



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

ÉDITION 2013

FRANÇAIS



FONDAZIONE  
**ISMU**  
INIZIATIVE E STUDI  
SULLA MULTICULTURITÀ

# VIVRE EN LOMBARDIE

Guide multilingue pour la  
location et l'achat d'un logement



Regione Lombardia

## Introduction

Ce guide, relu et mis à jour depuis la version publiée en 2009, vise à fournir un outil utile pour tous ceux qui sont à la recherche d'un logement en Lombardie, ainsi que pour les associations et autres réalités en tout genre, qui font face aux problématiques des italiens et des étrangers, en accomplissant des activités d'orientation et de soutien. Ce guide est traduit en cinq langues en plus de l'italien (espagnol, arabe, anglais, chinois et français) et il est rédigé de manière simple, avec un langage accessible tenant compte de la complexité des thèmes contemplés. Par rapport à la version précédente, les contenus ont été mis à jour avec les nouveautés normatives les plus récentes. Pour plus d'informations veuillez consulter le site [www.ismu.org/abitazioni](http://www.ismu.org/abitazioni).

Le guide " Habiter en Lombardie" a été réalisé en exécution de l'accord de programme avec la Région Lombardie – DG Famiglia, Integrazione, Conciliazione e Solidarietà Sociale – et financé par le Ministère du Travail et des Politiques Sociales au sein d'interventions d'intégrations sociales et d'habitation vouées à promouvoir l'intégration des citoyens étrangers concernant le logement.

Le projet AbitAzioni – dont l'une des actions est la réalisation de ce guide même– est coordonné par DG Famiglia, Integrazione, Conciliazione e Solidarietà Sociale, avec le support scientifique de la Fondation ISMU, et comprend en tant que partenaires : Fondazione S. Carlo Onlus ; Fondazione Casa Amica di Bergame ; Fondazione Housing Sociale et Polaris Real Estate SGR S.p.A.

Pour la concrète collaboration dans la réalisation de ce guide nous remercions la DG Famiglia, Integrazione, Conciliazione e Solidarietà Sociale, DG Casa, Housing Sociale e Pari Opportunità de la Région Lombardie, l'Associazione Sindacale Notai Lombardia, Assoedilizia Lombardia, Federcasa Lombardia, le Sicet de Milan, Fondazione Casa Amica de Bergame, la Coopérative Dar=Casa, la Fondazione S. Carlo Onlus, Fondazione Housing Sociale, Polaris Real Estate SGR S.p.A et Assolombarda.

*Le groupe de travail ISMU*

# TABLE DES MATIÈRES

## Chercher un logement en Lombardie

<b>1. 1. La location</b>	<b>4</b>
1.1 La demande de garanties	4
1.2 Les dépenses initiales	4
1.3 Le contrat de bail	5
1.4 Partager l'appartement avec d'autres personnes	6
1.5 Payer le loyer	7
1.6 L'entretien	7
1.7 À la fin du contrat	8
<b>2. L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) – Logements sociaux</b>	<b>9</b>
2.1 Qu'est-ce que l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - (les Habitations à Loyer Modéré) ?	9
2.2 Qui peut accéder aux logements sociaux ?	9
2.3 Comment participe-t-on aux avis et où doit-on présenter la demande ?	10
2.4 Les modalités d'attribution	10
2.5 2.5 L' <i>housing social</i> (le logement social) : qu'est-ce que c'est et qui cela concerne ?	11
<b>3. Logements temporaires</b>	<b>12</b>
<b>4. Acheter une maison</b>	<b>14</b>
4.1 Les démarches de la vente et de l'achat	14
4.2 Les allègements et les allocations pour l'achat de la première maison	17
<b>5. Habiter dans une copropriété</b>	<b>18</b>
5.1 Droits et devoirs	18
5.2 La collecte des déchets	18
5.3 Les frais en commun	19
<b>6. Annonces immobilières : conseils pour la lecture</b>	<b>19</b>
<b>7. Conformité des logements, permis de séjour et regroupement familial</b>	<b>21</b>
<b>8. Adresses utiles</b>	<b>22</b>
<b>9. Glossaire : les termes les plus fréquents</b>	<b>27</b>

**Note pour les lecteurs:** pour les mots soulignés veuillez aller à la page 27 du glossaire.

# CHERCHER UN LOGEMENT EN LOMBARDIE<sup>1</sup>

Trouver un logement en Lombardie n'est pas une affaire facile : les prix des habitations sont élevés et la disponibilité des logements, dans plusieurs endroits, est fort maigre.

Les zones ayant une *tension immobilière* majeure (à savoir, où la différence entre la demande et la disponibilité de logements est plus élevée) sont le centre ville de Milan et plusieurs communes de sa province, comme Brescia, Varese, ainsi que leurs banlieues.

En ce qui concerne les prix, il faut savoir que la présence de services publics, de magasins et de liaisons avec les transports publics (bus, trains, métro, etc.) fait accroître le coût des habitations. Par conséquent, les habitations à bon marché se situent dans les centres plus petits et dans les banlieues de chaque commune.

## Comment chercher un logement

**De bouche à oreille.** Faites circuler l'information parmi vos connaissances, ainsi que celles de vos amis et collègues.

**La presse.** Demandez au kiosque quels sont les journaux qui publient les petites annonces avec les offres d'appartements à louer ou en vente.

**Internet.** Consultez les annonces publiées sur les sites spécialisés dans la location et la vente.

**Agences immobilières.** Elles mettent en contact ceux qui offrent avec ceux qui cherchent un appartement à louer ou en vente. Le coût de ce service est payé soit par le propriétaire/vendeur soit par le locataire/acheteur, mais uniquement lorsque le contrat de vente ou de location a été stipulé. Demandez toujours le pourcentage de la « commission » requise avant de choisir l'agence à laquelle confier la tâche.

**Coopératives et associations.** Il existe des coopératives qui construisent ou remettent à neuf des logements à louer ou à vendre à leurs associés à des conditions avantageuses. Quelques associations assistent et accompagnent les italiens et les immigrés pour la recherche de logements à louer ou pour l'accès à la propriété (voir le chapitre 8, sous la section « Coopératives et réalités du secteur associatif »).

**Attention:** méfiez-vous des agences qui vous demandent de l'argent avant de trouver le logement (et, par conséquent, avant de stipuler un contrat) ou en échange d'une simple liste de propriétaires. Elles ne sont pas sérieuses : il pourrait s'agir d'une escroquerie.

**Certification énergétique:** quand on loue à des particuliers le locataire doit la demander aux propriétaires.



1 Pour des informations mises à jour veuillez aller au site [www.ismu.org/abitazioni](http://www.ismu.org/abitazioni)

# 1. LA LOCATION

## 1.1 La demande de garanties

Lorsque l'on cherche une habitation, il est important de savoir que:

- le logement doit être restitué dans les mêmes conditions dans lesquelles vous l'avez trouvé ;
- le logement ne peut pas être utilisé comme lieu de travail ;
- le futur locataire doit être muni d'un permis de séjour, car le propriétaire risque la réclusion de 6 mois à 3 ans, ainsi que la confiscation de l'immeuble dans le cas de location à des personnes dépourvues de documentation nécessaire pour résider régulièrement en Italie.

Avant de donner en location une maison, les propriétaires demandent souvent quelques garanties aux futurs locataires, comme, par exemple, la preuve d'un revenu suffisant et un contrat de travail régulier et/ou de présenter des références d'un employeur ou d'une association.

## 1.2 Les dépenses initiales

Louer une maison comporte quelques dépenses initiales:

- **Frais d'agence.** Normalement, ils varient de 10% à 20%, en pourcentage sur le montant d'un an de loyer ou bien ces frais correspondent à un mois de loyer, frais inclus.
- **Dépôt de garantie (arrhes).** La somme de trois mensualités est donnée en dépôt au propriétaire comme garantie. Cette somme est restituée avec les intérêts à la fin de la location, à condition que le locataire n'ait pas causé de dégâts à l'habitation et qu'il ait payé tous les frais.
- **Enregistrement du contrat.** Taxe d'enregistrement : 2% du loyer annuel, divisé en deux entre le locataire et le propriétaire, ainsi que les coûts des timbres à appliquer sur les copies du contrat.
- **Loyer mensuel.** Lors de la signature du contrat, il faudra verser d'avance le loyer mensuel (plus souvent trimestriel), ainsi que les parts prises en charge par le locataire relatives aux frais de copropriété.
- **Le branchement** ou le changement de facturation des services (énergie électrique, gaz, eau, téléphone) sont totalement pris en charge par le locataire.

## 1.3 Le contrat de bail

La loi prévoit que lorsque l'on loue une maison, il faut stipuler un contrat régulier. Le contrat de bail doit être écrit en duplicata, signé par le propriétaire et par le locataire, puis enregistré à l'Agence delle Entrate, un service public qui s'occupe de la gestion, de la vérification et des causes en matières fiscales. Nous conseillons de signer une troisième copie originale du contrat qui pourrait être requise par la Préfecture de police lors de procédures relatives au regroupement familial.

Le propriétaire doit s'occuper de l'enregistrement initial et le renouveler chaque année. Les taxes d'enregistrement (2% du loyer annuel) doivent être divisées par deux entre le propriétaire et le locataire, et elles sont débitées au locataire avec les frais de copropriété.

La possession d'un contrat écrit et enregistré est important tant pour démontrer d'avoir un logement lorsque l'on demande le regroupement familial, tant pour savoir quels sont les droits et les devoirs du locataire, en cas de conflits avec le propriétaire.

Divers types de contrat sont prévus. Voici ci-dessous les plus fréquents.

**Contrat libre.** Le prix de la location est établi librement et il suit, par conséquent, le cours du marché. Il a une validité de 4 ans et il se renouvelle automatiquement pour 4 autres années si la résiliation n'est pas communiquée avant 6 mois, à la date de cette dernière, de la part du bailleur exclusivement pour des motivations de juste cause prévues par la loi. Pendant huit ans, les conditions indiquées sur le contrat restent les mêmes. Uniquement les rajustements ISTAT peuvent être demandés, à savoir le pourcentage d'augmentation qui suit l'inflation et qui sert à maintenir invariable la valeur du loyer.

**Contrat à loyer fixe.** On peut l'appliquer dans les communes à forte tension immobilière. Le coût du loyer est plus bas car on l'établit sur la base d'accords syndicaux au niveau territorial et pas en fonction de la volonté du propriétaire. Ce contrat dure 3 ans et il se renouvelle automatiquement pour 2 autres années si l'une des deux parties ne communique pas la résiliation. Dans ce cas également, on prévoit des rajustements annuels du loyer, mais uniquement dans la mesure de 75% des paramètres ISTAT.

**Contrat temporaire.** Il a une durée maximale de 18 mois et on l'applique lorsque l'on doit louer ou en prendre en location pour une courte période et ceci en fournissant la documentation nécessaire (motivation professionnelle, mariage, traitement médical, rapprochement au lieu de travail, etc.). Le contrat n'est pas renouvelable automatiquement. Si à l'échéance du contrat on veut le renouveler, il faut indiquer explicitement les raisons pour lesquelles on effectue à nouveau ce type de contrat.

**Contrat de sous-location.** On le stipule lorsque la personne qui a pris en location un appartement veut à son tour donner en location une partie de ce dernier, à savoir une chambre (pas tout l'appartement), à une autre personne. La sous-location est possible uniquement si elle n'est pas interdite par le contrat originel. Le locataire doit, de toute façon, communiquer le nom du sous-locataire au propriétaire.

**Contrat de commodat.** On l'applique lorsque le propriétaire d'un appartement permet à une deuxième personne de l'utiliser gratuitement. Cependant, le locataire doit payer les parts des frais de copropriété à sa charge.



*Sous-louer un appartement à l'insu du propriétaire peut engendrer l'expulsion et sous-louer « au black » expose, de même que de louer « au black », aux conséquences pénales contemplées par les normes en cours (L.94/2009)*

**Contrat logement de fonction.** On l'applique lorsqu'il s'agit d'une entreprise qui prend en location un appartement à destiner à ses employés.

Pour tous les contrats de bail relatifs au droit privé, on prévoit un abattement fiscal qui varie en fonction de la typologie des contrats et jusqu'à une certaine limite de revenu.



*Il est possible d'établir dans le contrat des accords spécifiques sur lesquels les parties concordent. En revanche, un contrat (ou un acte sous seing) qui prévoit des charges ou des engagements que la loi exclut n'est pas valable. Un exemple ? Si le locataire doit payer également la partie des frais de copropriété qui sont, au contraire, à la charge du propriétaire (voir le paragraphe 5.3), ou si le contrat a une durée différente de ce qui est prévu par la loi.*

*Dans le contrat de bail, il est également important de spécifier si la maison est en bon état ou pas. Avec la stipulation du contrat, le locataire s'engage, en effet, à restituer l'appartement dans les mêmes conditions dont il l'a reçu, en tenant compte de l'usure normale du logement.*

## 1.4 Partager l'appartement avec d'autres personnes

Si vous souhaitez partager l'appartement avec d'autres personnes, cela est possible dans les modalités suivantes :

- le contrat est au nom de tous les locataires ;
- le contrat est au nom d'un seul des locataires. Le titulaire du contrat est, à tous les effets, le responsable de l'appartement vis-à-vis du propriétaire, ce dernier doit être d'accord sur la présence d'autres locataires.
- le titulaire du contrat sous-loue une partie de la maison, mais uniquement si cela n'est pas explicitement interdit par le contrat ou par un autre pacte stipulé avec le propriétaire du logement (qui doit, de toute façon, être d'accord).

Au contraire, si vous voulez héberger gratuitement des amis ou des parents pour une courte période, vous devez présenter avant les 48 heures une communication à la Préfecture de police ou au Commissariat de police (autrement, à la Municipalité s'il n'y a pas de commissariat où vous habitez), au moyen du formulaire « *Cessione di fabbricato* », (*cession des murs*)

## 1.5 Payer le loyer

Le paiement du loyer et des avances des frais de copropriété doit être effectué avant les délais indiqués sur le contrat. Si vous payez en espèces, demandez toujours un reçu avec la date et la signature du propriétaire, ou payez par virement bancaire ou mandat-poste, de sorte à avoir toujours une documentation du paiement effectué dans les délais prévus.

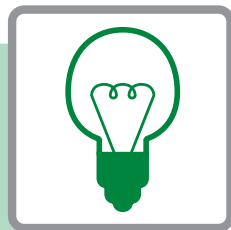
*Gardez toute la documentation relative au paiement du loyer, car cela peut représenter une preuve importante, en cas de conflit avec le propriétaire de la maison.*

*Si le propriétaire demande une somme supplémentaire à celle qui est prévue par le contrat, il s'agit d'un acte illégal. Dans ce cas, adressez-vous aux syndicats.*

*Nous conseillons d'être ponctuels dans les paiements du loyer. En effet, le non-paiement d'une ou de plusieurs mensualités entraîne la déchéance du contrat.*



*La région Lombardie prévoit des aides économiques pour les citoyens qui ont des revenus insuffisants et qui ont un contrat de bail régulier. Toutes les informations sur l'aide au logement sont publiées sur le site [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)*



## 1.6 L'entretien

### Les frais à la charge du locataire

L'entretien courant est à la charge du locataire qui doit garder l'appartement en bon état. Un exemple ? Le locataire doit faire réparer un robinet en cas de perte, et faire contrôler périodiquement la chaudière, comme prévu par la loi.

Les frais pour le remplacement des installations (par exemple, la chaudière) ou les travaux de rénovation sont, par contre, à la charge du propriétaire. En revanche, attention : si le locataire abîme les installations ou les appareillages, car il a prêté peu d'attention, il doit alors payer de sa poche les frais de réparation ou de remplacement. Avant de prendre en location un logement, contrôler l'état de l'immeuble. S'il y a des parties en mauvais état, demandez qu'elles soient réparées. Autrement, vous pouvez vous mettre d'accord avec le propriétaire et vous occupez vous-mêmes des travaux, en déduisant éventuellement le coût du loyer. Ces accords doivent être écrits sur le contrat ou un acte sous seing joint au contrat.



## 1.7 À la fin du contrat

### La résiliation

La résiliation doit être communiquée par écrit et par lettre recommandée.

- Le **propriétaire peut résilier le contrat dans les cas suivants** :
  - nécessité (pour des raisons familiales ou personnelles ou si l'appartement doit être vendu ou remis à neuf) lors de la première échéance du contrat ;
  - location terminée, lors de l'échéance définitive du contrat, en envoyant la communication au moins 6 mois avant l'échéance.
- Si prévu par le contrat, le locataire peut résilier le contrat à tout moment, mais il doit le communiquer au moins 6 mois à l'avance. Par conséquent, cela veut dire que les droits et les devoirs découlant du contrat durent encore 6 mois à partir de ce moment-là, y compris l'obligation de payer le loyer. Si cela n'est pas prévu par le contrat, le locataire peut résilier d'avance le contrat uniquement pour des raisons graves mais toujours avec un préavis de six mois.

### Si l'on souhaite prolonger le contrat

A l'échéance définitive, par exemple après 8 ans (4+4) avec le contrat à loyer libre, si le propriétaire n'envoie pas la résiliation dans les délais prévus, le contrat est renouvelé automatiquement.

Par contre, si le propriétaire, bien qu'il veuille continuer à vous donner en location la maison, souhaite modifier quelques conditions du contrat (par exemple, le loyer), il doit envoyer la résiliation pour le vieux contrat et en stipuler un autre.

### L'expulsion

Il s'agit d'une décision du juge (sur demande du propriétaire) qui oblige le locataire à laisser la maison avant un certain délai. Il y a une expulsion lorsque le locataire :

- est retardataire, c'est-à-dire qu'il ne paie pas ce qu'il doit ;
- il ne respecte pas le contrat : par exemple, il a sous-loué sans autorisation, ou il a causé de graves dégâts à l'appartement ;
- il ne laisse pas libre le logement, malgré une résiliation régulière pour la fin du bail ou pour une nécessité du propriétaire.

Lorsque l'expulsion est effectuée à la fin du bail (mais uniquement dans ce cas), le locataire peut demander au juge une prorogation de l'échéance (mais on ne l'obtient pas toujours) qui, normalement, ne dépasse pas les 6 mois. Dans des circonstances particulières (en cas d'handicapés, personnes âgées et chômeurs), la prorogation peut aller jusqu'à 18 mois.

À la fin de l'éventuelle prorogation, si le locataire refuse encore de laisser libre la maison, il peut être éloigné obligatoirement avec l'intervention de l'Officier de Police Judiciaire et de la Force Publique.

## 2. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) ET L'*HOUSING SOCIAL*

### 2.1 Qu'est-ce que l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ?

Avec le terme *Edilizia Residenziale Pubblica* nous identifions les habitations construites avec des fonds publics (« habitations à loyer modéré ») qui sont données en location à des personnes ou des familles sur la base de classements publics communaux. Elles sont destinées à qui, famille ou particulier, a davantage de problèmes à trouver un logement sur le marché privé à cause de conditions économiques limitées. Le loyer est plus bas que le loyer de marché.

Toutefois, il faut savoir que les demandes de logement dépassent abondamment les habitations disponibles et, par conséquent, l'acceptation de la demande ne comporte pas nécessairement l'attribution d'un logement.

### 2.2 Qui peut accéder aux logements sociaux ?

- Les résidents (c'est-à-dire les personnes régulièrement enregistrées au Bureau de l'état civil) ou ceux qui travaillent dans une commune de la région depuis au moins 5 ans, au moment où ils présentent la demande et, si de nationalité étrangère, la personne doit avoir un permis de séjour régulier d'au moins deux ans et travailler régulièrement ;
- Ceux qui ont un revenu ISEE-ERP dans la limite de 16.000 euro, pour avoir droit à un logement populaire avec un bail défini « social » ;
- Ceux qui ne sont pas propriétaires, ni en Italie ni à l'étranger, d'un autre logement adéquat aux exigences familiales ;
- Qui n'a pas occupé, sans en avoir le droit, des logements ERP dans les 5 dernières années à la présentation de la demande ;
- Qui n'a pas été expulsé à cause de retards dans les paiements des logements ERP dans les 5 années précédentes à la présentation de la demande ;

Pour plus d'informations veuillez consulter le site [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)

*La continuité de résidence est un critère fondamental pour accéder à l'habitation à loyer modéré. Par conséquent, si vous changez de résidence en vous déplaçant dans une autre région, les années de résidence accumulées, jusqu'à ce moment-là, ne seront plus comptées.*



## 2.3 Comment participer aux listes de ERP et où doit-on présenter la demande ?

Il est possible d'accéder à un logement ERP en **postulant aux avis que les communes publient périodiquement** en collaboration avec ALER (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale). La demande peut être déposée auprès de sa **propre commune de résidence ou de travail**, à la suite de la publication de l'avis, ou auprès du siège ALER, si conventionné avec la commune, et auprès des **Caaf (Centres d'assistanat fiscal)** si délégués par la commune même ; La modalité d'attribution et de gestion d'un logement ERP est réglemantée sous la norme régionale n.3 du 20 juin 2011.

## 2.4 Les modalités d'attribution

L'attribution de la location est effectuée par les Communes selon un classement déterminé en fonction de la situation économique, familiale et d'habitation des personnes/familles qui ont présenté la demande.

En cas de situations particulièrement graves, et surtout lorsqu'il y a des enfants, des malades ou des invalides, la Commune peut attribuer un logement sur la base d'une procédure d'urgence. Après l'attribution, l'ALER ou la Commune stipule un contrat de bail avec le locataire. La redevance du loyer est de type social et elle varie en fonction des situations sociales et économiques de la famille et des caractéristiques du logement (emplacement, métrage, état de conservation, etc.).

Types de redevance :

### *REDEVANCE SOCIALE*

La redevance sociale est attribuée aux familles qui possèdent un revenu bas (**pas supérieur à 16.000 Euro Isee-ERP**) et l'on la calcule sur la base des dimensions de l'habitation et au revenu/patrimoine du groupe familial.

### *REDEVANCE MODÉRÉE*

La redevance modérée est attribuée aux familles dont le revenu est compris entre **14.000,00 et 40.000,00 Euro Isee-ERP** et l'on la calcule par rapport aux mètres carrés de l'habitation.

### *REDEVANCE FIXE*

Elle est établie sur la base d'accords entre la Commune, les syndicats des locataires et des propriétaires. Ces accords établissent la typologie des habitations et comment peut varier la redevance du loyer. Ces contrats durent 3 ans et se renouvellent pour 2 autres années et permettent des avantages fiscaux particuliers.



**Acheter un appartement dans un logement social** : la loi régionale 27/2009 prévoit la possibilité pour un locataire ou pour un citoyen (dans le cas d'appartement libre) d'acheter un logement ERP dans le cas où soit l'ALER soit la Commune décident de le vendre. Les logements publics peuvent être mis en vente à travers des enchères auxquelles peuvent participer les personnes physiques qui possèdent la citoyenneté italienne ou de l'un des états membres de l'U.E, ou des étrangers en possession de la carte de séjour de la durée d'au moins deux ans et qui exercent une activité de travail régulière sur le territoire italien. Les enchères sont rendues publiques à travers les avis publiés sur le site de l'ALER et sur les bulletins des Communes intéressées et en consultant la publicité émise à cet effet sur les quotidiens locaux et nationaux. On peut prendre vision de la liste des immeubles mis en enchères sur le site web [www.casa.lombardia.it](http://www.casa.lombardia.it)



Le guichet d'informations pour le logement est un service public gratuit offert par la Région Lombardie pour venir en aide aux citoyens qui cherchent un logement ERP en Lombardie. Le guichet fournit les informations sur les aides et les avis régionaux pour le logement au soutien des citoyens. Il est actif auprès des Sièges Territoriaux régionaux des provinces lombardes dans les heures et les jours établis. Afin de connaître les services offerts par le Guichet Logement on peut se rendre auprès des sièges régionaux de SpazioRegione ou consulter le site web [www.portellocasa.regione.lombardia.it](http://www.portellocasa.regione.lombardia.it)

## 2.5 Le logement social : qu'est-ce que c'est et à qui s'adresse-t-il ?

### Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social consiste en une offre de logements et de services d'habitations à des prix modérés destinés aux citoyens avec un revenu moyen bas et qui n'arrivent pas à payer un loyer ou un mutuel sur le marché privé mais qui ne peuvent pas accéder à un logement populaire. Le logement social ( housing sociale) garantit l'intégration sociale et un bien-être d'habitation. Pour connaître les projets de logements sociaux il faut s'adresser aux coopératives du bâtiment, aux fondations ou à ceux qui construisent ces logements ayant cette finalité.

### L'offre du logement social

Les propositions de contrat offertes concernant le logement social sont :

#### *LOYER*

Logements en location avec redevance réglementée ( modérée, conventionnée, facilitée, etc...) sous contrat de bail pour usage d'habitation, de la durée de 4 ans renouvelables (4+4).

#### *ACHAT À PRIX CONVENTIONNÉ ( construction de bâtiments conventionnée )*

L'achat à prix conventionnés s'adresse à ceux qui sont intéressés à l'achat immédiat d'une maison en propriété (pleine, c'est à dire propriété de superficie selon les cas et les modalités de disponibilité des terrains) à des prix contenus, selon les modalités et les critères établis par une convention avec la Commune dans laquelle se trouve le logement.

#### *LOCATION AVEC POSSIBILITÉ D'ACHAT*

Location avec pacte d'achat futur : un contrat de location avec pacte d'achat futur signifie un contrat dans lequel le locataire et l'exploitant établissent qu'au terme de la location (maximum 8 ans) le logement aille en propriété à l'exploitant à un coût déjà déterminé, couvert en partie par le loyer payé et en partie par le solde du montant résiduel.

### 3. LOGEMENTS TEMPORAIRES

Ceux qui déménagent ou se rendent en Lombardie et qui ont besoin d'un logement en location pour une courte période (pour des raisons professionnelles, d'étude, de recherche ou pour assister un membre de la famille), peuvent présenter la demande pour logement en location temporaire, comme prévu par la l'article 30 du r.r. 1/2004. L'attribution est complétée sur la base d'un classement spécifique et selon la disponibilité des logements. Pour cette modalité de location il n'est pas nécessaire d'avoir résidé 5 ans en Lombardie. Pour savoir s'il y a des logements de ce genre, veuillez contacter l'ALER ou la Commune. Des informations supplémentaires sont disponibles aussi sur le site [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)

Dans certaines communes, il y a des structures d'accueil publiques ou privées (dortoirs, pensionnats, centres d'accueil, communautés pour les mères seules avec mineurs, structures protégées pour des personnes en difficulté...) qui offrent un nombre de logements limités pour des périodes de temps variables (une seule nuit ou des périodes plus longues).

Les conditions pour l'admission sont différentes : dans certains cas, elles ne sont pas prévues, par contre, dans d'autres cas, il faut faire une entrevue préliminaire, être signalé par des services sociaux, avoir un permis de séjour régulier. Quelques-unes de ces structures sont gratuites, d'autres, au contraire, requièrent le paiement d'une pension (journalière, hebdomadaire ou mensuelle). Dans ces structures, des services complémentaires sont parfois mis à disposition des hôtes : par exemple, on offre un soutien pour la recherche d'un logement et/ou d'un emploi, une aide pour les démarches requises, des cours d'alphabétisation linguistique, etc.

Pour savoir où elles sont situées et comment y accéder, adressez-vous aux services sociaux de la Commune, aux guichets pour immigrés des Communes, aux Centri Ascolto della Caritas ou consultez la banque de données des structures qui accueillent les immigrés en Lombardie sur le site [www.ismu.org/orim/accoglienza](http://www.ismu.org/orim/accoglienza).

## 4. ACHETER UNE MAISON

### 4.1 Les démarches de la vente

Les étrangers qui habitent régulièrement en Italie ont le droit d'acquérir une maison.

La maison peut être achetée par un particulier, une société ou par une société de construction. On peut aussi acheter une maison en participant à une enchère judiciaire ( voir à ce propos le site [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it))

#### 1. Quelques aspects à contrôler avant d'effectuer l'achat.

Il est important d'aller chez un notaire de confiance pour s'assurer que :

- le vendeur soit le véritable propriétaire ;
- le vendeur soit titularisé pour vendre le logement ;
- la maison n'ait pas d'hypothèques ;
- le propriétaire précédent ait payé tous les frais de copropriété ;
- Le plan cadastral existe et soit conforme à l'état de fait ;

Si vous achetez chez une société de construction :

- il faut vérifier la situation économique : si l'entreprise fait faillite, vous risquez de perdre la maison, non destinée à votre résidence, même si l'acte de notoriété a déjà été effectué ;
- ne versez pas de sommes élevées au moment de la réservation et effectuer des paiements successifs uniquement à la fin des travaux ;
- sachez qu'il existe des normes spéciales pour sauvegarder ceux qui achètent un immeuble en cours de construction (par exemple : délivrance de caution à garantie des acomptes versés).



*Avant d'effectuer l'achat, nous vous conseillons de vous adresser à un notaire et/ou à des associations représentatives des propriétaires des immeubles (voir le chapitre 8 « Adresses utiles »), car il est extrêmement important de contrôler que tout soit en règle avant de signer tout document contraignant.*

- *les conseils demandés au notaire, même avant la conclusion de la vente, n'ont pas de coût supplémentaire. Si ensuite la vente ne se conclut pas, le notaire ne demandera pas d'honoraires pour sa consultation, sauf un remboursement pour les frais éventuellement assumés pour l'activité de contrôle et de recherche effectuée auprès des bureaux publics et qui, normalement, ne dépassent pas 200 euros.*
- *Le service d'intermédiation de l'agence a un prix qui varie normalement de 2% à 4% ou c'est une somme convenue préalablement.*

## 2. Contrat préliminaire (ou compromis)

Il s'agit du premier contrat que le vendeur et l'acheteur doivent souscrire. Mais, parfois, le compromis est précédé par une proposition d'achat. Avec le compromis, on s'engage à vendre / acheter, on fixe le prix total de l'immeuble, les modalités de paiement, les temps effectifs de la vente et le montant de l'avance (arrhes) qui est versé à ce moment-là au vendeur. À partir de cet accord préliminaire (même s'il est stipulé en privé), quelques engagements valables surgissent du point de vue juridique qui entraînent des obligations à la fois pour le vendeur et pour l'acheteur : si après le versement des arrhes, l'acheteur décide de ne plus acquérir la maison, le vendeur peut garder les arrhes ; si, par contre, c'est le vendeur qui ne veut plus vendre, l'acheteur a le droit d'être remboursé d'une somme égale au double des arrhes versées. En outre, sachez qu'il est possible de demander la stipulation du contrat préliminaire également chez le notaire, au moyen d'un acte notarié, pour procéder à la transcription du contrat en question dans les registres immobiliers (avec un petit coût supplémentaire et deux taxes fixes de 168 euros chacune) : de cette façon, l'acheteur peut se prémunir de tout problème pouvant surgir durant la période entre le compromis et l'acte de notoriété, comme par exemple, des hypothèques, des saisies ou en cas de faillite du vendeur. En cas de faillite du vendeur, par exemple, la transcription du contrat préliminaire donne la possibilité de récupérer totalement ou partiellement la somme versée.

## 3. L'acte de notoriété.

Il s'agit d'un acte officiel de vente stipulé chez un notaire. Si l'étranger ne connaît pas l'italien, on nomme un interprète et on rédige l'acte dans les deux langues. Le notaire doit être choisi par les parties en commun accord ou, en cas de désaccord, par la partie qui doit payer les frais (qui, généralement, ne dépassent pas 1-1,5% du coût total de l'opération). Le choix du notaire ne doit pas être imposé par les agents immobiliers et/ou médiateurs, mais on peut vous le conseiller uniquement si vous le souhaitez. A ce propos, vous pouvez également visiter le site du notariat : [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## 4. Les impôts

La personne qui achète un immeuble en Italie, si elle le fait chez un particulier, doit payer les impôts dans la mesure totale de 10% (s'il s'agit d'une première maison, voir le paragraphe 4.2).

**Attention: les 10 % d'impôts découlent de la valeur du cadastre et non pas du prix déclaré, mais seulement si on demande au notaire de l'écrire dans l'acte.**



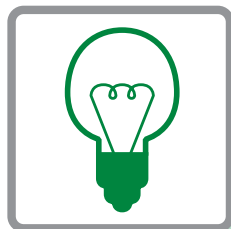


## 5. Le crédit immobilier

Le crédit immobilier est une forme de financement (prêt) offert par les banques. Pour l'accorder, les banques demandent quelques garanties : en général, un travail stable et un revenu plus que suffisant. Les prêts peuvent être à taux fixe, variable ou combiné. Le taux fixe est plus élevé, mais il maintient le versement égal pour toute la durée du crédit immobilier. Avec le taux variable, le versement suit le cours du coût de l'argent : il peut diminuer, mais également augmenter sensiblement. Enfin, le taux combiné prévoit que le taux fixé initialement puisse être modifié lors des échéances et aux conditions établies dans le contrat. Sachez que le crédit immobilier n'est pas accordé à 100% du coût de l'habitation : par conséquent, il faut avoir une disponibilité initiale en espèces correspondant à environ 30% du coût total. Les banques demandent également la participation d'un « garant » (donneur de caution), à savoir une personne qui s'engage à payer le débit avec la banque si le contractant, c'est-à-dire qui a stipulé le crédit immobilier, ne peut plus le soutenir. En cas de non paiement des versements dans les délais établis, la banque peut faire vendre la maison aux enchères.



*Attention à ceux qui offrent des crédits immobiliers à couverture totale du coût : il s'agit probablement non pas d'un vrai crédit mais d'un prêt plus coûteux.*



*La Région Lombardie, en collaboration avec quelques instituts de crédit, soutient les citoyens qui ont des difficultés pour payer le versement du crédit. Les initiatives visant à sauver leur crédit s'adressent aux citoyens de la Lombardie et prévoient :*

- *la suspension du versement du crédit pour une période de maximum 12 mois – la reformulation de la durée des financements concernant la première maison avec le service d'intermédiation de l'agence à un prix qui varie normalement de 2% à 4% à moins d'une somme convenue préalablement.*
- *la vente du logement pour une durée temporaire à la banque pour la racheter successivement à la fin des difficultés économiques.*

*Toutes les informations relatives aux mesures « sauve crédit » en acte sont disponibles sur le site [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it), [www.finlombardia.it](http://www.finlombardia.it)*

## 4.2 Allègements et Allocations pour la première maison

Des allègements sont prévus pour l'achat de la première habitation.

**Crédit favorisé:** il s'agit d'un financement accordé par les banques pour l'achat de la maison. Les intérêts passifs à payer sont plus bas par rapport à ceux des « prêts ».

Pour l'achat de la première maison, on prévoit également des taxes réduites à la charge de l'acheteur :

- la taxe d'enregistrement : 3% de la valeur cadastrale de l'immeuble (ou la TVA 4%, si on achète chez une société de construction) ;
- par contre, les taxes hypothécaires et cadastrales sont fixes (168 € chacune).

Il est possible de bénéficier de ces allègements fiscaux pour la première maison uniquement dans les cas suivants :

- si la maison n'est pas classée sous la catégorie « de luxe » ;
- si la maison est située dans la Commune où l'acheteur a la résidence ou dans laquelle il se déplacera dans les 18 mois à partir de l'achat ;
- si qui achète n'est pas propriétaire d'une autre maison dans la même Commune ;
- si qui achète n'est pas propriétaire, en Italie, d'une autre maison achetée avec des allègements pour l'achat de la première maison (à moins qu'elle soit vendue avant l'acte de notoriété). Dans ce dernier cas l'acheteur reçoit un crédit d'impôt égal aux impôts payés lors de son précédent achat. Ce crédit peut être utilisé, lors de la déclaration d'impôts ou immédiatement, en réduisant les impôts à payer pour le nouvel achat.
- Un fois l'achat conclu, on doit payer l'IMU (l'Impôt Municipal Unique). La taxe est réduite en référence aux immeubles qui constituent l'habitation principale (c'est à dire les immeubles dans lesquels l'acquérant et sa famille ont établi domicile et résidence d'état civil, avec des quotas réduits et quelques réductions éventuelles ( en considérant notamment le nombre d'enfants).

*Nota Bene : attention à ne pas transférer la propriété de la maison achetée pendant 5 ans, si non, en plus des impôts économisés, il faut payer une sanction de 30% plus les intérêts. À moins que à un an du transfert on achète une autre maison où aller vivre.*



# 5. HABITER UNE COPROPRIÉTÉ

## 5.1 Droits et devoirs

### Le règlement d'une copropriété

Chaque copropriété a son propre « règlement » qui établit les règles à respecter pour vivre sans se déranger réciproquement. En effet, le règlement définit les moyens d'utilisation des zones communes, comme par exemple, les cours et les escaliers d'entrée aux appartements, il fixe les horaires dont il est interdit de faire du bruit ou quand les enfants peuvent aller jouer dans la cour, il établit s'il peut y avoir des animaux, etc.

Pour de plus amples informations sur les règles de la copropriété où vous vivez, adressez-vous à l'administrateur.

### Habitudes et coutumes : les règles non écrites

Les « règles » non écrites, qui naissent à partir des habitudes, du bon sens, de l'amabilité, de la tolérance, sont également importantes. Il est toujours opportun d'établir un rapport le plus correct possible avec les voisins pour éviter des conflits ou des querelles. Par exemple, il faut éviter de faire du bruit pendant les heures de silence, genre de situation typique qui crée des problèmes avec les voisins.

## 5.2 La collecte des déchets

### Le tri sélectif

En Lombardie, les ordures ménagères (plastique et aluminium, papier, verre, humide) doivent être collectées séparément et placées dans les conteneurs préposés à cet effet. Toutefois, la façon de séparer les ordures peut varier selon la commune. Pour savoir comment faire la collecte sélective dans la zone où vous habitez, il suffit de demander des renseignements aux voisins, au concierge (si prévu) ou au gérant de copropriété.

En effet, si les ordures ne sont pas placées dans les sacs corrects, tous les copropriétaires ou colocalitaires (pas uniquement celui qui se trompe) sont obligés à payer l'amende

### Déchets encombrants

Si vous avez besoin d'éliminer des déchets encombrants (téléviseurs, frigos, sommiers, armoires, etc.), vous devez absolument appeler la municipalité pour vérifier la disponibilité de traitement. En effet, selon la commune de résidence, les modalités de collecte des déchets encombrants changent. Dans certains territoires (comme par exemple, dans la zone milanaise), le service de collecte des déchets encombrants est gratuit.

## 5.3 Les dépenses en commun

Une copropriété a des frais d'entretien et de gestion en commun qui sont divisées entre les propriétaires, en fonction de leur part de propriété. Lorsque l'appartement est donné en location, c'est le locataire qui doit payer une partie de ces frais. Généralement, les frais de gestion courante et l'entretien ordinaire de l'immeuble sont à la charge du locataire qui habite dans l'appartement : le nettoyage des escaliers, l'entretien de l'ascenseur, la loge du concierge, la lumière et l'eau utilisées dans les zones communes, les frais de chauffage, etc. Il est possible que quelques services, comme l'eau et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, soient payés par le gérant pour le compte de toute la copropriété et, donc, divisés entre tous les copropriétaires ou locataires, en fonction des parts de copropriété ou du nombre de personnes qui y habitent et qui, par conséquent, utilisent ces services. Par contre, les frais d'entretien extraordinaire de l'immeuble sont à la charge du propriétaire.

# 6. ANNONCES IMMOBILIÈRES : CONSEILS POUR LA LECTURE

Les annonces immobilières sont souvent écrites avec des abréviations, des sigles, des expressions et des façons de parler typiques de ce secteur. Il est très important de les savoir lire correctement, mais également de comprendre les sens cachés dans les messages. Ci-dessous quelques exemples d'annonces et les explications correspondantes.

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

*App.to = appartement ; suivi par l'indication de la zone/quartier où il est situé (le nom de la ville est sous-entendu car il est sûrement indiqué au début de la liste des annonces).*

*Bilocale = composé de 2 chambres (en plus de la salle de bains).*

*Arredato = déjà meublé.*

*On signale les caractéristiques de cet appartement : il y a une cheminée et des fenêtres sur les deux côtés de la maison (il est donc bien aéré) ; suivit par l'indication de la période (feb. = février) à partir de laquelle l'appartement est disponible.*

*On précise que le propriétaire ne veut pas être contacté par des agences, car il veut directement traiter avec les personnes intéressées.*

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

*Attention : celle-ci est l'annonce classique d'une société qui fournit, moyennant une somme d'argent, uniquement des listes de possibles appartements en location. Méfiez-vous !*

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

*Il s'agit de l'annonce de location d'une seule chambre, déjà meublée (ammob. = meublée). Qui habite déjà dans l'appartement cherche une personne qui fournisse des références et qui ne fume pas ;*

*On indique le montant du loyer et on précise que l'utilisation de la cuisine n'est pas permise.*

*On indique la zone dans laquelle l'appartement se situe, puis on précise quand téléphoner (l'après-midi).*

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

MM = *métro milanais*

adiac. = *proximités, environs.*

*Attention : «affitto 2 camere» veut dire, dans ce cas, qu'un appartement entier composé de 2 chambres est donné en location. On le comprend grâce aux mots suivants.*

*Le mot « servizi » qui indique la salle de bains et cuisine ; l'appartement a un chauffage autonome et il est déjà meublé.*

*Le propriétaire veut uniquement le louer à des travailleurs de moyen niveau pour un usage temporaire (en effet, il ne veut pas des personnes qui prennent la résidence là). Toutefois, il exclut également les étrangers. Il s'agit d'un acte de discrimination.*



*La loi interdit les actes de discrimination pour des motivations ethniques, de nationalité, race, religion. Cela interdit à quiconque d'imposer illégalement à un immigré des conditions plus défavorables ou de refuser de fournir l'accès au logement.*

*Lorsque le comportement d'un privé ou de l'administration publique cause une discrimination pour des motivations raciales, ethniques, nationales ou religieuses, la personne intéressée peut s'adresser au juge. Toutefois, il faut démontrer que le refus de fournir un service ou un bien naît de ces motivations. Si vous avez été victimes de discrimination, veuillez contacter l'UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali) au numéro vert gratuit 800 90 10 10.*

## 7. CONFORMITÉ DES LOGEMENTS, PERMIS DE SÉJOUR ET REGROUPEMENT FAMILIAL

Avoir la disponibilité – avec des actes administratifs en règle – d'un logement considéré approprié pour le nombre de personnes qui y habitent est une condition nécessaire pour demander le regroupement familial et le permis de séjour CE pour les personnes qui résident depuis longtemps (appellation ex Carte de séjour), si vous avez des membres de la famille à charge. En effet, on demande :

- un contrat de bail en règle ; autrement, si vous êtes colocataires et vous n'êtes pas titulaires du contrat, une déclaration de disponibilité d'héberger vos membres de la famille, signée par le titulaire du contrat de bail (ou par le propriétaire) ;
- l'acte de vente (de notoriété), si vous êtes propriétaires de la maison dans laquelle vous habitez ;
- le certificat d'aptitude d'hébergement délivré par la municipalité, qui indique le nombre de personnes qui peuvent héberger dans l'habitation. Les paramètres pour établir le nombre de personnes pouvant être hébergées dans une maison sont déterminés par la Région et ils font référence aux mètres carrés ou au nombre de chambres disponibles. Par exemple, un studio est approprié au maximum pour 2 personnes. Autrement, dans certaines communes, c'est l'ASL qui délivre le certificat d'conformité hygiénico-sanitaire.

## 8. ADRESSES UTILES

La liste d'adresses est le résultat d'un travail préliminaire réalisé avec des interviews, des discussions et des rencontres. Par conséquent, elle ne prétend pas d'être exhaustive de l'expérience ample et significative des associations, ainsi que des réalités du secteur associatif qui œuvrent dans le territoire lombard en ce qui concerne l'habitation.

Ci-dessous on indique uniquement les sièges principaux en Lombardie. Pour connaître les bureaux les plus près de chez vous, veuillez appeler les numéros indiqués sur la liste.

### Associations représentatives des propriétaires d'immeubles

Elles représentent les propriétaires d'immeubles et elles remplissent les fonctions syndicales et d'assistance. Elles défendent les intérêts des propriétaires d'immeubles et elles assistent les propriétaires.

#### Assoedilizia – Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia

Milano, Via Meravigli ; tél. 02-885591, [www.assoedilizia.com](http://www.assoedilizia.com)

Ouvert du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ; mercredi également de 15h00 à 17h00. Il y a des délégations également à Bollate, Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corbetta et Magenta, Gallarate, Lainate, Legnano, Sesto San Giovanni, Vimercate

La « Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia » a des bureaux également à Abbiategrasso, Bergame, Brescia, Campione d'Italia, Cogliate, Come, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Melegnano, Monza, Pavia, Saronno, Sondrio, Varese.

#### APU – Associazione Proprietari Utenti

Milano, Via Giambellino 115 ; tél. 02-48958106, [www.apu.it](http://www.apu.it).

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 / 15h00 à 18h00. Il y a également des bureaux à Brescia et Bergame.

#### ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, via Archimede 22 ; tél. 02-76110167. [www.asppi.it](http://www.asppi.it) ; [www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/](http://www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/).

Du lundi au vendredi de 10h00 à 13h00 / 15h00 à 18h00.

Il y a également des bureaux à Bergame, Brescia, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza, Varese

#### UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, via Pancaldo 1/3 ; tél. 02-2047734

[www.uppi.it](http://www.uppi.it) ; [www.uppi-milano.org](http://www.uppi-milano.org). Il y a également des bureaux à Brescia, Como, Cremona, Lodi, Mantova, Monza, Pavia, Sondrio, Varese

## Coopératives et réalités du secteur associatif

### ALCAb-Legacoop

Elle associe les coopératives des habitants adhérents à Legacoop qui encouragent la formation de programmes de construction pour permettre à leurs membres soit l'accès à la maison de propriété soit à la maison en location et/ou à usage d'habitation. [www.casacoop.it](http://www.casacoop.it)

### Fondazione Casa amica

Cette association gère et fournit les logements en location à des personnes seules ou à des familles, ainsi que des appartements pour le deuxième accueil à des groupes d'immigrés ; elle exerce une activité d'assistance pour l'accès à la maison en location ; elle offre des consultations et des services pour l'achat de la première maison ; elle contribue et remet à neuf les immeubles à destiner à la location d'appartement à loyers socialement accessibles, puis elle exerce des actions de programmation et de consultation pour la participation à des avis régionaux sur les logements sociaux. Bergame, Via Longuelo 83 ; tél. 035-403525. [www.casaamica.org](http://www.casaamica.org)

### Cooperativa impresa sociale Ruah

Elle gère un centre de premier accueil pour les hommes immigrés, situé dans la ville de Bergame, ainsi que des appartements de deuxième accueil pour des groupes d'immigrés et des familles étrangères à Bergame et Province. Bergame, Via Mauro Gavazzeni 3, tél. 035-313463. [www.cooperativaruah.it](http://www.cooperativaruah.it)

### Dar-Casa

Une coopérative d'habitants. Cherche et offre des maisons à louer à un coût bas pour ceux qui ne peuvent pas payer les loyers de marché. Cette association n'offre pas seulement un "toit" mais construit aussi "habitabilité" dans les territoires où elle œuvre. Elle promeut le vivre en conscience, cohésif et soutenable, en travaillant avec les relations entre les habitants et leurs maisons, leur quartier, leur ville.

Milano, via Barrili 21, tél. 02-84733325. [www.darcasa.org](http://www.darcasa.org)

### Federabitazione Lombardia - Confcooperative

Elle associe et organise des coopératives opérant dans le secteur des habitations qui réalisent des logements à donner en propriété, en jouissance ou en location à ses membres.

Milano, via Decorati al Valor Civile 15. [www.lombardia.confcooperative.it](http://www.lombardia.confcooperative.it)

### Fondazione Housing Sociale

Elle expérimente des solutions pour le financement, la réalisation et la gestion d'initiative de construction sociale d'habitation en encourageant les valeurs de la subsidiarité, du pluralisme et de l'auto-organisation. FHS dispose de compétences diversifiées qui permettent une approche complète au développement de la construction d'habitations résidentielles privées.

Milano, via Zenale, 8, tél. 02-36683000. [segreteria@fhs.it](mailto:segreteria@fhs.it) ; [www.fhs.it](http://www.fhs.it)

### Fondazione S. Carlo

Elle offre des lits dans 3 pensionnats ; elle gère des appartements pour des familles ayant un revenu bas et 3 centres d'hébergement et accueil temporaires pour personnes en difficulté grave.

Milano, Via della Signora 3/a ; tél. 02-76017040. [www.fondazionecarlo.it](http://www.fondazionecarlo.it)



## CAAF (o CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

Il s'agit de services promus par les Syndicats et Comité de Patronage, autorisé à aider les citoyens à effectuer la déclaration des impôts. Ces centres se trouvent sur tout le territoire régional, même dans les petits villages. On a indiqué ci-dessous uniquement quelques organisations qui ont des bureaux dans toute la région. Il y en a beaucoup plus.

### CAAF CGIL Lombardia

Brescia, Via Fratelli Folonari 18 ; tél. 030-280081 . [www.fisco.cgilombardia.it](http://www.fisco.cgilombardia.it)

### CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23 ; tél. 02-20525301 . [www.caafcisl.it](http://www.caafcisl.it)

### CAAF UIL

Milano, Via M. Macchi 27 ; tél. 02-66998111 . [www.cafuil.it](http://www.cafuil.it); [www.ceser.it](http://www.ceser.it)

### CAAF ACLI

Milano, via C.G.Merlo 3 ; tél. 02-795316 . [www.caf.acli.it](http://www.caf.acli.it)

### CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2 ; tél. 02-67493187 . [www.cafmcl.it](http://www.cafmcl.it)

### CAAF 50&più

Milano, Via Sangro 15 ; tél. 02-26884421, numéro vert 800.929922 . [www.cafservizi.it](http://www.cafservizi.it)

## Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Région Lombardie – Direction Générale Casa e Opere Pubbliche

[www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)

Guichet d'information logement de la Région Lombardie – Sportello Casa di Regione Lombardia

[www.sportellocasa.regione.lombardia.it](http://www.sportellocasa.regione.lombardia.it)

## Notaires

Consiglio Nazionale del Notariato

Roma, via Flaminia 160 . [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Consiglio Notarile di Milano

Milano, via Locatelli 5 . [www.comprarcasasenzarischi.it](http://www.comprarcasasenzarischi.it)

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia

[www.federnotai.org](http://www.federnotai.org)

## Syndicats de défense des locataires

Ils défendent les citoyens qui ont besoin d'une habitation. Ils offrent des informations, une consultation et assistance légale et technique aux locataires sur tous les problèmes relatifs à la maison.

### **SICET - Sindacato inquilini casa e territorio**

Milano, Via Tadino 20 ; tél. 02-29522100. [www.sicet.it](http://www.sicet.it).

Il y a des bureaux dans toutes les provinces de la région.

### **SUNIA – Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari**

Milano, Via Giambellino 115 ; tél. 02-4232633. [www.sunia.it](http://www.sunia.it).

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 / 15h00 à 18h00. Il y a des bureaux dans toutes les provinces de la région.

### **UIL CASA**

Milano, Via Campanini 7 ; tél. 02-671103401. [www.uil.it](http://www.uil.it).

Il y a également des bureaux à Sesto San Giovanni

### **Unione Inquilini**

Siège régional : Milano, via Mossotti 1, tél. 02-89076733. [www.unioneinquilini.it](http://www.unioneinquilini.it)

Lundi et mercredi de 10h30 à 12h00 / jeudi de 15h00 à 17.30.

Il y a des bureaux dans toutes les provinces de la région.

## Services d'information pour les immigrés

Sur tout le territoire lombard, il y a des guichets d'information pour les immigrés gérés par des Communes, des organisations ou des associations. On a indiqué ci-dessous ceux des chefs-lieux de Bergame, Brescia et Milano.

### Comune di Bergame

Servizio Migrazioni, tél. 035-399496. [www.comune.bergamo.it](http://www.comune.bergamo.it).

### Comune di Brescia

Servizio integrazione e cittadinanza. Brescia, Piazza Repubblica 1, tél. 030 3752837. [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it).

### Comune di Milano

Pour toutes les informations concernant les procédures, comme visas, permis de séjour, résidence, nationalité, demande d'habitation à loyer modéré, etc., il est possible de contacter : DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali - Settore Adulti in Difficoltà - Ufficio Stranieri. Milano, via Tarvisio 13, tél. 02-67391357 ; 02-6700944. [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it).

### Telefono Mondo

Informations – également en langue étrangère – sur les lois qui concernent les citoyens étrangers et sur les services en Italie. Répond tous les jours ouvrables du lundi au vendredi de 14h00 à 18h00, et le mardi, mercredi et jeudi matin de 10h à 13h. Tél. 800 513 340 (numéro vert gratuit)

## Autres Adresses Utiles

### Défenseur régional de la Lombardie - Difensore Regionale della Lombardia

Cette figure tutelle gratuitement les citoyens, en cas de retards, irrégularités ou illégitimités dans la définition d'une demande présentée à un bureau de la Région Lombardie, des instituts du système régional et des administrations périphérique de l'État.

Milano, Via Fabio Filzi 22, tél. 02-67482465/7. [www.difensorecivico.lombardia.it](http://www.difensorecivico.lombardia.it)

### Banque de données des structures qui accueillent les immigrés en Lombardie - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (ORIM)

[www.ismu.org/orim/accoglienza](http://www.ismu.org/orim/accoglienza).

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

Numéro vert gratuit : 800 90 10 10, du lundi au vendredi de 10h00 à 20h00. Disponible en italien, anglais, français, espagnol, albanais, arabe, russe, roumain, chinois mandarin. [www.pariopportunita.gov.it](http://www.pariopportunita.gov.it).

# 9. GLOSSAIRE : LES TERMES LES PLUS FRÉQUENTS

<b>Abitabilità</b> (Permesso di)	<i>Habitabilité</i> ( <i>Certificat d'</i> )	Document délivré par la commune qui prouve l'aptitude d'habitabilité d'un édifice.
<b>Acquirente</b>	<i>Acheteur</i>	Celui ou celle qui achète
<b>Affittuario</b>	<i>Locataire</i>	Celui ou celle qui prend en location un logement
<b>Alloggio</b>	<i>Logement</i>	Habitation, appartement
<b>Assemblea condominiale</b>	<i>Assemblée générale de copropriété</i>	Réunion des copropriétaires et des locataires. L'assemblée générale a le pouvoir de prendre des décisions surtout sur la gestion de la copropriété.
<b>Canone</b>	<i>Loyer</i>	Redevance, somme d'argent que le locataire doit périodiquement verser au propriétaire de la maison pour la location.
<b>Caparra o deposito cauzionale</b>	<i>Arrhes ou dépôt de garantie</i>	Acompte donné en garantie de l'exécution d'un contrat
<b>Catasto</b>	<i>Cadastre</i>	Le bureau qui enregistre toutes les propriétés immobilières situées dans une commune ou province, avec l'indication des propriétaires.
<b>Cauzione</b>	<i>Caution</i>	Dépôt d'argent à garantie de l'accomplissement d'une obligation
<b>Coinquilino</b>	<i>Colocataire</i>	Celui ou celle qui partage avec d'autres personnes le même appartement
<b>Condominio</b>	<i>Copropriété</i>	Copropriété d'un immeuble subdivisée entre diverses personnes
<b>Condoino</b>	<i>Copropriétaire</i>	Propriétaire d'un appartement dans une copropriété
<b>Conguaglio</b>	<i>Ajustement</i>	Calcul et, donc, le paiement du solde de ce qui reste encore à payer
<b>Contratto</b>	<i>Contrat</i>	Accord contraignant stipulé entre deux ou plusieurs parties
<b>Contratto preliminare (o compromesso)</b>	<i>Contrat préliminaire (ou compromis).</i>	Contrat avec lequel on s'engage à vendre/acheter, on fixe le prix de l'immeuble, les moyens de paiement, les délais effectifs de vente et les arrhes
<b>Detrazione</b>	<i>Déduction</i>	Facilité consistant à soustraire une somme de l'impôt totale.
<b>DIA</b>	<i>Déclaration de début d'activité</i>	Déclaration de début d'activité. À présenter à la Commune pour effectuer de petits travaux de construction dans l'habitation
<b>Disdetta</b>	<i>Résiliation</i>	Acte avec lequel on communique au cocontractant la volonté de résilier le contrat.
<b>Garante</b>	<i>Garant</i>	Sujet qui a une fonction de garantie vis-à-vis de la banque créditrice, dans le cas où celui qui a souscrit le crédit immobilier ne soit pas en mesure de payer le débit.

<b>Fideiussione</b>	<i>Garantie bancaire</i>	Une garantie bancaire, c'est assurer un remboursement dans le cas où l'une des deux parties concernées n'arriverait pas à honorer le contrat.
<b>Idoneità alloggiativa (documento di)</b>	<i>Aptitude d'hébergement (certificat d')</i>	Document certifiant qu'une habitation, en fonction du nombre des occupants, se situe dans les paramètres minimums prévus par la loi régionale pour les logements sociaux.
<b>Immobile</b>	<i>Bien-fonds</i>	Terme général qui indique des terrains et des immeubles
<b>Inquilino</b>	<i>Locataire</i>	Celui ou celle qui habite une maison prise en location
<b>Interesse passivo</b>	<i>Intérêt passif</i>	« Coût de l'argent », prix qui doit être payé pour obtenir le crédit immobilier
<b>Ipoteca</b>	<i>Hypothèque</i>	Droit en fonction duquel le créancier peut exproprier au débiteur insolvable un bien bloqué à garantie de son crédit
<b>ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente.</b>	<i>Indicateur de la Situation Economique Equivalente</i>	Indice qui représente la situation économique d'un noyau familial, calculé à partir du revenu et d'autres paramètres
<b>Locatario</b>	<i>Locataire</i>	Celui ou celle qui prend en location une habitation
<b>Locatore</b>	<i>Bailleur</i>	Celui ou celle qui donne en location une habitation
<b>Locazione</b>	<i>Bail</i>	Synonyme de location
<b>Morosità</b>	<i>Retard</i>	Retard dans le paiement d'un débit
<b>Moroso</b>	<i>Retardataire</i>	Celui ou celle qui est retardataire, qui n'a pas payé ce qu'il/elle devait dans les délais établis
<b>Mutuo</b>	<i>Crédit immobilier</i>	Prêt avec des intérêts à longue échéance
<b>Planimetria catastale</b>	<i>Plan cadastral</i>	Le plan cadastral délimite graphiquement la propriété.
<b>Proposta d'acquisto</b>	<i>Proposition d'achat</i>	Document que l'acheteur et le vendeur peuvent signer avant du compromis, avec lequel on exprime la volonté d'acquérir le bien
<b>Proroga</b>	<i>Prorogation</i>	Renvoi d'un délai, d'une échéance
<b>Rata</b>	<i>Versement</i>	Chacune des parts qui doivent être versées à des échéances fixes pour un achat pas payé en espèces, pour rembourser un prêt ou même pour les frais de copropriété.
<b>Rogito</b>	<i>Acte de notarié</i>	Atto Acte public d'achat et de vente souscrite par un notaire. di compravendita sottoscritto da un notaio
<b>Valore catastale</b>	<i>Valeur du cadastre</i>	La valeur, différente que celle commerciale, sur laquelle se base le calcul des impôts d'État sur les immeubles