

progetto co-finanziato da



UNIONE EUROPEA

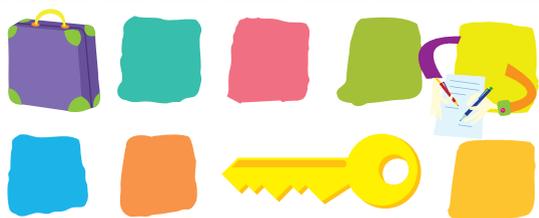


MINISTERO DELL'INTERNO

Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi

咨询服务指南 TORINO

SISTEMA ABITARE: la forza della rete



居家摘要



Progetto promosso da



租赁



出租房子或公寓通常意味着与业主签订书面租赁合同。

合同通常必须在签约后 30 天内向税务局登记，登记费由业主和租户之间平分。

当租户签完租赁合同后必须遵守如下：

- 租户支付业主押金以保障业主利益。押金数额不超过三个月租金的总数额。当租户离开租所，如果双方关系进行正常，租所没有得以损坏，业主必须退还租户的押金。
- 签署家用电力，燃气和电话的合同：如果各项都已有签约，那么租户必须做过户手续，不然的话租户必须重新开户。租金必须在每月的前五天内支付。付款可以通过银行汇款，邮局汇款或如果在 € 999.99 以内可以使用现金 但是，总是要求业主支付一个€2,00 完整的印花税票。

租赁一个住所需要哪些文件？

- 身份证
- 税号
- 收入证明
- 居住证（如果是外国人）

可以中断合同吗？如何办理？

- 租户可以在准备离开租所六个月之前向业主提出中断合同要求，并说明具体原因，在这种情况下，租户可以中断租房合同。
- 业主只有在合同有效到期日的情况下可终止合约，并说明理由。



哪些费用由租户承担？

所有日常开支：

- 清洁的公共区域（楼梯，庭院，门厅）
- 楼梯内的照明灯
- 电梯（维修：基本正常使用费用）
- 水（通常按所居住人数来计费）

家用能源消耗费用：电力，燃气，电话

房屋暖气：如果是中央暖气，应向小区物业支付，如果是独立暖气，应支付所需燃气费。

小型房屋维修

哪些费用由业主承担？

所有的基础维修费用

建议

租户通常有必要要求和保存所有的支付房租的收据或发票，并注明日期，和有承办人签名。

部分租用

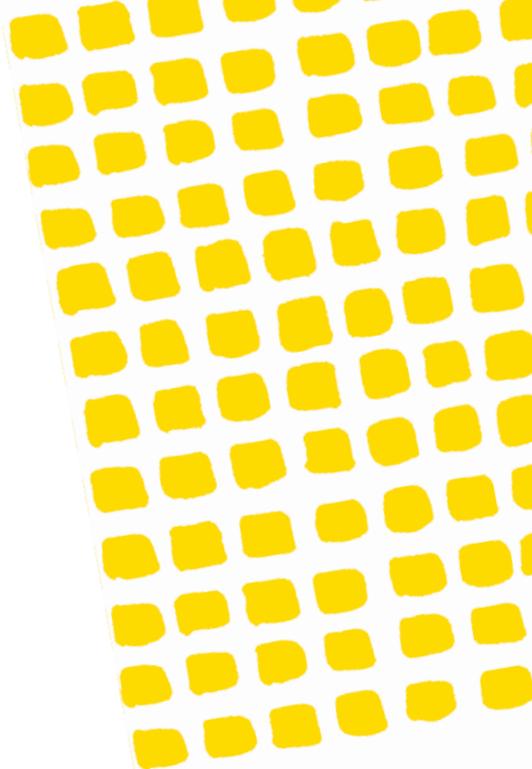
如果只是暂时逗留可以只租用房子的一个部分。请向 SICET 和 SUNIA 咨询

在寻找房屋有困难的情况下

目前有一个地区项目由 La Fondazione Don Mario Operti 协会与 CICSENE 协会和 SYNERGICA 协会共同合作。

此项目帮助那些有找房困难的人，陪伴租户办理必要租房手续，充当与租房业主的中间人。

在必要的情况下此项目给予租户一份小数额的经济支援。

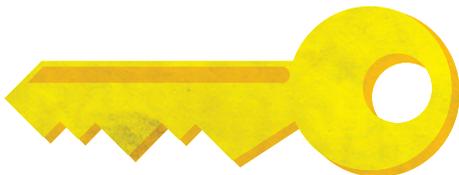


联系：

Fondazione Don Mario Operti,

地址：Via Cottolengo, 22 - Torino

电话：011.56.36.951



购买



在购房之前，通常需要房地产经纪公司的建议或其他专业人员来进行房产评估。

房地产经纪人可以办理这项业务并可以作为业主和买家之间的中介机构：办理费用必须由双方支付。

一旦通过相关检验和购买意向，就可以做一个书面要约，从而确认商定的价格。此要约为买方是不可撤销，而业主可以拒绝它。

当双方都接受的书面要约的情况下，可以继续签署购房协议，将包括具有具体条款的销售和购买协议（契约），是规定在公证员面前，在卖方和买方的在场所签署的正式书面协议合同。

须知：

房子的买方必须支付公证费用

买房者的基本要求

- 持有工作或家庭居留许可证
- 拥有一份正常合法工作

贷款

为了购买房子，买主可以要求银行的抵押贷款。通常情况下，银行不资助大于70%左右的房款总额，因此，买方必须有能力立即可支付30%左右的房款总额。

银行规定的文件：

- 身份证和税号
- 薪水证明
- 报税证明

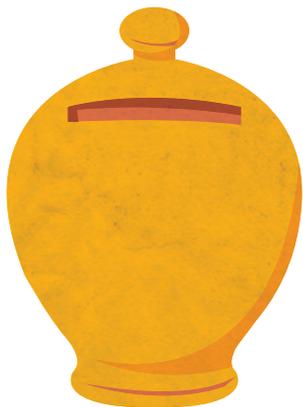
发放的贷款是有成本的。

如果所购买房子作为银行抵押，通常情况下，房子本身，就是事先担保。

如果买房者未在规定期限内支付贷款，银行有权扣押房子。

须知

- 如果是通过房产中介公司操作的，须要索取发票。
- 通常必须在房产户籍登记处登记，费用由双方均摊。
- 在签约时买方必须支付押金（保证金）。所支付的保证金保障了买卖双方所签署的合同。如果买方决定不再购买，卖方有权没收保证金，如果是卖方决定不再出售，买方可得到其所支付保证金的两倍的赔款。
- 除了购房的成本，买方还承担其他费用（初步房产登记费，房地产公司的代理佣金，如果有房地产公司的介入，其他费用）。各项所购房的相关物业费用。



赎买租房



赎买租房是在租借和购买混合的一种模式。适合当事人先从租房形式开始然后直到有能力完全购买，扣除已付购房部份和全部已付房租。

适用于尤其是当准买家/租客要立即住在居所，但没有立即购买的可能性。适合于与私人业主或通常更适用与建筑商进行合作。

赎买租房的几种基本不同合同方式

● 购买选择性租赁合同

包括 2 个独立的合同：一个用于租赁和一个用于购买，并允许租户/买家立刻住在房屋内并在租赁期内可以选择购买。

通常预期的租金比平均水平高一点点。

● 带有可转卖协议的租赁合同

这是一个混合合同，租赁或购买合同并存。业主和租客/买家确认在租赁合同中包涵了业主对租客/买家的

房屋出售合同。支付的租金，比平均水平高一点，相当于一种购买所需的首付。租客/买家有权立刻住进房屋。

● 有权撤回购买需求的租赁合同

针对一些希望在预定的时间内包刮中期/长期内购房者。考虑到买方有可能撤回购买需求，可预期的让第三方介入购买。

● 房产所有权保留的租赁销售合同（或产权保留）

当租户支付房屋租金并立刻可以居住，按租金购买房屋，但只有当他付完最后一期租金后，他才可以成为房屋的业主。

要了解更多信息，可以联系该项目的合作伙伴。





逐出退房

租户在某时刻被强制退出所居住的租房。
被逐出退房的不同原因：

• 租期到期的解约和退房

在租房合同到期时业主有权不续约。业主必须在合同到期的六个月之前提出解约要求。

• 因欠款被逐出退房

被确认租户没能支付租金和/或其他费用（暖气费，如果是中央暖气，公寓杂费等）相当于两个月的租金。在这样的情况下业主可直接给租户书写通知来提醒拖欠款项。如果租户没有在 15 天内付清拖欠款项业主可以联系相关的司法部门，由法院判决逐出退房的做法。

• 业主的必要需求退房

在法律相关规定下的不同紧急需求情况下（例如对租房的必要物业维修，业主想给本家庭的一个成员使用等等）业主有权决定重新使用租房。但只有在合同所签订的到期日后进行实施。

• 租户严重违规

只有在租户严重违反了其合同义务情况下比如转租租房给其他租户。

在都灵和一些租户人口密集城区里，如果租户有特殊家庭情况（低收入，有寄养子女，老人或者有家庭成员是残疾人）有权申请暂停逐出退房措施。

另外启动了“拯救被迫迁离”计划以减少本地区因欠款而被迫迁离的数量。更多信息请咨询“LoCARE”

在进行逐出退房措施时，通常需要通知租户联合会。

被逐出退房后：如何处理？

可以向当地城镇区政府咨询是否在本地区存在临时住房。在都灵可以向 **Servizio “Emergenza Abitativa” del Comune** 进行咨询：

地址：Via Corte d'Appello 10, Torino
工作时间：从星期一到星期五，时间：8.30-12.00

在都灵存在一些临时过夜住宿：

地址：Via Carrera 181 (男性)
电话：011.71.23.34

地址：Strada delle Ghiacciaie 68 A (男性和女性)

电话：011.0588798

地址：Via Osoppo 51 (女性)

电话：011.35.19.35

地址：Via Pacini 18 (女性)

电话：011.24.81.667

地址：Via Sacchi 47 (男性 - 只为那些从来没有参加过此类宿舍的)

电话：011.56.82.885 - 晚上 20 点以后有 10 张空床位

地址：Via Traves 7 (男性和女性)

电话：011.45.50.861

地址：Corso Tazzoli 76 (男性和女性)

电话：011.30.98.493



LO.CA.RE.

它是由都灵市政府所提供的为业主和租户约会和中介的社会公共服务。它的服务是完全免费的。

针对：

- 空置房的业主
- 居住在不适宜居所者
- 被驱逐者

可以通过 Lo.C.A.Re 寻找住房。为获得有效期为一年的相关证书同时需要 4 个要求：

- 在都灵或在“LoCARE”大都市网所属的城市居住至少 1 年
- 拥有固定的工作收入或退休金
- 拥有 ISEE minore 26.000 € 儿童同等

经济指标援助

- 由 Lo.C.A.Re 所确认的具有住房危机条件者（可参考大众房公文）

租户通过由 Lo.C.A.Re 介绍的住房，根据收入可获得个人所得税退税的税收便利

根据不同 ISEE 等级获得不同金额的补助

业主出租其房屋，订立的合同协议，租户由 Lo.C.A.Re 登记。

可以获得一些税收便利/经济补助，以及在一定条件下，可以获得一笔保证金

文件办理和业务的具体操作请去

Lo.C.A.Re 窗口

地址：Via Corte d'Appello 14/D, Torino
电话：011.442.40.25
传真：011.442.40.30

营业时间：

星期一，星期四和星期五：时间 8.30-12.30

星期二和星期三：时间 8.30-12-30/14.00-16.00

网站：www.comune.torino.it/locare
locare@comune.torino.it

SALVASFRATTI

这个活动只向正在被搬迁的无辜欠款者开放。

“LoCARE”提供重商租房合同，将付款方式协议改为 3+2 以提前结束搬迁。这样房东就可以得到累积欠款的覆盖保障。

都灵市政府也开启了 **Lo.CA.Re**

UNDER 35 (合同式租赁，援助，居住

办)-35 岁以下服务，一项只适合 35 岁

以下的青年，他们为建立一个自己的新

的家庭。对于 Lo.C.A.Re 部门，所需要

求正如以上所提。

为了解决年轻人的独立居住需求，还启动了 CASA 计划。（细节请访问 www.comune.torino.it/infogio/casa）

也存在 **Lo.C.A.Re. Metropolitan** 可提供同样服务，主要是以下城区：Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale e Borgaro Torinese.

大众房



由镇政府提供并通过临时公告来参与。在家庭有不同程度的需求申请基础上进行合理分配。

出示申请：如何，具体地址，何时？

需要填写申请表格：

- 本人的户口所在
- 在都灵可以在各区域，城市咨，URP 中寻找，也可以在都灵城市网站中寻找 www.comune.torino.it/informacasa 可以在规定的日历中的限定日期内进行申请。具体日期可以在不同市区网站中寻找。必须向所在当地市镇政府申请。在都灵市情况下，填写表格和全额印花稅€16,00，一律上缴给都灵指定办理窗口，在 Comune di Torino, Via Corte d'Appello 10 号。申请可由专人递交或挂号邮寄的方式（即要求回执）并需所申请人的身份证件。

那些必要条件可以进行申请？

以下三个必要共同条件：

- 在所申请市镇政区已有三年的连续居住（或工作）的实情
- 在 Regione Piemonte 皮埃蒙特省没有财产或没有任何直属亲属财产
- 拥有 ISEE 儿童资助 20.784,77 € 的证明所有必需的数据资料必须有自我认证，必须出示 ISEE 儿童资助的证明。

对有紧急居住需求者可以申请大众房，申请条件如下：

- 被无辜欠款逐出或房租到期，被扣押财物，配偶正在离婚分居。
- 居住在不适合居住条件的住房
- 难民或逃离难民
- 住宿在公共寝室或其他公共机构内至少三个月。





在都灵的情况下，至少具有 3 年在都灵城市的落户居住可以进行紧急居住申请。

紧急居住的状况得需要出示相关文件（被驱逐，个人收入水平）。具有齐备文件的申请书可提交到指定办理窗口，地址在 Via Corte d'Appello 10 街道上（底层）-办理时间 从星期一到星期五，从早上 8.30 到 12.00。

如何知道申请结果？

对大众房的申请落实名单列表将在各个相关市镇政府包括在国家房管办 A.T.C 的布告栏内发布。然后市镇政府逐步进行房屋分配，联系和协助当事人住入指定房屋。

须知：

- 大众房不是个人遗产
- 一旦获得住房分配，在指定的日期到国家房管办 A.T.C 签署合同和支付一次付清的合同费用。
- 房屋租金按房屋本身配置和当事人的个人经济条件下来进行计算：最少月租金相当于 40,00 €。大众房的承租者必须支付公寓内的一般费用和暖气费用。
- 一般须有国家房管办 A.T.C 的许可，承租者才可以让其客人入住。
- 必须配合每 2 年的由国家房管办 A.T.C 执行的对承租者家庭成员的社会经济普查。

每年都会发布参与国家租房辅助基金的公告，以帮助低收入的家庭获取每年的经济补助，需要向居住地的市政府申请。

另外还有帮助无辜欠款者大区社会基金，只有取得公屋居住权的无辜欠款者才可以申请。

公寓合作社



这是什么？

公寓合作社是一个由机构成员一起把一个不动产具体转化为一个为自己所住用的合作社公寓的组织机构。

存在三种不同形式的公寓合作社和功能：

- 不可分割产权：房间都分配给社员，因为他们只可以在一段时间内使用。
- 可分割产权：房间都分配给社员，其目的是让他们拥有房产所有权。
- 混合产权：房间都分配给社员，可以是租赁方式，可以是使用方式，可以是潜在产权的方式。

为了便于启动此项工程需要有一块可使用的不动产土地。通常更容易转向合作社已存在的物业，并可在此基础上进行。

成为合作社社员的优势

- 税收优惠
- 由于集体贷款协议，所以社员有贷款优惠。
- 在社员的优惠性和保护性基础上，为社员制定个人付款计划。

在注册成为合作社成员之前须知

- 警惕某些合作社要求的会员费太高
- 确保你一个真正合法的“住房合作社”，该查看该合作社的建筑物业报告。
- 向政府相关的建筑经济部门和市政部门进行个人咨询。
- 该去咨询核实合作社的严肃性和稳健性，在已完成的项目工程上，如果可能的话，可以向已与此合作社合作过得市民直接打听。

需更多咨询

CONFCOOPERATIVE

Unione Provinciale di Torino

Corso Francia, 15

10138 Torino

Tel. 011.43.43.181

Fax 011.43.42.128

torino@confcooperative.it

www.torino.confcooperative.it



公寓： 多元文化和谐共处之所



寓所能给你营造一个优雅、舒适的空间。但有时候，邻居之间也可能产生不同的意见而造成争执。为使能更好地相互认识和理解，有必要促进大家之间的对话、讨论与交流。

公寓管理规章制度

所有入住的业主/租户必须遵守由管理委员会制定的各项管理规章制度。

公寓管理规章制度中所禁止的：

- 在早上7点之前，晚上10点之后，同样地在下午2至4点之间，禁止进行吵闹、带有噪音的活动；
- 未经过管理处和业主们的同意，禁止组织任何活动；
- 禁止让公寓大堂的大门处于打开的状态；
- 在公众地方，包括室内外和所有通道，禁止停放机动车辆、自行车、儿童推车等；
- 废品、废纸、烟头等杂物，禁止投出窗外，禁止堆放在楼梯、走廊、大院等室内外地方；
- 废品和垃圾使用塑料袋分类装好，

投放到分类垃圾桶。禁止弃置在门外或公众地方；

- 禁止在室内外公众地方清洗车辆和摩托车；
- 禁止由于灌溉花草致使水流向外墙和楼下寓所。

公寓管理规章制度中所允许的：

- 允许在朝向内院的窗台和露台或公寓室内，晾晒衣物；
- 允许通过公众地方搬运家具等物件，必须小心注意避免擦损墙身、楼梯、电梯和大楼外墙；
- 如需安装室外电视天线，可提前管理处向征询；
- 在得到物业管理处同意下，才允许对公众场所部分进行修补



管理处的建议

- 请家长们注重培养子女公共场所的文明，避免孩子在公共场所吵闹不休，影响业主/租户。
- 如果业主们之间有诉讼或争议，当事人应该始终向管理处联系，投诉必须以书面形式和本人签字；
- 正确地分类处置废物从而避免罚款，罚款不单是取向当事人，而是所有业主。从一开始就应该咨询当地关于废物分类的要求；
- 注意细心保养寓所内的设备，门窗和地板，注意保持寓所环境卫生。

睦邻关系

大家共同构建和睦邻里关系是十分重要的和最关键的。

往往为了微不足道的事情，出现一些小争吵，尝试通过对话和更好的方式去解决这些问题。当您无法找到一个解决方案，您可以联系附近的市政警察局，他们提供帮助，促进双方之间的交流，使双方和解并达成共识。

您可以通过以下地址联系附近的市政警察局：

地址：Via Bologna, 74

电话：011.4434300

传真：011.4434319

电子邮箱：

nucleodiprossimita@comune.torino.it

物业部门

有关物业管理问题，都灵政府 A.N.A.C.I. (国家物业管理与房地产协会) 的两个部门将免费提供帮助：

- Lo.C.A.Re. 所在地 Via Corte d'Appello 10号，工作时间逢星期四，上午8:30至12:30时。

- Cascina Roccafranca 附近，Via Rubino 45，工作时间逢星期五，上午9:00至12:00时。

任何人都可以到以上两部门免费咨询。

IL SISTEMA ABITARE



它是什么？

“居住系统”是由不同机构构成的一个网络（地方机构，基金会，协会，合作社，银行，私人盈利和非营利组织，房地产经纪机构）他们通常在房屋资源的咨询共享和认证上进行密切合作，利用他们的不同功能和不同分工操作的彼此稳定长久的合作。它是由一个协调委员会制定一份协议，决定加入该系统的所有机构应该遵守协议原则

于 2013 在都灵成立，在皮埃蒙特地区提供自己的经验及工具。

为什么可以向 Il Sistema Abitare 请求帮助？

可以保障如下：

- 拥有一个全面的，明确的，简短的，得以更新的信息服务
- 可以找到当地更有实力的社会组织机构来满足个人需求
- 可找到可以对话的，对所有人开放的，没有歧视的服务
- 被尊重的和被聆听的服务
- 可以得到不时的有指导的更多的房源咨询。

“居住系统”制定了有关住房信息的协助工具并且正在构建网络软件

只要客户在网上输入其相关有效信息，他就可及时的得到有关当地房源信息回馈。

“居住系统”（到 2015 年 4 月）在都灵拥有 50 个参与者，并且跟皮埃蒙特大区的其他地区发展了合作交流关系。“居住系统”的参与者可以通过系统标志识别。更多信息及参与成员可以从项目合作机构的网站或统筹管理秘书处（地址如下）获取。

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

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".

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 ■ 10153 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