن يتقدم بطلب الحصول على السكن الشعبي أيضاً كل من يعيش في وضعية سكنية طارئة، أي يدخل في إحدى الحالات التالية:

- الإخلاء بسبب عدم القدرة على دفع الإيجار أو لإنهاء عقد الإيجار، أو بسبب رهن السكن، أو بسبب تسليم السكن للزوج الذي تم الانفصال عنه،
- الإفراغ القسري،
- السكن غير اللائق،



C.A.S.A.

وكالة الإيجار الاجتماعية

تم إحداث وكالة الإيجار الاجتماعية C.A.S.A من قبل بلدية مدينة أستي لمساعدة المستأجرين المحتملين في البحث عن مساكن للإيجار. وتقدم خدماتها بالمجان وتستهدف شريحة معينة من السكان.

وتتعامل مع:

- أصحاب المساكن غير المستأجرة
- مَنْ يبحث عن مسكن

للاستفادة من خدمات هذه الوكالة يجب استيفاء الشروط التالية:

- أن تكون مقيما أو يكون لك عمل في مدينة أستي لمدة سنة على الأقل
- أن تكون مواطنا إيطاليا أو مواطنا من أحد بلدان الاتحاد الأوروبي، بالنسبة للمواطنين خارج الاتحاد الأوروبي يجب أن تقديم رخصة الإقامة
- التوفر على دخل سنوي قار ناتج عن العمل أو التقاعد
- أن لا يتجاوز مؤشر الوضعية الاقتصادية (ISEE) 26.000 يورو
- أن لا تكون صاحب عقار لأغراض سكنية

بالنسبة للمستأجر: يستفيد المستأجر الذي لا يتجاوز مؤشر وضعيته الاقتصادية (ISEE) 6.186.00 يورو من مساهمة مالية تعادل مبلغ إيجار ثمانية شهور، ويستفيد المستأجر الذي لا يتجاوز مؤشر وضعيته الاقتصادية (ISEE) 10.310.00 يورو من مساهمة مالية تعادل مبلغ إيجار ستة شهور، يستفيد المستأجر الذي لا يتجاوز مؤشر وضعيته الاقتصادية (ISEE) 26.000.00 يورو من مساهمة مالية تعادل مبلغ إيجار أربعة شهور.

بالنسبة للمالك: المالك الذي يُؤجر سكنه بإيجار متفق عليه لا يزيد على الأقل على 25٪ من الحد الأقصى المنصوص عليه إقليميا يستفيد من مساهمة مالية بمقدار 1.500.00 يورو.

"حماية المستأجر من الإخلاء" (Salvasfratti)

يستفيد من هذه المبادرة فقط أصحاب حالات التخلف عن دفع الإيجار والذين يواجهون قرار الإخلاء. تقترح وكالة الإيجار الاجتماعية (C.A.S.A) إعادة التفاوض على عقد الإيجار بالتوصل الى اتفاق لدفع الإيجار (3 + 2) مقابل التخلي عن مواصلة دعوى الإخلاء. هذا الإجراء يضمن للمالك استعادة مستحقاته المتركمة بسبب تخلف المستأجر عن سداد الإيجار.

للمزيد من المعلومات الرجاء الاتصال:

وكالة الإيجار الاجتماعية (C.A.S.A)

مصلحة الأعمال الاجتماعية التابعة لبلدية أستي

Piazza Catena, 3 - 14100 Asti

Tel. 0141 399273 - email: casa@comune.asti.it

www.comune.asti.it

إخلاء المستأجر



الإخلاء هو عندما يكون المستأجر مُلزماً بترك السكن الذي كان قد استأجره. يتم الإخلاء للأسباب التالية:

- **إلغاء العقد والإخلاء لإنتهاء مدة عقد الإيجار**
عند انتهاء عقد الإيجار يحق للمالك أن يتمتع عن تجديده. ويجب عليه إرسال رسالة **بالغاء العقد بالبريد المحفوظ** إلى المستأجر قبل ستة أشهر من موعد انتهاء عقد الإيجار.

- **الإخلاء لعدم دفع مستحقات الإيجار**
يتم الإخلاء عندما يتخلى المستأجر عن دفع مستحقات الإيجار و/أو نفقات (التدفئة، إذا كانت مركزية، ونفقات المتصلة بالسكن المشترك) **تساوي مبلغ شهرين** من الإيجار. في هذه الحالة، يمكن للمالك أن يرسل، مباشرة إلى المستأجر، طلباً بدفع المبالغ المتأخرة. إذا لم يسدد المستأجر هذه المبالغ المتأخرة في غضون **15 يوماً** يمكن للمالك أن يتصل بمحام لبدء إجراء الإخلاء.

- **الإخلاء بسبب احتياجات المالك**
يتم الإخلاء عندما يقرر المالك إعادة استخدام منزله لأسباب الضرورة التي ينص عليها القانون (مثلاً ضرورة القيام بأعمال في المنزل، يريد أن يسلم السكن لأحد أفراد أسرته...). لا يمكن للمالك إجراء هذا الإخلاء إلا بعد انتهاء مدة الإيجار الأولى المنصوص عليها في عقد الإيجار.

- **خروقات المستأجر الفادحة**
يتم الإخلاء عندما يخالف المستأجر بشكل فادح التزاماته التعاقدية، مثلاً أن يقوم بتأجير المنزل لأشخاص آخرين. في البلديات المأهولة بالسكان كمدينة أستى مثلاً يمكن للمستأجر أن يطلب توقف قرار تنفيذ الإخلاء بسبب إنتهاء مدة عقد الإيجار إذا كان يعيش ظروفًا عائلية خاصة (دخل منخفض، تحمل إعالة أطفال، وجود مسنين أو أشخاص معاقين داخل الأسرة).

في حالة قرار الإخلاء من الأفضل دائماً اللجوء إلى نقابة المستأجرين.

بعد الإخلاء: ما العمل؟
التوجه إلى بلدية الإقامة للتقديم الطلب المشاركة في نظام الدرجات والأسبقية (le graduatorie) وحالة السكن الطارئة، مع توفر الشروط الضرورية (انظر صفحة 9)

وبالإضافة إلى ذلك هناك إجراء "حماية المستأجر من الإخلاء" (Salvasfratti)، الذي من خلاله تتم محاولة الحد من عدد حالات الإخلاء بسبب التخلف عن دفع الإيجار. للمزيد من المعلومات انظر صفحة رقم 8.

وهذه بعض العناوين المهمة

بلدية أستى مكتب المصالح الاجتماعية

Comune di Asti ■ Settore Servizi Sociali - Piazza Catena 3
14100 ASTI - tel. 0141 3991 - www.comune.asti.it

SICET ■ Via XX Settembre 10 - 14100 Asti - tel. 0141 530266

SUNIA ■ Piazza Marconi 26 - 14100 Asti - tel. 0141 533534

UNIAT ■ Corso Alessandria 220 - 14100 Asti - tel. 0141 594882

الإيجار من أجل التملك



إيجار التملك هو صيغة تجمع بين عقدي الإيجار والشراء. وتتضمن إمكانيات مختلفة من خلالها يمكن البدء في دفع إيجار منزل و بعد ذلك التوصل الى شرائه، بحيث يتم اقتطاع جزء أو مجموع ما سبق دفعه في الإيجار من سعر الشراء.

يمكن اعتماده خصوصا عندما يكون المشتري/المستأجر يبحث على وجه السرعة عن سكن، ولكن ليس في استطاعته شراءه على الفور. يمكن تفعيل هذه الصيغة مع المالكين الخواص أو في غالب الأحيان مع مقاولي البناء.

تتص الأحكام الواردة في مرسوم القانون Sbocca Italia - على استعادة 20% من الضريبة على قيمة شراء العقار إذا تم، قبل مرور ستة أشهر، تحويله الى كراء بإيجار متفق عليه.

أشكال التعاقد الرئيسية لإيجار التملك

• الإيجار مع خيار الشراء

يتضمن عقدين منفصلين: واحد للإيجار والآخر للشراء، ويسمح للمستأجر/المشتري أن يسكن فورا في المنزل الذي من حقه شرائه عند انتهاء مدة الإيجار. عادة ما يكون إيجار هذا النوع من التعاقد شيئا ما مرتفعا مقارنة مع متوسط أسعار الإيجار.

• عقد إيجار مع التعهد بالبيع في المستقبل

وهو عقد يندمج فيه الإيجار بالشراء. ينص فيه المالك والمستأجر/المشتري على أن يتم بيع السكن الى المستأجر/المشتري قبل انتهاء مدة عقد الإيجار. الإيجارات المدفوعة، والتي تكون شيئا ما مرتفعة مقارنة مع متوسط أسعار الإيجار، تُحسب كدفعة مُقدّمة عن المبلغ المطلوب للشراء. يمكن للمستأجر/المشتري أن يسكن فورا في المنزل.

• وعد بالشراء مع حق المشتري في التراجع عن الشراء

وهو عقد مخصص لمن يرغب في شراء منزل في آجال محددة ومتوسطة أو طويلة المدى. ينصّ على إمكانية تراجع المشتري عن الشراء أو، إذا تم الاتفاق على ذلك، أن يحل طرف ثالث محل المشتري في عملية الشراء.

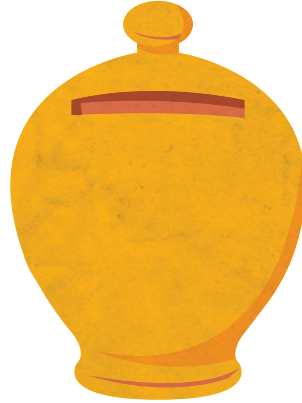
• البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية

يسمح هذا العقد بإمكانية شراء منزل عن طريق دفع الأقساط والاستفادة فورا من السكن، ولكن لن يصبح المشتري مالكا إلا بعد أن يدفع الحصة الأخيرة من الأقساط.

للمزيد من المعلومات المرجو الاتصال بالمؤسسات المشتركة في المشروع.

يجب أن تعلم:

- إذا كنت قد طلبت الاستفادة من خدمات الوكالة العقارية فمن الضروري دائما أن تطالب بالفاتورة،
- تسجيل التوصل الى تسوية (Compromesso) لدى مكتب التسجيل يكون إلزاميا مع دفع تكاليفه مناصفة بين الطرفين،
- عند التوقيع على التوصل الى تسوية يجب على المشتري أن يدفع مبلغا (كوديعة Caparra) يتفق عليه مع البائع: دفع هذا المبلغ يلزم البائع والمشتري بإبرام عقد البيع. إذا قرر المشتري، بعد دفع مبلغ الوديعة، التراجع عن شراء المنزل عادة ما يحتفظ البائع بهذا المبلغ؛ أما إذا كان البائع هو من تراجع عن البيع فمن حق المشتري أن يسترد ضعف المبلغ المدفوع.
- بالإضافة إلى دفع كلفة السكن يجب على المشتري أن يتحمل تكاليف أخرى (تكلفة تسجيل التسوية الأولية، عمولة الوكالة العقارية إذا تم اللجوء إليها، أتعاب الموثق الذي يحرر ويوثق عقد البيع، ضرائب أخرى). يتغير حجم هذه التكاليف وفقا لقيمة العقار التي تم شراؤه.



شراء منزل



قبل أن تتشري منزلاً من الأفضل دائماً طلب الاستشارة لدى وكالة عقارية أو خبير للتحقق من حالة المسكن. يمكن للوكالات العقارية أن تقوم بدور الوسيط بين المالك والمشتري: ويدفع المالك والمشتري على السواء أتعاب الوكالات العقارية.

بعد القيام بهذه التحقيقات وبعد أن يقع الاختيار على المنزل يمكن التقدم بعرض مكتوب للشراء (**Proposta scritta d'acquisto**)، وبالتالي تجميد السعر المتفق عليه. هذا العرض بالنسبة للمشتري يكون أمراً لا رجعة فيه، في حين يحق للمالك رفضه. عندما يوافق الطرفان على العرض بالتوقيع عليه يمكن المرور إلى التوقيع على التوصل إلى تسوية (**Compromesso**)، التي تتم الإشارة فيها إلى جميع البنود التي سيتضمنها عقد البيع (توثيق إجراء البيع **rogito**) والذي يتم تحريره كتابةً من طرف المؤثق بحضور البائع والمشتري.

معلومة مهمة: المشتري هو الذي يدفع أتعاب المؤثق.

الشروط الأساسية لشراء منزل:

- تصريح الإقامة لأسباب العمل أو لأسباب عائلية
- التوفر على عمل قار

القروض العقارية

لشراء منزل يمكن تقديم طلب قرض عقاري إلى البنك. تمول البنوك عادة نسبة لا تتجاوز 70% من قيمة العقار وبالتالي فيجب على المشتري أن يتوفر على نسبة 30%.

الوثائق المطلوبة من قبل البنك:

- بطاقة الهوية والرمز الضريبي،
- بيان الراتب الشهري،
- تصريح الدخل السنوي.

الحصول على خدمة القرض العقاري ليس بالمجان.

في حالة شراء منزل عادة ما يكون المنزل نفسه مضروب برهن كضمانة للبنك. إذا لم يتم سداد القرض داخل الأجل المحددة، يجوز للبنك الحجز على المنزل الذي هو موضوع الرهن.

ما هي تكاليف المستأجر؟ جميع النفقات العادية:

- خدمة تنظيف الفضاءات المشتركة (الأدراج، فناء العمارة، المدخل)
- إضاءة الأدراج
- المصعد (الصيانة: تُدفع وفقا للطابق الذي تسكن فيه)
- الماء (يُدفع عادة وفقا لعدد المقيمين في المنزل)

تكاليف استهلاك الكهرباء والغاز والهاتف.
التدفئة: إذا كانت التدفئة مركزية (centralizzato) يتم الدفع للمسؤول عن العمارة، إذا كانت التدفئة مستقلة (autonomo) يتم الدفع عبر فاتورة الغاز.
أعمال الصيانة البسيطة المتعلقة بالمنزل.

ما هي تكاليف المالك؟

تقع على عاتق المالك جميع تكاليف الصيانة غير العادية.

نصيحة

لا تنسى أن تطالب دائما المالك أو المسؤول عن العمارة بتسليمك جميع إيصالات دفع الإيجار والتي يجب عليك أن تحتفظ بها مؤرخة وموقعة من قبل مَنْ يستلم مبلغ الإيجار.



الإيجار



إيجار منزل يعني دائماً إبرام عقد إيجار مكتوب مع المالك.

يجب دائماً تسجيل عقد الإيجار لدى المكتب التابع لإدارة الضرائب قبل مرور 30 يوماً من تاريخ إبرام العقد، و يتقاسم المالك والمستأجر تكاليف رسوم التسجيل بالتساوي.

عند إبرام عقد الإيجار يجب على المستأجر أن:

- يدفع ضماناً إلى صاحب البيت كإجراء ضروري لحماية المالك. يجب أن لا تتجاوز قيمة هذه الضمانة مجموع إيجار 3 أشهر. عندما يترك المستأجر المنزل، إذا كان المستأجر يدفع دائماً إيجاره بانتظام وإذا لم يتعرض السكن لأي ضرر، فإن المالك يكون دائماً ملزماً برد مبلغ الضمانة إلى المستأجر.
- يُوقع على عقود المرافق العامة التي تقوم بتوفير خدمات الكهرباء والغاز والهاتف: إذا كانت خدمات المرافق العامة متوفرة أصلاً يجب على المستأجر تحويل طلب الاستفادة منها باسمه، خلافاً لذلك فيجب عليه التقدم مجدداً بطلب توفيرها له.

يجب دفع الإيجار قبل اليوم الخامس من كل شهر. ويمكن أن يتم الدفع عن طريق التحويل البنكي، القسيمة البريدية، أو نقداً، فقط إذا تجاوز المبلغ 999.99 يورو، مع طلب تسليمك من المالك دائماً إيصالاً بالدفع يحمل طابع من فئة 2 يورو.

ما هي الوثائق اللازمة للإيجار؟

- بطاقة الهوية
- الرمز الضريبي
- دخل سنوي يمكن اثباته
- تصريح الإقامة (إذا كان المستأجر أجنبياً)

هل يمكن إنهاء العقد؟ كيف يتم ذلك؟

- يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء الأجل المحدد عن طريق إرسال رسالة بالبريد المحفوظ إلى مالك السكن قبل ستة أشهر من الموعد الذي ينوي فيه مغادرة السكن مع شرح أسباب مغادرته.
- يجوز للمالك إنهاء العقد فقط عند انقضاء الأجل الأول للعقد مع شرح أسباب إنهائه.

progetto co-finanziato da



UNIONE
EUROPEA

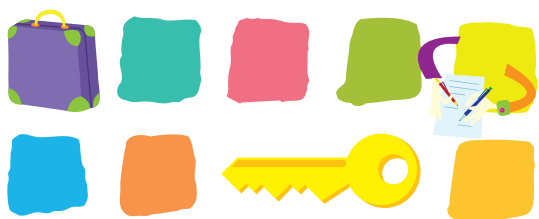


MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi

مجموع الخدمات المحلية
ASTI

SISTEMA ABITARE: la forza della rete



توجيهات عملية للبحث عن السكن



Progetto promosso da



Fondazione
Don Mario Operti



In collaborazione con



Città di **ASTI**