



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI

طبعة 2013

العربية



السكن في لومبارديا

دليل متعدد اللغات عن إيجار
وشراء منزل



FONDAZIONE
ISMU
INIZIATIVE E STUDI
SULLA MULTICULTURITÀ



Regione Lombardia

هذا الدليل هو تنقيح و تحديث للنسخة السابقة التي نشرت في 2009. انها مصدراً مفيداً للمعلومات للذين يبحثون عن هماكن للسكن في لومبارديا كما للجمعيات و للمؤسسات التي و ان بطرق مختلفة يواجهون مشاكل السكن للايطالين و للمهاجرين الأجانب و يقومون بتوجيههم و مرافقتهم .

تم ترجمت هذا الدليل الي خمسة لغات غير الإيطالية (الأسبانية , العربية , الأنكليزية , الفرنسية , الصينية) و تمت الكتابة و الشرح بأسلوب بسيط بالرغم من المواضيع المعقدة بعض الأحيان التي يتناولها و تم تحديث المحتويات مع احدث الأخبار و القوانين , لمزيد من المعلومات يمكنكم زيارة الموقع

www.ismu.org/abitazioni

دليل الحياة في لومبارديا تم تنفيذها باتفاق مع منطقة لومبارديا و , عائلة GD , التضامن و التوافق الاجتماعي و يتميل من وزارة العمل و السياسة الاجتماعية في سياق التدخلات الاجتماعية و السكنية و لتعزيز الاندماج السكني للمواطنين الأجانب

المشروع السكني الذي اسهم في جزء من هذا الدليل بالتنسيق مع GD العائلة و التضامن و التوافق الاجتماعي مع دعم علمي لمؤسسة ISMU , و يشمل كشركاء منظمة سان كارلو غير الربحية وكاسا اميكا في بيرغامو و منظمة هاوسينغ سوشيال و بولارس ريال استاته.

نتقدم بالشكر للدعم في انجاز هذا الدليل لأسرة GD منظمة الاسكان و تكافؤ الفرص في لومبارديا نقابة جمعيات كاتبي العدل لومبارديا و فيدر كاسا لومبارديا و السيكت في ميلانو و منظمة كاسا اميكا في بيرغامو و منظمة دار و جمعية سان كارلو و هاوسينغ سوشال و بولارس استاته و اسسو لومبارديا .

فريق العمل ISMU

الفهرس

البحث عن مسكن في لومبارديا

- 4 1. الإيجار
- 4 1.1 طلب الضمان
- 4 1.2 النفقات المبدئية
- 5 1.3 عقد الإيجار
- 6 1.4 تقاسم الشقة مع أشخاص آخرين
- 7 1.5 سداد الإيجار
- 7 1.6 الصيانة
- 8 1.7 انتهاء العقد
- 9 2. البناءات الإسكانية العمومية (ERP)
- 9 2.1 ما هي البناءات العمومية
- 9 2.2 من يحق له أن ينتفع بالمساكن العمومية
- 10 2.3 كيفية المشاركة و أين يتم تقديم الطلب
- 10 2.4 طرق منح المسكن
- 11 2.5 السكن الاجتماعي ما هم و لمن يهم
- 12 3. الحلول الإسكانية المؤقتة
- 14 4. شراء المسكن
- 14 4.1 إجراءات البيع والشراء
- 17 4.2 التسهيلات والمساعدات الخاصة بشراء المسكن الأول
- 18 5. العيش في البناية السكنية
- 18 5.1 الحقوق والواجبات
- 18 5.2 جمع النفائات
- 19 5.3 المصاريف المشتركة
- 19 6. الإعلانات العقارية: نصائح عند القراءة
- 21 7. السكن المناسب و تصاريح الإقامة و جمع شمل العائلة
- 22 8. عناوين مفيدة
- 27 9. قائمة المصطلحات: الكلمات الأكثر استعمالا

ملاحظة القارى الكلمات الممولة مشروحة في قائمة المصطلحات في صفحة

البحث عن مسكن في لومبارديا

ليس من السهل العثور على مسكن في لومبارديا، إذ أن أسعار الوحدات السكنية مرتفعة كما أنها لا تتوفر في كثير من المناطق.

والمناطق الرئيسية التي تعاني من أزمة الإسكان (أو بالأحرى المناطق التي تنتسح فيها الهوة بين العرض والطلب بالنسبة للوحدات السكنية) هي مدينة Milano والعديد من بلديات مقاطعتي Brescia و Varese والمناطق المحيطة بهما. وفيما يتعلق بالأسعار فيجب أن نأخذ في الاعتبار أن توافر الخدمات العامة والمحلات التجارية وخطوط المواصلات العامة (الأوتوبيس والقطار ومترو الأنفاق...) يرفع من سعر الوحدات السكنية. ولذا فالمساكن المتوسطة الثمن هي التي تقع في المراكز الصغيرة وفي الضواحي التابعة لكل بلدية.

كيفية البحث عن مسكن:

إعلام من هم حولك. نشر الخبر في أوساط معارفكم وأصدقائكم وزملائكم في العمل.

الصحافة. سؤال بائع الصحف عن الصحف التي تنشر إعلانات الوحدات السكنية المعروضة للإيجار أو للبيع.

شبكة الإنترنت. الاطلاع على الإعلانات المنشورة في المواقع المتخصصة في بيع وإيجار الوحدات السكنية.

الوكالات العقارية. تقوم هذه الوكالات بدور الوساطة بين الراغب في استئجار أو شراء وحدة سكنية ومن يعرض للإيجار أو البيع. ويقوم كل من المالك/البائع للوحدة السكنية والمستأجر/المشتري بسداد مقابل هذه الوساطة إلى الوكالة، ولكن ذلك لا يتم إلا بعد توقيع عقد البيع أو الإيجار. وينبغي عليكم الاستفسار أولاً عن نسبة "العمولة" المطلوبة قبل اختيار الوكالة التي ستؤدي لكم هذه الخدمة.

الجمعيات والتعاضديات. هناك أيضا **التعاضديات** التي تقوم ببناء أو تجديد المنازل لبيعها أو تأجيرها لأعضائها بأسعار مناسبة. وبعض هذه الجمعيات تقوم بمساعدة ومرافقة المواطنين الإيطاليين والمهاجرين في بحثهم عن مسكن للإيجار أو التملك (انظر فصل 8 "التعاضديات وواقع القطاع الثالث").

انتبه: احذوا من تلك الوكالات التي تطالبكم بسداد المبالغ المالية قبل أن تحصلوا على المسكن (أي قبل توقيع العقد) أو في مقابل مجرد قائمة بملاك الوحدات السكنية. هذا دليل على عدم الجدية، وقد ينطوي الأمر على عملية نصب واحتيال. شهادة عقد الضوء في حال الأجار من خاص يجب على المستأجر ان يطلبها من المالك



1. الإيجار

1.1 طلب الضمان

على الباحث عن مسكن أن يعرف أنه:

- ينبغي تسليم الوحدة السكنية في نفس الحالة التي كانت عليها عند دخولكم؛
 - لا يمكن استخدام الوحدة السكنية كمكان عمل؛
 - ينبغي على المستأجر أن يكون حاصلًا على رخصة الإقامة وإلا تعرض المالك إلى الحكم بالسجن من 6 أشهر إلى 3 سنوات إضافة إلى مصادرة العقار، إذا قام بالتأجير لغير حاملي الوثائق التي تكفل حق الإقامة الشرعية في إيطاليا.
- وعادة ما يقوم المالك قبل تأجير المنزل بطلب بعض الضمانات من المستأجر، مثل تقديم الإثباتات على أن لديه دخلاً كافياً وعقد عمل ثابت، أو يطلب منه بيانات صاحب العمل أو الجمعية كمرجع له.

1.2 النفقات المبدئية

استئجار المسكن يتضمن بعض النفقات المبدئية:

- **تكلفة خدمات الوكالة.** وتتراوح النسبة المطلوبة ما بين 10% و 15% من مجموع الإيجار السنوي أو ما يعادل قيمة الإيجار الشهري بما في ذلك المصروفات.
- **مبلغ التأمين (تسبقة).** ينبغي سداد ما يوازي قيمة إيجار ثلاثة شهور للمالك على سبيل التأمين. ويتم استرجاع هذا المبلغ مع فوائده عند انتهاء فترة **الإيجار**، على ألا يكون المستأجر قد تسبب في أضرار للوحدة السكنية أو لم يقم بسداد كل النفقات.
- **تسجيل العقد.** رسم التسجيل: وتكلفته 2% من قيمة الإيجار السنوي، مقسمة بين المستأجر والمالك، بالإضافة إلى قيمة الدمغة الطوابع الرسمية التي تلتصق على نسخ العقد.
- **مبلغ الإيجار الشهري.** عند التوقيع على العقد ينبغي سداد الإيجار الشهري مسبقاً (وفي أغلب الأحيان يطلب سداد ثلاثة أشهر معاً) بالإضافة إلى نسبة مساهمة المستأجر في مصاريف الأجزاء المشتركة **condominio**.
- **توصيل المرافق** أو تغيير العدادات (الكهرباء والغاز والمياه والهاتف) يتم على نفقة المستأجر فقط.

وفقا للقانون، ينبغي تحرير **عقد** قانوني عند استئجار المسكن. وينبغي أن يكون عقد الإيجار مكتوبا في نسختين وموقعا من المالك والمستأجر ومسجلا في مكتب الضرائب على الدخل (Agenzia delle Entrate) (الهيئة العامة التي تتولى إدارة الضريبة وفحصها وفض النزاعات حولها). ونصح بالتوقيع على نسخة أصلية إضافية من العقد إذ قد تطالب بها مديرية الشرطة Questura ضمن إجراءات الإلحاق العائلي.

ويقوم المالك بإجراءات التسجيل الأول وإجراءات التجديد السنوي. أما تكاليف التسجيل (2% من قيمة الإيجار السنوي) فتقسم بين المالك **والمستأجر** وتُحسب القيمة التي ينبغي على المستأجر سدادها مع مصروفات الأجزاء المشتركة للمبنى **condominio**.

ومن الضروري الحصول على عقد مكتوب ومسجل لإثبات أن لديك منزل عند القيام بإجراءات الإلحاق العائلي، وللتعرف على حقوقكم وواجباتكم في حالة حدوث نزاع بينكم وبين المالك.

ويمكن للعقد أن يتخذ أشكالا مختلفة. أكثرها انتشارا هي الأشكال التالية:

العقد الحر. في هذا النوع من العقود يتم تحديد قيمة الإيجار بحرية وفقا لظروف السوق. ويمتد العقد 4 سنوات ويتجدد تلقائيا لمدة 4 سنوات أخرى إلا إذا لم يتم الإخطار من طرف المؤجر عن **إنهاء** العقد قبل 6 أشهر من انتهاء الأجل، و فقط لأسباب صحيحة ومبررة كما ينص على ذلك القانون. وتبقى الشروط التي يحددها العقد قائمة لمدة ثمان سنوات. ويمكن فقط إدخال التعديلات على العقد وفقا لتعليمات ISTAT، أي وفقا لنسبة الزيادة الناتجة عن التضخم بغرض تثبيت القيمة الحقيقية لمبلغ الإيجار.

عقد بقيمة إيجار توافقي. يمكن تطبيق هذا النوع من العقود في البلديات التي تشهد فيها أزمة الإسكان. وتكون قيمة الإيجار فيه أقل لأنها تتحدد على أساس الاتفاقات النقابية على مستوى المنطقة، وليس على أساس رغبة المالك. ويمتد هذا العقد 3 سنوات ويتجدد تلقائيا لمدة سنتين أخريين إلا إذا قام أحد الطرفين بإخطار الطرف الثاني عن رغبته في **إنهاء** العقد. وفي هذه الحالة أيضا يمكن تعديل قيمة الإيجار سنويا على ألا تتعدى نسبة 75% وفقا لمقاييس ISTAT.

العقد المؤقت. يمتد هذا النوع من العقود 18 شهرا على الأكثر، ويطبق عندما تكون هناك ضرورة يمكن إثباتها بالوثائق تدعو إلى الإيجار لمدة قصيرة (لأسباب تتعلق بالعمل أو الزواج أو العلاج أو الاقتراب من موقع العمل، إلخ). لا يتجدد هذا العقد تلقائيا. وفي حالة الرغبة في تجديد العقد عند انتهائه ينبغي التصريح بالأسباب التي أدت إلى اللجوء مرة أخرى إلى هذا النوع من العقود. أما في المدن الرئيسية والبلديات المحاذية فإن قيمة الإيجار تكون توافقية.

عقد الإيجار من الباطن. يستخدم هذا النوع من العقود عندما يرغب الشخص الذي قام باستئجار وحدة سكنية في إيجار جزء منها، أي إحدى الغرف (وليس الوحدة السكنية بأكملها) لشخص آخر. والإيجار من الباطن مباح في حالة عدم النص على حظره في العقد الأصلي. ويجب على المستأجر إخطار المالك باسم المستأجر من الباطن.

عقد الضيافة أو الترخيص بالاستعمال. يطبق هذا النوع من العقود عندما يمنح مالك الوحدة السكنية حق استغلالها لشخص آخر بدون مقابل. ينبغي على المستأجر أن يسدد مصروفات الأجزاء المشتركة **condominio**.

عقد الشركات. يطبق هذا النوع من العقود عندما تقوم شركة باستئجار وحدة سكنية من أجل توفير السكن لموظفيها.



تأجير المسكن من الباطن من دون اعلام مالك المنزل يؤدي الى الطرد من المسكن
التأجير بالباطن هو مثل التأجير بالأسود يعرض مرتكبه للعقوبات القانونية بموجب التشريع القانوني القانون الساري (L.94/2009)

وتخضع كافة عقود الإيجار التي تنشأ بين الخواص إلى الخصم الضريبي والذي يتحدد وفقا لنوع العقد وفي نطاق حدود معينة للدخل.



يمكن للعقد أن يحدد الاتفاقيات الخاصة بين الطرفين. على ألا يحتوي على واجبات أو مبالغ مما يستثنيه القانون وإلا أصبح عقدا فاسدا. ومثالا على ذلك أن ينص العقد على أن يسد المستأجر الجزء الذي ينبغي على المالك المساهمة به في المصروفات المشتركة للمبنى condominio، أو أن يمتد العقد لمدة مختلفة عن تلك التي يحددها القانون.
ينبغي التنصيص في عقد الإيجار حول ما إذا ما كان المنزل في حالة جيدة أم لا. إذ أنه بصدور العقد يصبح المستأجر مسؤولا عن تسليمه للمالك في نفس الحالة التي كان عليها فيما عدا الاستهلاك الطبيعي الناتج عن استخدام المنزل.

1.4 تقاسم الشقة مع أشخاص آخرين

إذا أردتم تقاسم الشقة مع أفراد آخرين فيمكنكم القيام بذلك بأحد الطرق التالية:

- أن يصدر العقد بأسماء جميع المستأجرين؛
- أن يصدر العقد باسم مستأجر واحد من ضمن المستأجرين. ويكون المستأجر في هذه الحالة مسؤولا عن المسكن أمام المالك مسؤولية تامة، كما يجب أن يكون المالك موافقا على وجود المستأجرين الآخرين؛
- يقوم المستأجر الذي يصدر العقد باسمه بإيجار جزء من المنزل من الباطن، على ألا ينص العقد الأصلي أو أي اتفاق آخر موقع مع المالك على حظر ذلك بشكل صريح (وينبغي على أي حال الحصول موافقة المالك في هذا الشأن).

أما إذا أردتم استضافة الأصدقاء أو الأهل لفترة مؤقتة وبدون مقابل، فينبغي عليكم إخطار مديرية الشرطة Questura أو قسم الشرطة خلال 48 ساعة (أو البلدية في حالة عدم وجود قسم شرطة في الحي الذي تقيمون فيه)، وذلك من خلال نموذج «نقل الحيازة» المخصص للغرض «cessione di fabbricato».

ينبغي سداد قيمة الإيجار والدفعات المسبقة من المصروفات المشتركة للبنابة في الموعد الذي يحدده العقد. في حالة السداد نقدا احرصوا على استصدار إيصال مؤرخ وموقع من قبل المالك، مع العلم أن السداد من خلال تحويل بنكي أو حوالة بريدية يوفر لكم مستندا يثبت السداد في الموعد المحدد.

احتفظوا بكافة المستندات المتعلقة بسداد الإيجار إذ أنها قد تعتبر دليلا هاما في حالة النزاع مع مالك المنزل.
إذا طالبك المالك بمبلغ يزيد عن المبلغ المحدد في العقد، فاعلم أن ذلك يعتبر عملا غير قانوني. وينبغي لك في هذه الحالة التوجه إلى النقابات المختصة.
ننصح بسداد قيمة الإيجار في الموعد المحدد لها، إذ أن عدم سداد قيمة الإيجار لشهر أو أكثر يؤدي إلى إلغاء العقد.



منطقة لومبارديا ذا لم يكن دخلكم كافيا لضمان القدرة على سداد القيمة الإيجارية، و لديكم عقد ايجار قانوني فيمكنكم تقديم طلب للحصول على الدعم المالي للحصول على المعلومات يمكنكم زيارة الموقع www.casa.regione.lombardia.it



1.6 الصيانة

المصروفات التي يتحملها المستأجر

الصيانة البسيطة العادية يتحمل تكلفتها المستأجر الذي ينبغي عليه المحافظة على الوحدة السكنية في حالة جيدة. ومثالا على ذلك، يجب على المستأجر أن يقوم بإصلاح حنفية الماء التالفة وأن يقوم بفحص سخان الماء بشكل دوري وفقا لما ينص عليه القانون.

تكلفة استبدال الأجهزة (سخان المياه على سبيل المثال) أو أعمال تجديد الوحدة السكنية يتحملها المالك. ولكن انتبه: إذا أفسد المستأجر الأجهزة أو المعدات بسبب الإهمال، ينبغي عليه تحمل تكلفة الإصلاح أو الاستبدال.
قبل استئجار منزل ينبغي فحصه جيدا. فإذا كانت بعض أجزائه في حالة غير جيدة فيجب عليك المطالبة بإصلاحها. ويمكن أيضا الاتفاق مع المالك على القيام بهذه الأعمال بمعرفتكم مع خصم التكلفة من مبلغ الإيجار. وينبغي في هذه الحالة الحرص على إدراج هذا الاتفاق ضمن بنود العقد أو تسجيله في اتفاق خاص يرفق بالعقد.

1.7 انتهاء العقد

إلغاء العقد

إلغاء العقد يجب أن يتم الإخطار به كتابيا من خلال خطاب مسجل

يمكن للمالك إلغاء العقد للأسباب التالية:

- الاضطرار (لأسباب عائلية أو شخصية أو إذا كانت الوحدة السكنية سنباع أو سيتم تجديدها)، وذلك عند انتهاء المدة الأولى للعقد.
- نهاية الإيجار عند انتهاء المدة الإجمالية للعقد، عن طريق إرسال إخطار قبل تاريخ انتهاء العقد بستة أشهر على الأقل.
- يمكن للمستأجر أن ينسحب في أي وقت شاء إذا كان العقد ينص على ذلك، ولكن ينبغي عليه إخطار المالك قبل ستة أشهر على الأقل. وهذا يعني استمرار الحقوق والواجبات الناشئة عن العقد لمدة ستة أشهر من تاريخ الإخطار بما في ذلك وجوب سداد قيمة الإيجار. أما إذا لم يتم التنصيص على حرية الانسحاب في العقد، فلا يمكن للمستأجر أن ينسحب منه قبل انتهاء الأجل إلا للضرورة القصوى.

في حال الرغبة في استمرار العقد

عند انتهاء مدة العقد نهائيا، كأن ينتهي بعد 8 سنوات (4+4) في حالة العقد ذي القيمة الإيجارية الحرة، و في حال لم يتم المالك بإرسال إخطار بإلغاء العقد في الموعد المحدد، فإن العقد يتجدد تلقائيا. أما إذا رغب المالك في استمرار تأجير الوحدة السكنية لكم مع تغيير بعض شروط العقد (مثل قيمة الإيجار)، فينبغي عليه أن يرسل إخطارا بإلغاء العقد القديم وأن يقوم بإصدار عقد جديد.

أمر الإخلاء

يصدر القاضي هذا الأمر (بناء على طلب المالك) ويكون على المستأجر ترك المنزل في خلال مهلة محددة. ويحصل المالك على أمر الإخلاء في حالة:

- **المماطلة**، أي أن المستأجر لا يسدد المبالغ المستحقة؛
 - عدم احترام العقد، على سبيل المثال أن يقوم المستأجر بالإيجار من الباطن بدون إذن المالك، أو أُلحق أضراراً جسيمة بالوحدة السكنية،
 - عدم ترك المستأجر للوحدة السكنية بالرغم من إخطار المالك له بإلغاء العقد، عبر إجراء صحيح، بسبب انتهاء مدة الإيجار أو لاضطرار المالك إلى ذلك.
- في حالة صدور أمر الإخلاء لانتهاء مدة عقد الإيجار (وفي هذه الحالة فقط) يمكن للمستأجر أن يطلب من القاضي **تمديد** صلاحية العقد (ولكنه قد لا يحصل عليه) لفترة لا تتعدى ستة أشهر. في بعض الحالات الخاصة (في حالة أصحاب الإعاقات وكبار السن والعاطلين عن العمل) يمكن أن يصل تمديد صلاحية العقد إلى 81 شهرا.
- عند انتهاء هذه الفترة الإضافية، وفي حال أصر المستأجر على رفض إخلاء المنزل، فإنه سيتم إبعاده بالقوة ويتدخل ممثل المحكمة وقوات الشرطة.

2. البناءات الإسكانية العمومية

2.1 المساكن الشعبية ما هي (ERP)

Edilizia Residenziale Pubblica أو ما يعرف بـ (ERP) هي مساكن تم بناؤها بأرصدة عمومية («المساكن الشعبية») ويتم تأجيرها للأشخاص أو العائلات حسب نظام أولوية عمومي على مستوى البلديات. هذه المساكن مخصصة للعائلات أو الأفراد الذين يواجهون مشاكل أكبر في الحصول على مسكن لدى الخواص، بسبب ظروفهم المادية المحدودة. ثمن إيجار هذه المساكن أقل من الثمن المتداول في السوق. ومع ذلك، لا بد أن تأخذ في الحسبان أن عدد الطلبات يفوق بكثير عدد المساكن المتوفرة، ولهذا فإن قبول الطلب لا يعني بالضرورة منح المسكن.

2.2 من يحق له أن ينتفع بالمساكن العمومية

في مقاطعة لومبارديا يمكن تقديم الطلب لمن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون **مقيما** (أي مسجلا بشكل نظامي لدى مكاتب الحالة المدنية *anagrafe*) أو يعمل في إحدى بلديات مقاطعة لومبارديا منذ **5 سنوات** على الأقل يوم يقوم بتقديم الطلب، أما إذا كان مواطنا أجنبيا فلا بد أن يكون حاصلًا على رخصة الإقامة لا تقل صلاحيتها عن سنتين ولديه عمل منتظم؛
- أن من لديه دخل لا يفوق 16,000 يورو حسب تقدير نماذج **ISEE-ERP** الحد المقرر في القوانين السارية المفعول يمكنه طلب سكن عمومي
- لا يمتلك في إيطاليا أو خارجها مسكنا آخر يتناسب مع احتياجات الأسرة
- من لديه دخل لا يفوق 40,000 يورو **ISEE-ERP** الحد المقرر في القوانين السارية المفعول (يمكنه طلب والحصول على منزل بعدد اجار منخفض)
- لم يقع طرده من مساكن ERP بسبب **المماطلة** في السنوات الخمس الأخيرة؛
- لم يشغل دون حق (تعسفا) أحد مساكن ERP في السنوات الخمس الأخيرة

لمزيد من المعلومات يمكنكم زيارة الموقع www.casa.regione.lombardia.it

الإقامة المتواصلة وغير المتقطعة هي شرط أساسي للحصول على مسكن شعبي. ولذا، فإذا قمت بتغيير مقر إقامتك وانتقلت إلى مقاطعة أخرى، فإنه لن يتم بعد ذلك احتساب سنوات الإقامة التي تراكمت إلى تاريخ الانتقال



2.3 كيف يمكن المشاركة و أين يتم تقديم الطلب

يمكنكم المشاركة في المناقصات للحصول على مسكن عمومي التي تقوم البلدية دورياً بنشرها بالتعاون مع الشركات اللومباردية
في مقر ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) إذا كان لديها تفويض من البلدية

يمكن تقديم الطلب في بلدية الإقامة أو بلدية العمل بعد نشر الأشعار او في مكاتب (ALER) اذا كان مرخصاً من قبل البلدية او في CAAF (مركز مساعدة دفع الضرائب) اذا كان مفوضاً من البلدية .
طريقة منح السكن تتم حسب القانون الأقليمي رقم 3 الجاري من 3 يونيو 2011

2.4 طرق منح المسكن

يتم منح المسكن بالإيجار من طرف البلديات حسب نظام أولوية يتشكل على أساس الوضعية الاقتصادية والعائلية والسكنية للأشخاص أو العائلات التي قامت بتقديم الطلب.
فإذا ثبت وجود حالات صعبة، وخاصة عندما يكون هناك أطفال معرضون للضرر، أو مرضى أو معاقون، فإنه يمكن للبلدية أن تمنح المسكن بناء على إجراء مستعجل.
بعد منح المسكن، تقوم البلدية أو مؤسسة ALER بإبرام عقد إيجار مع الأسرة. ويُقدَّر ثمن الإيجار حسب المعيار الاجتماعي، ويختلف حسب الظروف الاجتماعية والاقتصادية للعائلة وحسب خصوصيات المسكن (الموقع، والمساحة، وحالة المسكن، الخ).

انواع دفع الأجار

الأجار الاجتماعي هو للمواطنين ذوي الدخل المنخفض (لا يزيد عن 16.000 يورو ISEE-ERP) و يتم حسابه وفقاً لحجم المنزل و الدخل و تراث الأسرة .

الأجار المنخفض هو للعائلات الذين دخلهم يتراوح بين 14.000,00 و 40.000,00 يورو ISEE-ERP و يتم حسبه وفقاً لمساحة سطح المنزل

الأجار الأتفاقي تم انشاءه على اساس الأتفاقات بين البادية و الجمعيات (النقابات) بين المستأجرين و المالكين هذه الأتفاقات تحدد انواع الأقامة و كم قد تختلف رسوم الأجار
هذه العقود لديها مدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة عاميا اخرين و تسمح بخفض بعض الضرائب .



شراء سكن من الأسكان العام 27/2009

يوفر امكانية للمستأجر و المواطن (في حالة الإقامة مجاناً) لشراء المنزل في حال اذا كان Aler و البلدية قد قرر بيعها ز المساكن الشعبية يمكن بيعها عن طريق المزادات

يمكن للأشخاص حاملي الجنسية الإيطالية اة حاملي جنسية اجدى دول الأتحاد الأوروبي و ا اأجانب الحاصلين على الإقامة الدائمة منذ سنتين على الأقل و لديهم انشطة عملية على الأرهضى الإيطالية

المزهد هو علنى و يتم الأعلان عنه عن طريق الموقع الموقع الأعلاني Aler او اللوحات الأعلانية في البلديات المعينة و الصحف المحلية و الوطنية .

كما يمكن معاينة المنازل التي تم طرحها للمزاد على الموقع

www.casa.regione.lombardia.it



مكتب الستعلامات عن المنازل هو خدمة مجانية تقدمها مناطق لومبارديا للمواطنين الذين يبحثون عن منزل Erp في لومبارديا المكتب يوفرمعلومات عن الأعلانات و المساعدات الإقليمية لمقاطعات لومبارديا الأيام و الأوقات المحددة للتعرف على الخدمات التي يوفرها مكتب الأستعلامات عن المساكن يمكنكم التوجه للمكاتب الإقليمية

او زيارة الموقع Spazioregione

www.sportellocasa.regione.lombardia.it

2.5 السكن الاجتماعي ما هو و لمن يهم

ما هو السكن الاجتماعي

السكن الاجتماعي هم تقديم خدمات السكن و الأَسكان بأسعار منخفضة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف و المتوسط غير قادرين على دفع الأيجار او الرهن العقاري في السوق الخاصة و لكن لا يحق لهم الدخول ة الاستفادة من السكن الشعبي العام الأَسكان الاجتماعي يضمن التعاون و تقديم الراحة الشعبية. للتعرف علمشاريع الأَسكان الاجتماعي يمكن الذهاب الى مؤسسات الأَسكان او الأشخاص و الجمعيات الذين يبنون مباني مخصصة لهذا الغرض

العروض السكنية المطروحة

المقرحات و الحلول التي يتم تقديمها في سياق الأَسكان الاجتماعي

ايجار

مساكن للتأجير بدفعات (معتدلة , يسيرة , محسومة , و ما الى ذلك) مع عقد ايجار للسكن لمدة 4 سنوات قابلت للتجديد (4+4)

الشراء بسعر محسوم (الأَسكان المدعوم)

الشراء بسعر محسوم و منخفض هو للأشخاص الذين يرغبون الشراء الفوري لمنزل ملكي (ملكية كاملة حسب كيفية العثور على المناطق) بأسعار منخفضة حسب الأجراءات و المعايير المحددة بالاتفاق مع البلدية حسب مكان الأقامة

الأيجار مع امكانية الشراء

التأجير مع البيع المستقبلي مع امكانية الشراء المستقبلية للعقار , هو عقد بين المؤجر و المستأجر حيث في نهاية عقد الأيجار (بعد اقصى لمدة 8 سنوات) المسكن يصبح ملكاً للمستأجر بتكلفة حددت بالفعل سابقاً مغطاة جزئياً من قيمة الأيجار و من جزء اخر من الدفع للمبلغ المتبقى .

3. الحلول الإسكانية مؤقتة

للذين انتقلو الى لومبارديا لأسباب مؤقتة (دراسة , بحث عن عمل , علاج , مساعدة لأحد الأقارب) يمكن تقديم طلب سكن مؤقت على النحو المنصوص عليه في المادة 30 في 1/2004 .
يجري تخصيص السكن على حسب القائمة و حسب توافر السكن. لهذا النمط من الأجار غير مطلوبة 5 سنوات اقامة في لومبارديا .

للحصول على المعلومات حول المشاريع المخصصة لهذا الغرض يمكن الذهاب الى البلدية حيث يوجد المسكن او Aler او زيارة الموقع: www.casa.regione.lombardia.it

في بعض البلديات بالإضافة يوجد مراكز استضافة عمومية و خصوصية (مباتات , ديار عجز, مراكز ضيافة بيوت للمهاتم الوحيدات مع اطفال قاصرين, ماوى للمحتاجين ز تقوم هذه الهياكل بتقديم حلول لفترات زمنية معينة ليلة واحدة او فترات اطول)

شروط القبول مختلفة ففي بعض الحالات لا توجد شروط اما في حالات اخرى لا بد من مقابلة اولية و ان يتم التسجيل لدى الخدمات الاجتماعية و ان يكون لدى من يطلب تصريح الإقامة

بعض هذه المرافق هي مجانية و بعضها يطلب دفع بعض الرسوم (يومية , اسبوعية , شهرية)
تقوم هذه الهياكل بعض الأحيان بتقديم خدمات اضافية للنزلاء مثل المساعدة للبحث عن سكن او عمل او المساعدة في القيام

بالأجراءات البيروقراطية , و تنظيم دورات لتعلم اللغة الخ
لمعرفة اماكن هذه الهياكل و كيفية الوصول اليها يمكنكم الاتصال او الذهاب الى مكاتب الخدمات الاجتماعية التابعة للبلدية

او الى مراكز الأستماع Caritas او مكاتب المهاجرين او مراجعة قاعدة البيانات من الهياكل التي ترحب بالمهاجرين على الموقع www.ismu.org/orim/accoglienza

4. شراء المسكن

4.1 إجراءات البيع والشراء

من حق الأجانب المقيمين في إيطاليا إقامة منتظمة شراء منزل. يمكنك أن تشتري المسكن من أحد الأفراد، أو من مؤسسة، أو من شركة بناء وتشديد. يمكن أيضاً شراء المنزل من المزاد العلني الحكومي (ننصح بزيارة الموقع www.astegiudiziarie.it)

1. يجب مراعاة الجوانب الآتية قبل الشراء

من المهم التوجه إلى مكتب موثق العقود notaio للتأكد من الآتي:

- البائع هو المالك الحقيقي للعقار؛
- البائع يمتلك صلاحية بيع المسكن؛
- أن يكون المسكن مرخصاً ولا يخضع للرهن العقاري؛
- أن يكون المالك السابق قد سدد المصروفات المشتركة للمبنى oinimodnoc.
- أن تكون الخطة المساحية موجودة و متقة بحد كبير الى وضع السكن

إذا تم شراء المسكن من شركة بناء وتشديد:

- من الضروري التحري عن الموقف المالي للشركة: لأنه إذا أشهرت الشركة إفلاسها، قد تفقد المنزل الذي اشتريته ولم تسجل فيه إقامتك، حتى بعد التوقيع على العقد أمام موثق العقود.
- لا تدفع مبالغ كبيرة عند حجز المنزل وادفع الأقساط التالية فقط بعد تشطيبه وانتهاء كل أشغال البناء.
- تذكر أن هناك قوانين معينة لحماية من يشتري العقار أثناء مرحلة التشديد (مثال: تسليم خطاب ضمان بالمبالغ المدفوعة).



ننصحك أن تقوم قبل الشراء باللجوء إلى موثق العقود و/أو الاتحادات الممثلة لأصحاب العقارات (ارجع إلى الفصل 8، «عناوين مفيدة») لأنه من **الأهمية** **يمكن** اللجوء للتأكد من أن كل شيء يسير بشكل نظامي قبل التوقيع على أية مستندات ملزمة.

• لا توجد كلفة إضافية مقابل النصائح المطلوبة من موثق العقود، حتى ما كان منها قبل إتمام صفقة البيع. وإذا لم تتم صفقة البيع بعد ذلك فلن يطلب منك موثق العقود أي كلفة على هذه الاستشارات، باستثناء سداد الكلفة النهائية المترتبة عن عملية البحث والتحري في المؤسسات العامة ذات الصلة، وهذه الكلفة لا تتعدى عادة 200 يورو.

• تتقاضى الوكالة التي تقدم خدمة الوساطة مبلغاً يتراوح عموماً بين 2% إلى 4% (تناسباً عكسياً مع قيمة العقار) أو على أساس مبلغ محدد وثابت.

2. عقد ابتدائي (أو اتفاق مبدئي).

إنه **العقد الأول** الذي يجب على البائع والمشتري توقيعه. وأحياناً يسبق هذا الاتفاق المبدئي **عرض بالبراءة**. وفي ظل الاتفاق المبدئي نكون ملتزمين بالبيع/بالشراء، ويتحدد السعر الإجمالي للعقار، وطريقة الدفع، ووقت البيع، ومبلغ التسوية **(الوديعة)** أو العريون الذي يدفع حينئذ إلى البائع. وينتج عن هذا الاتفاق المبدئي (حتى ولو تم بشكل شخصي) بعض الالتزامات السارية من الناحية القانونية والتي تقيد كل من البائع والمشتري: فإذا قرر المشتري بعد دفع الوديعة (العريون) أن يتراجع عن شراء العقار السكني فيمكن للبائع أن يحتفظ بالوديعة لنفسه؛ أما إذا قرر البائع بأنه لم يعد يرغب في بيع العقار السكني فإن من حق المشتري أن يسترد من البائع مبلغاً يساوي ضعف مبلغ الوديعة المدفوع. ولا بد أن نعرف أيضاً أنه يمكن طلب توقيع **العقد الابتدائي** أمام موثق العقود عن طريق تحرير عقد موثق، من أجل المضي قدماً في تسجيل العقد نفسه في مكتب تسجيل العقارات (ودفع بعض الرسوم الإضافية القليلة، ومبلغين ثابتين يقدر كل منهما بـ 861 يورو). وبهذه الطريقة يستطيع المشتري أن يحمي نفسه من أية مشكلات قد تنشأ في الفترة ما بين الاتفاق المبدئي وتحرير عقد الملكية، مثل رهن العقار، والحجز، وإفلاس البائع. في حالة إفلاس البائع على سبيل المثال يمكن أن يساعد تسجيل العقد الإبدائي في استرداد كل أو جزء من المبالغ المدفوعة.

3. عقد الملكية الموثق (Rogito)

إنه الإجراء الرسمي للبيع والشراء الذي يتم تحريره أمام موثق العقود (notaio). فإذا كان الشخص الأجنبي لا يعرف اللغة الإيطالية فيجب الاستعانة بمترجم ويتم تحرير الوثيقة بلغتين. يجب اختيار موثق العقود في ظل اتفاق متبادل بين الطرفين، وفي حالة غياب الاتفاق، فإن الاختيار يكون من حق الطرف الذي سيدفع المصروفات (التي لا تتعدى عموماً 1.1% إلى 1.5% على القيمة الإجمالية للصفحة). ليس من حق الوكالات العقارية أو الوسطاء أن يفرضوا اختيار موثق عقود معين، ولكن يمكنهم فقط أن يقدموا لك النصيحة إذا طلبت منهم ذلك. يمكنك الإطلاع أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص بمصلحة موثقي العقود: www.notariato.it

4. الضرائب

يجب على من يشتري عقاراً في إيطاليا، إذا كان يشتري من مالك فردي، أن يدفع الضرائب بإجمالي يصل إلى 01% (إذا كانت هذه هي المرة الأولى التي تشتري فيها منزلاً، فارجع إلى الفقرة 4.2).

نصح بالانتباه إلى ضريبة **10%** على القيمة المساحية و ليس على السعر المعلن لذلك عليك ان تطلب من كاتب العدل ان يسجله في عقد البيع



5. القرض. القرض

هو أحد أشكال التمويل (التسليف) الذي تقدمه البنوك. من أجل منح القروض، تطلب البنوك بعض الضمانات: وهي عموماً وظيفة ثابتة ودخل أكثر من كاف. يمكن أن تكون القروض بفائدة ثابتة أو متغيرة أو مختلطة. معدل الفائدة الثابتة هو الأعلى، غير أنه يبقى مستقراً دون تغيير طوال فترة سداد القرض. وبالنسبة للفائدة المتغيرة، يتغير معدل الفائدة مع تغير سعر العملة. وقد ينخفض معدل الفائدة المتغير، إلا إنه قد يرتفع أيضاً ارتفاعاً كبيراً. وأخيراً الفائدة المختلطة، وهي التي تحسب القرض على الفائدة الثابتة مبدئياً ويمكن أن تعديلها حسب تاريخ الاستحقاق وطبقاً للشروط الواردة في التعاقد. لاحظ أن القرض. ولذا من الضروري توفير دفعة نقدية من القيمة الإجمالية. تطلب البنوك أيضاً في أغلب الأحيان وجود «ضامن» (كفيل)، أو شخص يتعهد بدفع الدين إلى البنك إذا عجز المقترض عن السداد، أي الشخص الذي وقع على التعاقد للحصول على القرض. في حالة عدم سداد الأقساط في تاريخ استحقاقها، قد يقوم البنك ببيع العقار السكني في المزاد.



كن حذراً ممن يعرض قروضاً تغطي القيمة الإجمالية للعقار السكني: من المحتمل أن يتعلق الأمر هنا بشركات مالية تعرض اقراضاً غير ميسر وبأكثر كلفة.



مقاطعة لومبارديا بالتعاون مع بعض المقرضين يقدمون مساعدة للمواطنين الذين يجدون صعوبة في دفع قسط من أقساط القرض العقاري المبادرة (حفظ القرض العقاري) تستهدف المواطنين و المقيمين في لومبارديا م تشمل

● وقف دفع أقساط القرض لمدة اقصاها 21 شهر – اعادة و تشكيل مدة القرض للمنزل الأول بواسطة وكالة تتراوح عموماً بين 2 % و 4 % من مبلغ محدد سابقاً

● بيع المسكن للبنك لمدة محددة و اعادة شرائها في نهاية فترة المتاعب الاقتصادية المعلومات المتعلقة بالتدابير - حفظ العقار - موجودة على الموقع

www.finlombarda.it , www.casa.regione.lombardia.it

4.2 التسهيلات والمساعدات الخاصة بشراء المسكن الأول

تُمنح التسهيلات لشراء المنزل الأول بغرض السكن. **قرض ميسر**: هو تمويل يمنحه البنك لشراء منزل. **الفوائد السلبية** للقرض الميسر تكون أقل مقارنة بالفوائد السلبية لعمليات «الاقتراض» الأخرى. عند شراء المنزل الأول يُمنح المشتري أيضاً تخفيضات في الضرائب.

- ضريبة التسجيل: 3% من **قيمة أرض** العقار السكني (أو 4% ضريبة القيمة المضافة، في حالة الشراء من شركة بناء وتشبيد)؛
- ضريبة الرهن العقاري والضريبة على الأرض ثابتتان بمقدار (168 يورو لكل واحدة).

من الممكن الاستفادة من هذه التسهيلات المالية عند شراء المنزل الأول فقط في الحالات الآتية:

- إذا لم يكن المنزل مصنفاً على أنه «من المساكن الفاخرة»؛
- إذا كان المنزل يقع في بلدية محل إقامة المشتري أو أنه سينتقل إلى تلك البلدية خلال 81 شهراً من تاريخ الشراء.
- إذا كان المشتري لا يمتلك منزل آخر في نفس البلدية؛
- إذا كان المشتري لا يمتلك، في إيطاليا، منزل آخر اشتراه مستفيداً من التسهيلات الخاصة بشراء المنزل الأول (إلا إذا كان ذلك قد تم بيعه قبل العقد الموثق).
- في حال ذلك يصل إلى المشتري الأعباء الضريبية هذا المبلغ يمكن استعماله في الأقرار الضريبي الخاص
- بمجرد الانتهاء من شراء العقار يجب الدفع للبلدية ضريبة العقار (UMI) تم تعديل هذه الضريبة للمسكن الرئيسي (أي المنزل الذي يعيش فيه رسمياً صاحب الدار و أفراد عائلته) مع خفض الضريبة و توفير بعض الخصومات (مع اخذ الاعتبار عدد الأطفال)

ملاحظة , يجب الحرص على عدم نقل ملكية المنزل الذي تم شراؤه لمدة خمس سنوات و الا بالإضافة الى الضرائب المذكورة سابقاً سيجب عليك دفع 03 % بالإضافة الى الفائدة , الا اذا في خلال سنة واحدة بعد النقل تم شراء منزل اخر و تم الذهاب للعيش فيه .



5. العيش في البناية السكنية

5.1 الحقوق والواجبات

النظام في البناية السكنية

كل **بناية سكنية** لها «نظامها» وقواعدها التي يجب احترامها للتعايش مع الآخرين وعدم إزعاجهم. وفي الحقيقة، يحدد هذا النظام طريقة استخدام أجزاء المبنى المشتركة، مثل الأفنية وسلام الدخول إلى الشقق، ويحدد الأوقات التي يُمنع فيها إحداث الضجيج وأوقات لعب الأطفال في الأفنية، كما يحدد إمكانية الاحتفاظ بأية حيوانات، الخ. للحصول على المزيد من المعلومات حول القواعد المعمول بها في البناية السكنية التي تعيش فيها، اتصل بمالك المنزل إذا كنت مستأجراً، أو المدير المسئول إذا كنت أحد الملاك في البناية السكنية.

العادات والتقاليد: القواعد غير المكتوبة

«القواعد» غير المكتوبة لها أيضاً قدر كبير من الأهمية، وهي تنشأ من العادات والذوق السليم والكراسة والتسامح. إن من المناسب دائماً خلق علاقة طيبة بقدر الإمكان مع الجيران لتجنب الصراع والتنازع معهم. فإحداث الضوضاء مثلاً أثناء ساعات السكون، هو التصرف النموذجي الذي يفجر المشكلات مع الجيران، ولذلك يجب أن نتجنبه.

5.2 جمع النفايات

نظام جمع النفايات وفصلها

تجمع النفايات المنزلية في مقاطعة لومباريدا (مثل البلاستيك، الألمونيوم، الورق، الزجاج، النفايات العضوية) بصورة منفصلة ثم توضع في الحاويات المخصصة للغرض. ومع ذلك، يمكن أن تتغير طريقة فصل النفايات حسب البلديات. ولمعرفة كيفية جمع النفايات وفصلها في المنطقة التي تسكن فيها يمكنك ببساطة أن تطلب هذه المعلومات من جيرانك في البناية، أو من البواب (إذا كان هناك بواب)، أو الشخص المسئول عن البناية. إن عدم جمع النفايات وفصلها بالطريقة السليمة يعد من أسباب النزاعات بين سكان **البنائيات**. وفي الحقيقة، إذا لم يتم وضع النفايات في الحاويات المخصصة لها، فإن جميع سكان البنائيات سيكونون مجبرين على دفع الغرامة (ليس الشخص المذنب فقط).

النفايات كبيرة الحجم

إذا كانت هناك ضرورة للتخلص من النفايات الكبيرة الحجم (أجهزة التلفاز، الثلاجات، مِلل الأسيرة، الخزانة، الخ)، فيتعين عليك قطعاً الاتصال بالبلدية للتحقق من إمكانية التخلص من هذه النفايات. وفي الحقيقة، تختلف طريقة جمع النفايات الكبيرة الحجم والتخلص منها حسب البلدية التي يقع مسكنك في دائرتها. في بعض المناطق (مثل منطقة Milano) تُقدم خدمة جمع النفايات كبيرة الحجم مجاناً.

تحتاج البناية السكنية إلى مصروفات خاصة بالصيانة ومصروفات إدارية مشتركة تقسم على جميع الملاك على أساس حصة الملكية لكل مالك في المبنى. عندما تكون الشقة مستأجرة فيتعين على المستأجر دفع جزء من هذه المصروفات. وبوجه عام، فإن المصروفات الإدارية الجارية ومصروفات الصيانة الاعتيادية للبناية يدفعها المستأجر الذي يعيش في الشقة: مثل نظافة السلالم، صيانة المصعد، البواب، المياه والكهرباء المستخدمة في الأجزاء المشتركة في البناية السكنية، نفقات التدفئة، الخ. وقد يحدث أن تُدفع مصروفات بعض الخدمات مثل المياه ورسوم جمع النفايات نيابة عن جميع السكان من قِبل الإداري المسئول عن البناية السكنية وبعد ذلك تقسم على جميع الملاك والمستأجرين طبقاً لحصصهم في ملكية البناية السكنية، أو طبقاً لعدد الأشخاص الذين يسكنون هناك ويستفيدون من هذه الخدمات. غير أن نفقات الصيانة غير الاعتيادية في البناية تكون على عاتق المالك.

6. الإعلانات العقارية: نصائح عند القراءة

في غالب الأحيان تكون الإعلانات العقارية مكتوبة بطريقة مختصرة، أو باستعمال علامات، أو تعبيرات وأساليب خاصة ومميزة لهذا القطاع. من المهم جداً معرفة الطريقة الصحيحة لقراءة هذه الإعلانات، وكذلك فهم المعاني المخفية في هذه الرسائل. وفي ما يلي عرض لبعض الأمثلة من هذه الإعلانات ويليها التفسير الخاص بها.

Vendesi APP.TO zona Loreto bilocale arredato camino doppia esposizione libero feb., no agenzie

App.to = appartamento أي شقة؛ ويليها تحديد المنطقة أو الحي الذي توجد فيه الشقة (اسم المدينة يشار إليه بطريقة ضمنية لأنه سيكون موجوداً بالتأكيد في بداية قائمة الإعلانات).
Bilocale = يتكون من غرفتين (إضافة إلى المطبخ والحمام).
Arredato = مزود بالأثاث.

يتم بعد ذلك الإشارة أيضاً إلى خصائص هذه الشقة: توجد فيها مدفأة ونافتين على جانبي المنزل (إذا فهي مهواة جيداً)؛ يتبع ذلك الإشارة إلى الفترة (feb. = شهر فبراير) التي ستكون الشقة فيها جاهزة. ويُشار أخيراً إلى أن المالك لا يريد أن يتم الاتصال به من طرف الوكالات العقارية، لأنه يريد التعامل مع المعنيين بالشقة مباشرة.

Appartamenti varie tipologie disponibili in Milano e hinterland anche per stranieri trattativa tra privati centro informazioni quota abbonamento.

تحذير: هذا هو الإعلان النموذجي لشركة تطلب مقابلاً مالياً لقاء مجرد قوائم لشقق معروضة للإيجار. احترسوا منهم!

CAMERA ammob. Affittasi a persona referenziata no fumatrice 500,00 mensili senza uso cucina zona centro, ore pomeridiane.

في نزاھتھ:

یتبع ذلك الإشارة إلى قيمة الإيجار وإلى أن استعمال المطبخ غير مسموح به.
يُشار في الأخير إلى المنطقة التي توجد فيها الشقة وإلى التوقيت الذي يمكن فيه استقبال المكالمات الهاتفية (ساعات ما بعد الظهر).

MM Lampugnano adiac. affitto 2 camere servizi thermoautonomo arredato a impiegati no residenti no stranieri 900,00

Milano في الأتفاق في مترو = metropolitana milanese = MM

.adiac = المنطقة المجاورة.

تنبيه: «affitto 2 camere» يعني في هذه الحالة أنه سيتم تأجير شقة كاملة مكونة من غرفتين اثنتين. وهو ما يُفهم أيضا من الكلمات الموالية.

كلمة «servizi» تشير هنا إلى الحمام والمطبخ؛ والشقة مزودة بجهاز تسخين مستقل وهي أيضا مؤثثة.
مالك المسكن ينوي تأجيره فقط للعمال ذوي الدرجة المتوسطة وللاستعمال المؤقت (هو لا يقبل في الحقيقة بأشخاص يريدون تسجيل إقامتهم في المسكن هناك). وهو لا يريد التأجير للأجانب أيضا. وهذا تصرف تمييزي.



يحظر القانون أعمال التمييز على أساس العرق أو الجنسية أو العرق أو الدين.
الذي يحظر أي شخص يفرض مهاجر بصورة غير شرعية في ظل أشد الحرمان
أو يرفض

لتوفير الوصول إلى الإسكان

عندما سلوك إدارة خاصة أو عامة تنتج التمييز لأسباب عرقية أو إثنية أو
قومية أو دينية، فإن الشخص المعني أن يتقدم إلى المحكمة. ومع ذلك، يجب
إثبات أن رفض لتقديم خدمة أو منزل ولدت من هذه الأسباب.

UNAR في حال كنت قد وقع ضحية للتمييز، يرجى الاتصال

800 90 10 10 المكتب الوطني ضد التمييز العنصري (الهاتف الأخضر)

7. شهادة المسكن , تصريح الإقامة , جمع الشمل

توفر منزل – بوثائق إدارية نظامية- ملائم لعدد الأشخاص الذين يسكنون فيه هو شرط ضروري لطلب الإلحاق العائلي و رخصة الإقامة صنف CE للمقيمين لأجل طويل (بطاقة الإقامة سابقا)، في حال كان لديكم أفراد أسرة في الكفالة. ويتم في الحقيقة طلب ما يلي:

- عقد إيجار موثق؛ أو، إذا كنت مستأجرا شريكا ولم يكن عقد الإيجار باسمك، فسيطلب منك الاستظهار بتصريح يثبت الاستعداد لاستضافة الأقارب الذين تريد إلحاقهم بك، ويحمل توقيع من كان عقد الإيجار باسمه (أو مالك المسكن)؛
- عقد البيع والشراء (أي العقد الموثق)، إذا كنت مالك للمنزل الذي تسكنه؛
- شهادة مطابقة المسكن idoneità alloggiativa تسلمها البلدية، وتنص على عدد الأشخاص الذين يمكن أن يتحملهم المسكن. المقاييس التي تحدد عدد الأشخاص الذين يتحملهم المسكن يتم تحديدها من المقاطعة وهي تحيل على عدد الأمتار المربعة أو عدد الغرف المتوفرة. فالمسكن ذو الغرفة الواحدة يتسع إلى شخصين على أكثر تقدير. وبدلا عن ذلك أيضا، تقوم مؤسسة ASL في بعض البلديات بتسليم شهادة المطابقة للشروط الصحية certificato di idoneità igienico-sanitaria.

8. عناوين مفيدة

قائمة العناوين هي نتاج عمل تحضيرى تم إنجازه عبر مقابلات، واجتماعات عمل ولقاءات. لا تدعى هذه القائمة إذا أنها تشمل على كامل التجربة الواسعة والمعبرة للجمعيات ولواقع القطاع الثالث العاملين في موضوع الإسكان في مقاطعة اللومبارديا. وفيما يلي نفل فقط المقرات الرئيسية العاملة في اللومبارديا. ولمعرفة المكاتب الأقرب لمحل سكنكم، اتصلوا بالأرقام المبينة في القائمة.

الجمعيات الممثلة لملاك العقارات

تمثل ملاك العقارات وتقوم بأنشطة نقابية وتقدم خدمات المساعدة. كما أنها تحمي مصالح ملاك العقارات وتقدم لهم المساعدة.

Assoedilizia – Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia

العنوان: Milano, Via Meravigli ; tel. 02-885591

الموقع الإلكتروني: www.assoedilizia.com

أوقات العمل: من يوم الاثنين إلى يوم الجمعة من الساعة 9.00 صباحا إلى الساعة 12.00 (منتصف اليوم)؛ يوم الأربعاء أيضا من الساعة 15.00 بعد الظهر إلى الساعة 17.00 مساء. لها مفوضية أيضا في كل المناطق الآتية: Bollate, Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corbetta e Magenta, Gallarate, Lainate, Legnano, Sesto San Giovanni, Vimercate

جمعية Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia لها مكاتب أيضا في كل المناطق الآتية: bA-biategrasso, Bergamo, Brescia, Campione d'Italia, Cogliate, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Melegnano, Monza, Pavia, Saronno, Sondrio, Varese

APU – Associazione ProprietariUtenti

العنوان: Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-48958106

الموقع الإلكتروني: www.apu.it

أوقات العمل: من يوم الاثنين إلى يوم الجمعة من الساعة 9.00 صباحا إلى الساعة 12.00 (منتصف اليوم) ومن الساعة 15.00 بعد الظهر إلى الساعة 18.00 مساء. لها مكاتب أيضا في كل من: Bergamo و Brescia

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

العنوان: Milano, via Archimede 22; tel. 02-76110167

الموقع الإلكتروني: www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/

أوقات العمل: من يوم الاثنين إلى يوم الجمعة من الساعة 10.00 صباحا إلى الساعة 13.00 (بعد منتصف اليوم) ومن الساعة 15.00 بعد الظهر إلى الساعة 18.00 مساء. لها مكاتب أيضا في كل المناطق الآتية: Bergamo, Brescia, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza, Varese

UPPI- Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

العنوان: Milano, via Pancaldo 1/3; tel 02-2047734

الموقع الإلكتروني: www.uppi-milano.org

لها مكاتب أيضا في كل المناطق الآتية: Brescia, Como, Cremona, Lodi, Mantova, Monza, Pavia, Sondrio, Varese

التعاضديات وواقع القطاع الثالث

ALCAb - Legacoop

تجمع بين تعاضديات السكان المنخرطين في Legacoop التي تدعم تشكيل مشاريع البناء، وذلك لتمكين المنخرطين فيها سواء من الحصول على ملكية مسكن أو استئجاره أو استعماله.

الموقع الإلكتروني: www.casacoop.it

Associazione Casa Amica

تمنح وتدير المساكن المؤجرة للأفراد أو العائلات، وكذلك الشقق المخصصة للإيواء الثاني لمجموعات المهاجرين؛ تقوم بأنشطة المساندة للحصول على مسكن بالإيجار، تقدم الاستشارات والخدمات لشراء المسكن الأول؛ تقوم ببناء وترميم العقارات السكنية المخصصة للإيجار بقيمة مخففة وتقوم بأنشطة البرمجة والاستشارة للمشاركة في العروض التي تصدرها المقاطعات في موضوع المباني السكنية العمومية.

العنوان: Bergamo, Via Grumello 10

الموقع الإلكتروني: www.fondazioneCasaamica.org

Cooperativa impresa sociale Ruah

تدير مركزا للإيواء الأول للمهاجرين الذكور، ومقره في Bergamo، وكذلك شقق الإيواء الثاني لمجموعات المهاجرين والعائلات الأجنبية في Bergamo وإقليمها.

العنوان: Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3, tel. 035.-313463

الموقع الإلكتروني: www.cooperativaruah.it

Dar-Casa

تعاضدية إسكان تقدم الخدمات التالية: توجر المساكن بسعر رخيص لأولئك الذين لا يستطيعون تحمل ثمن إيجار بسعر السوق؛ تقدم خدمة المساندة للحصول على قرض شراء المسكن؛ تدعم المبادرات التي تساعد على الاندماج.

العنوان: Milano, via Barrili 21 ; tel. 02-84733325

الموقع الإلكتروني: www.darcasa.org

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

تجمع وتنظم التعاضديات العاملة في قطاع الإسكان لإنجاز المساكن الموجهة للتملك أو الانتفاع أو الإيجار للمنخرطين فيها.

العنوان: Milano, via Decorati al Valor Civile 15

الموقع الإلكتروني: www.lombardia.confcooperative.it

Fondazione Housing Sociale

تدعم المبادرات الموجهة لحل مشكلة الإسكانو تجربة حلول مبكرة للتمويل، وإدارة مبادرة الأسكان الاجتماعي وتعزيزي قيم المنظمة التبعية والتعددية ولديها الخبرة الكافية لتطوير نهج متكامل لتطوير المبادرات الخاصة بالأسكان

العنوان: Milano, via Zenate 8, tel: 02-36683000

الموقع الإلكتروني: www.fhs.it

Fondazione S. Carlo

تمنح أماكن للنوم في 4 مبينات؛ وتدير شققا مخصصة للعائلات ذات الدخل المنخفض.

العنوان: Milano, Via della Signora 3/a; tel. 02-76017040

الموقع الإلكتروني: www.fondazioneCarlo.it

CAAF (o CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

هي خدمات مدعومة من النقابات والجمعيات الخيرية المرخص لها بمساعدة المواطنين على القيام بالإجراءات الإدارية ذات الطابع الجبائي. وهي منتشرة في كامل تراب المقاطعة، وحتى في القرى الصغيرة. وفيما يلي قائمة لبعض هذه الجمعيات التي لديها مكاتب في كامل المقاطعة. ولكن توجد جمعيات كثيرة غيرها.

CAAF CGIL Lombardia

العنوان: Brescia, Via Fratelli Folonari 18; tel. 030-280081
الموقع الإلكتروني: www.fisco.cgilombardia.it

CAAF CISL - Lombardia

العنوان: Milano, Via Tadino 23; tel. 02-20525301
الموقع الإلكتروني: www.caafcisl.it

CAAF UIL

العنوان: Milano, Via M. Macchi 27; tel. 02-66998111
الموقع الإلكتروني: www.cafuil.it; www.ceser.it

CAAF Acli

العنوان: Milano, via C.G.Merlo 3; tel. 02-795316
الموقع الإلكتروني: www.caf.acli.it

CAAF MCL

العنوان: Milano, Via Fabio Filzi 2; tel. 02-67493187
الموقع الإلكتروني: www.cafmcl.it

CAAF 50&più

العنوان: Milano, Via Sangro 15; tel. 02-26884421, numero verde 800.929922
الموقع الإلكتروني: www.cafservizi.it

Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche

مقاطعة لومبارديا – الإدارة العامة للمساكن والأشغال العمومية
الموقع الإلكتروني: www.casa.regione.lombardia.it

Sportello Casa di Regione Lombardia

www.sportellocasa.regione.lombardia.it

Consiglio Nazionale del Notariato

العنوان: روما، فيا فلانينا 160
الموقع الإلكتروني: www.notariato.it

Consiglio Notarile di Milano

العنوان: ميلانو، فيا لوكاتيلي 5
الموقع الإلكتروني: www.comprarcasasenzarischi.it

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

الموقع الإلكتروني: www.federnotai.org

نقابات الدفاع عن المستأجرين

تقوم بحماية المواطنين عند الحاجة المتعلقة بالسكن. تقدم المعطيات، والاستشارات والمساعدة القانونية والتقنية للمستأجرين في جميع المشكلات المتعلقة بالسكن. وهي كالاتي:

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio

العنوان: ميلانو، فيا تادينو 20; tel. 02-29522100
الموقع الإلكتروني: www.sicet.it. ولها مكاتب في كل أقاليم المقاطعة

SUNIA – Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari

العنوان: ميلانو، فيا جيامبيلينو 115; tel. 02-4232633
الموقع الإلكتروني: www.sunia.it
أوقات العمل: من يوم الاثنين إلى يوم الجمعة من الساعة 9.00 صباحا إلى الساعة 12.00 (منتصف اليوم) ومن الساعة 15.00 بعد الظهر إلى الساعة 18.00 مساء. ولها مكاتب في كل أقاليم المقاطعة.

UIL CASA

العنوان: ميلانو، فيا كامبانيني 7; tel. 02-671103401
الموقع الإلكتروني: www.uil.it. ولها أيضا مكاتب في

Unione Inquilini

عنوان المقر في المقاطعة: ميلانو، فيا موسوتي 1, tel. 02-89076733
الموقع الإلكتروني: www.unioneinquilini.it
أوقات العمل: يوم الاثنين ويوم الأربعاء من الساعة 10.30 صباحا إلى الساعة 12.00 (منتصف اليوم) ويوم الخميس من الساعة 15.00 بعد الظهر إلى الساعة 17.30 مساء. ولها مكاتب في كل أقاليم المقاطعة.

خدمات إعلام المهاجرين

في كامل تراب مقاطعة لومبارديا توجد مكاتب إعلام المهاجرين التي تديرها البلديات، والهيئات والجمعيات. وفيما يلي نحيلكم على البيانات المتعلقة بالمدن الرئيسية وهي مدينة Bergamo و Brescia و Milano.

بلدية Bergamo

العنوان: Servizio Migrazioni, tel. 035-399496
الموقع الإلكتروني: www.comune.bergamo.it

بلدية Brescia

العنوان: Servizio integrazione e cittadinanza. Brescia, Piazza Repubblica 1, tel. 030 3752837
الموقع الإلكتروني: www.comune.brescia.it

بلدية Milano

بالنسبة لكل المعلومات المتعلقة بإجراءات الحصول على التأشيرة و رخصة الإقامة وتسجيل الإقامة والجنسية وطلب الحصول على مسكن شعبي، الخ. يمكنكم الاتصال بالعناوين والأرقام التالية:
DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali - Settore Adulti in Difficoltà - Ufficio Stranieri.
Milano, via Tarvisio 13,
tel. 02-67391357; 02-6700944
الموقع الإلكتروني: www.comune.milano.it

Telefono Mondo

تقديم المعلومات - حتى بلغات أخرى- حول القوانين المتعلقة بالمواطنين الأجانب والخدمات في إيطاليا
أوقات العمل من الاثنين الى الجمعة من الساعة 14 الى الساعة 18 بعد الظهر و الأربعاء صباحاً من الساعة 01 ال
الساعة 13
tel 800-513340 (رقم أخضر مجاني)

عناوين أخرى مفيدة

Difensore Regionale della Lombardia

يقدم حماية مجانية للمواطنين عند وجود اخطاء في الطلب المقدم الى احدى مكاتب مقاطعة لومبارديا
Milano , Via Fabio Filzi 22 tel , 02-67482465/7
www.difensorecivico.lombardia.it

Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia – Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (ORIM).

الموقع الإلكتروني: www.ismu.org/orim/accoglienza/

UNAR – Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali - Dipartimento per le Pari Opportunità

الهاتف الأخضر المجاني: 800 90 10 10 يعمل من يوم الاثنين الى يوم الجمعة من الساعة 10.00 صباحا الى الساعة 20.00 مساء. ويمكن الحديث عبره باللغات التالية: الإيطالية، الإنجليزية، الفرنسية، الإسبانية، الألبانية، العربية،
الموقع الإلكتروني: www.pariopportunita.gov.it

9. قائمة المصطلحات: الكلمات الأكثر استعمالاً

الجمعية العامة لسكان المبنى	قابلية المحل للسكنى (رخصة)	Abitabilità (Permesso di)
المشتري	المشتري	Acquirente
الذي يستأجر المسكن	المستأجر	Affittuario
البيت أو الشقة	المسكن	Alloggio
اتحاد المستأجرين وأصحاب المساكن في البنايات. الجمعية العامة للسكان لها صلاحية اتخاذ القرارات بالأغلبية لإدارة	الجمعية العامة لسكان المبنى	Assemblea condominiale
مبلغ مالي يدفعه المستأجر دورياً للمالك المؤجر للمسكن.	قيمة الإيجار	Canone
مبلغ مالي يُدفع مسبقاً كضمان لتنفيذ العقد.	العربون أو وديعة الضمان	Caparra o deposito cauzionale
في بلدية أو إقليم معين، مع الإشارة إلى الملاك.	الشهر العقاري	Catasto
مبلغ مالي يتم إيداعه كضمان لتنفيذ التزام معين.	ضمان	Cauzione
الذي يتقاسم نفس الشقة مع الآخرين.	شريك الإيجار	Coinquilino
ملكية مشتركة في عقار مقسّم بين أشخاص متعددين.	البنايات السكنية المشتركة	Condominio
هو الذي يملك شقة في البناية.	صاحب مسكن في البناية	Condomino
حساب ودفع بقية المبلغ المتخلف في الذمة.	تسوية الحساب	Conguaglio
اتفاق ملزم يتم توقيعه بين طرفين أو أكثر.	عقد	Contratto
عقد يتم بمقتضاه الالتزام بالبيع أو الشراء، ويحدد فيه ثمن العقار وطريقة الدفع والمدة الفعلية للبيع والعربون.	عقد ابتدائي (أو اتفاق مبدئي)	Contratto preliminare (o compromesso)
تسهيل الذي يتكون في حذف من المبلغ الإجمالي.	..بحسب	Detrazione
بلاغ عن بدء النشاط. يتم تقديمه للبلدية لأجل القيام بأشغال بناء صغيرة داخل المسكن.	بلاغ بدء الأشغال	DIA
إجراء يتم بمقتضاه إخطار الطرف الآخر بالرغبة في إنهاء العقد.	إلغاء العقد	Disdetta
شخص يقوم بمهمة ضمان الدين تجاه البنك الدائن في حالة عجز الطرف الموقع على القرض عن سداد الدين.	ضامن أو كفيل	Garante
يضمن ديون شخص آخر بإلزام نفسه إلى الدائن إذا كان المدين مقصراً	الكفالة هو عمل قانوني من قبل الشخص الذي يدعى الكفيل	Fideiussione

وثيقة تثبت أن المسكن، بالمقارنة مع عدد الموجودين فيه يدخل ضمن المقاييس الدنيا التي ينص عليها القانون في المقاطعة حول المباني السكنية العمومية ،edilizia residenziale pubblica	شهادة مطابقة المسكن	Idoneità alloggiativa (documento di)
مصطلح عام يُشار به إلى الأراضي والبنائيات.	عقار	Immobile
الذي يسكن في منزل مستأجر.	المستأجر	Inquilino
”تمن العملة“، ثمن يجب أن يُدفع للحصول على القرض أو السلفة.	الفوائد السلبية	Interesse passivo
حق يستطيع الدائن بمقتضاه أن ينتزع من المدين المتخلف عن الدفع ملكية عقارية تخضع للرهن الضامن لدينه.	الرهن	Ipoteca
مؤشر يعكس الحالة الاقتصادية للعائلة، يتم حسابه انطلاقا من دخل الأسرة وعبر مقاييس أخرى.	مؤشر الحالة الاقتصادية المعادلة.	ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente.
الذي يستأجر عقارا	مستأجر	Locatario
الذي يؤجر عقارا	مؤجر	Locatore
إيجار	إيجار	Locazione
التأخر عن دفع الدين المستحق.	مماطلة	Morosità
المماطل، وهو الذي لم يدفع الدين المستحق في التاريخ المحدد.	مماطل	Moroso
قرض بالفوائد يتم تسديده خلال مدة طويلة.	قرض (سلفة)	Mutuo
خريطة الشقة المرسومة على ورق الرسم البياني	خريطة مساحية	Planimetria catastale
وثيقة يمكن للبايع والشاري أن يوقعا عليها قبل الاتفاق المبدئي الذي يتم فيه التعبير عن الرغبة في شراء العقار أو البضاعة.	عرض شراء	Proposta d’acquisto
تأجيل تاريخ معين، أو تأخير أجل الانتهاء.	إمهال	Proroga
قصد به كل قسط واجب الدفع في تاريخ محدد لشراء متاع أو عقار دون تسديد المبلغ دفعة واحدة، أو لتسديد قرض أو لدفع المصاريف المشتركة للبنائية.	قسط	Rata
قصد بيع وشراء عمومي يتم توقيعه أمام موثق العقود -No.taio	عقد موثق	Rogito
القيمة -التي تختلف عن القيمة التجارية- وعلى أساسها يتم احتساب الضرائب التي توظفها الدولة على العقار.	قيمة العقار	Valore catastale