



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI

EDIZIONE 2013

ESPAÑOL



FONDAZIONE
ISMU
INIZIATIVE E STUDI
SULLA MULTICULTURITÀ

VIVIR EN LOMBARDIA

Guia multilingue al alquiler
y a la compra de la casa



Regione Lombardia

Introducción

La presente guía que constituye la revisión y la actualización de la versión anterior publicada en el 2009, se ofrece como útil instrumento informativo para quién busca casa en Lombardia así como también para asociaciones y entes que por distintos motivos afrontan las problemáticas relacionadas con la vivienda de italianos o extranjeros, desarrollando actividades de orientación y acompañamiento. La guía está traducida en 5 idiomas, aparte del italiano (español, árabe, inglés, francés y chino) y está redactada en un lenguaje simple, no obstante, las problemáticas tratadas sean a veces complejas. Con respecto a la edición anterior, los contenidos fueron actualizados con las novedades normativas más recientes. Para más informaciones www.ismu.org/abitazioni

La guía “Vivir en Lombardia” fue realizada junto con la Región Lombardía-DG Familia, Integración, Conciliación y Solidariedad Social – y financiada por el Ministerio del Trabajo y de las Políticas Sociales en el ámbito de acciones para la promoción social y de la vivienda, que se proponen promover la integración en materia habitacional de los ciudadanos extranjeros.

El proyecto AbitAzioni – al interno del cual se incluye esta guía – está coordinado por DG Familia, Integración, Conciliación y Solidariedad Social con el aporte científico de la Fundación ISMU y tiene como partners : Fundación S.Carlo Onlus; Fundación Casa Amica di Bergamo; Fundación Housing Sociale y Polaris Real Estate SGR S.p.A. Se agradece por la concreta colaboración en la realización de la presente guía a la DG Familia, Integración, Conciliación y Solidariedad Social, DG Casa, Housing Sociale y Pari Opportunità della Regione Lombardía, L'Associazioni Sindacale Notai Lombardia, Assoedilizia Lombardía, Federcasa Lombardía, il Sictet di Milano, la Fundación Casa Amica di Bergamo, la Cooperativa Dar=Casa, la Fundación S.Carlo, la Fundación Housing Sociale, Polaris Real Estate SGR SpA y Assolombarda.

El Grupo de Trabajo ISMU

ÍNDICE

Buscar casa en Lombardía

1. El alquiler	4
1.1 La solicitud de garantías	4
1.2 Los gastos iniciales	4
1.3 El contrato de alquiler	5
1.4 Compartir la vivienda con otras personas	6
1.5 El pago del alquiler	7
1.6 El mantenimiento	7
1.7 La finalización del contrato	8
2.La vivienda social (ERP)	9
2.1 Qué es la vivienda social (ERP)	9
2.2 Quién puede acceder a la vivienda social	9
2.3 Cómo se participa a los Bandos ERP y dónde se presenta el pedido.	10
2.4 Las formas de asignación	10
2.5 El Housing social: qué es y a quién se dirige.	11
3.Soluciones temporales de alojamiento	12
4.Comprar una vivienda	14
4.1 Pasos para la compraventa	14
4.2 Beneficios fiscales y subvenciones para la primera vivienda	17
5.Vivir en comunidad	18
5.1 Derechos y deberes	18
5.2 La recolección de residuos	18
5.3 Los gastos comunitarios	19
6.Anuncios inmobiliarios: consejos para su lectura	19
7.Vivienda idónea, permiso de estadía y reunificación de la familia	21
8.Direcciones útiles	22
9.Glosario: palabras más usadas	27

Notas para el lector: para las palabras subrayadas, ver el glosario en pág. 27

BUSCAR CASA EN LOMBARDÍA¹

Encontrar casa en Lombardía no es una empresa fácil: los precios de las viviendas son elevados y, en muchas zonas, la disponibilidad de alojamientos es escasa.

Las zonas con mayor tasa de población (o bien donde la diferencia entre oferta y demanda de viviendas es más elevada) son la ciudad de Milán y muchos municipios de la provincia, como Brescia, Varese y sus periferias.

En relación con los precios, es preciso tener en cuenta que la presencia de servicios públicos, centros comerciales y conexiones con los transportes públicos (autobús, tren, metro...) aumenta el costo de las viviendas. Por consiguiente, las viviendas más económicas se encuentran en los centros más pequeños y en los alrededores de todos los municipios.

Cómo buscar casa

Pasar la información. Avise a sus conocidos, amigos y colegas.

La prensa. Pregunte en los quioscos qué periódicos publican anuncios con ofertas de viviendas de alquiler o en venta.

Internet. Consulte los anuncios publicados en las páginas web especializadas en el alquiler y la compraventa de viviendas.

Agencias inmobiliarias. Ponen en contacto a las personas que ofrecen con las que buscan una vivienda de alquiler o en venta. El propietario/vendedor o el inquilino/comprador tienen que asumir el costo de este servicio, pero sólo cuando se ha cerrado el contrato de compraventa o de alquiler. Infórmese siempre sobre el porcentaje de «comisión» que solicita la agencia antes de decidirse por una de éstas.

Cooperativas y asociaciones. Existen cooperativas que construyen o reforman viviendas para alquilar o vender a sus propios asociados en condiciones ventajosas. Algunas asociaciones asesoran y acompañan a italianos y a inmigrantes en la búsqueda de casas de alquiler o en el acceso a la propiedad (véase capítulo 8, apartado «Cooperativas y realidades del tercer sector»).

Atención: *desconfíe de las agencias que le piden dinero antes de encontrar la casa, (por lo tanto, antes de concluir el contrato) o a cambio de una simple lista de propietarios. No son serios: podría tratarse de una estafa.*

Certificación energética: *en el caso de alquilar a privados, el inquilino tiene que pedirla a la propiedad.*



1. EL ALQUILER

1.1 La solicitud de garantías

Quando si cerca un'abitazione è bene sapere che:

- la vivienda tiene que devolverse en las mismas condiciones en las que se encontró;
- la vivienda no puede usarse como lugar de trabajo;
- el futuro inquilino debe estar en posesión del permiso de residencia porque, si no, el propietario puede ser condenado de 6 meses a 3 años y corre el riesgo de que le sea embargada la propiedad en caso de alquiler a personas sin la documentación pertinente para residir regularmente en Italia.

A menudo los propietarios, antes de entregar una vivienda en alquiler, solicitan algunas garantías a los futuros inquilinos, como por ejemplo demostrar que se dispone de una renta suficiente y de un contrato de trabajo regular y/o presentar referencias de un empresario o de una asociación.

1.2 Los gastos iniciales

Alquilar una casa conlleva algunos gastos iniciales:

- **Costos de la agencia.** En general, el porcentaje varía del 10 al 15% sobre el importe de la anualidad o corresponde a una mensualidad del importe del alquiler, incluidos los gastos..
- **Fianza obligatoria.** Como garantía deberá pagarse al propietario el importe de tres mensualidades. Este importe será devuelto con los intereses al término del alquiler, siempre y cuando el inquilino no haya causado daños a la vivienda o haya pagado todos los gastos.
- **Registro del contrato.** Impuesto del registro: un 2% del canon de alquiler anual, por partes iguales entre el inquilino y el propietario, además de los costos de los timbres fiscales añadidos a las copias del contrato.
- **Canon mensual.** Al firmar el contrato debe pagarse la importe mensual por adelantado (en general, trimestral), más las cuotas a cargo del inquilino en relación con los gastos comunitarios.
- **El cambio de titularidad** de los servicios (luz, gas, agua, teléfono) van totalmente a cargo del inquilino.

1.3 El contrato de alquiler

Por ley, cuando se alquila una casa, debe suscribirse un contrato legal. El contrato de alquiler deberá redactarse por duplicado, estar firmado por el propietario y el inquilino y registrarse en la Agenzia delle Entrate (entidad pública que se ocupa de la gestión, la regularización y de los contenciosos en materia fiscal). Le aconsejamos que firme una tercera copia original del contrato que podría serle solicitada por la Policía en los procedimientos relativos a la reagrupación familiar.

El propietario es quien debe realizar el registro inicial y renovarlo todos los años. Los gastos de registro (2% de la renta anual de alquiler) serán compartidos por partes iguales entre el propietario y el inquilino, y serán imputados al inquilino con los gastos comunitarios.

Es importante tener un contrato escrito y registrado tanto para demostrar que se posee una vivienda en el momento en que solicite la reagrupación familiar como también para saber cuáles son los derechos y deberes en caso de conflicto con el propietario.

Existen varios tipos de contrato. A continuación se describen los más habituales.

Contratto libre. El precio del alquiler se establece libremente y, por lo tanto, sigue el curso del mercado. Tiene una validez de 4 años y se renueva automáticamente por un período de 4 años si no se comunica la rescisión 6 meses antes de ésta por parte del propietario, exclusivamente por los motivos de causa justa previstos por la ley. Durante ocho años las condiciones seguirán siendo las indicadas en el contrato. Solo podrán solicitarse los ajustes del ISTAT, es decir el porcentaje de aumento de la inflación, que sirve para mantener invariado el valor del importe del alquiler.

Contrato de canon convenido. Puede aplicarse en los municipios con mayor tasa de población. El costo del alquiler es más bajo, porque se establece basándose en acuerdos sindicales a escala territorial y no en función de la voluntad del propietario. La duración de este contrato es de 3 años y se renueva automáticamente por un período de 2 años si una de las partes no comunica su rescisión. En este caso también están previstas actualizaciones anuales de la cuota de alquiler, pero sólo hasta el 75% de los parámetros ISTAT.

Contrato transitorio. Tiene una duración máxima de 18 meses y se aplica cuando existe la necesidad documentada de alquilar durante un breve período (por motivos de trabajo, matrimonio, tratamientos médicos, acercamiento a la sede de trabajo, etc.). El contrato no se renueva automáticamente. Si en su vencimiento se desea renovarlo, deberán indicarse explícitamente las razones por las que se recurre de nuevo a este tipo de contrato.

Contrato de subalquiler. Se aplica cuando la persona que ha alquilado una vivienda desea, a su vez, alquilar una parte de ésta, es decir una habitación (no toda la vivienda) a otra persona. El subalquiler sólo es posible si no lo impide el contrato original. El inquilino deberá comunicar al propietario, los datos del subinquilino.

Contrato de comodato. Se aplica cuando el propietario de una vivienda concede su uso gratuito a una segunda persona. El inquilino deberá pagar, no obstante, las cuotas a su cargo de los gastos comunitarios.



Subalquilar un departamento sin que lo sepa el propietario es causa de desalojo y el subalquiler “en negro” tiene consecuencias penales contempladas por las normas vigentes (L.94/2009)

Contrato de alojamiento temporal. Se aplica cuando una empresa alquila una vivienda destinada a sus propios trabajadores.

Para todos los contratos de alquiler de naturaleza privada está prevista una desgravación fiscal según la tipología de contrato hasta un determinado límite del rédito.



En el contrato es posible establecer acuerdos específicos decididos por las dos partes. No es válido un contrato (o una escritura privada) que prevea compromisos que la ley excluye. Un ejemplo? Que el inquilino pague la parte de gastos comunitarios que corresponde que pague el propietario, o que el contrato tenga una duración diferente de la prevista por la ley.

En el contrato de alquiler es importante especificar también si la casa está en buenas condiciones o no. Con la estipulación del contrato el inquilino se compromete a devolver el departamento en las mismas condiciones en que lo recibió, teniendo en cuenta el deterioro normal de la habitación.

1.4 Compartir la vivienda con otras personas

Si desea compartir la vivienda con otras personas, deberá seguir una de las siguientes modalidades:

- el contrato deberá ir a nombre de todos los inquilinos;
- el contrato deberá ir a nombre de uno de los coinquilinos. El titular del contrato será, a todos los efectos, la persona responsable de la vivienda ante el propietario, que tendrá que estar de acuerdo con la presencia de otros inquilinos;
- el titular del contrato subalquilará una parte de la casa, pero sólo si este aspecto no está explícitamente prohibido por el contrato o por cualquier otro pacto estipulado con el propietario del alojamiento (que, en cualquier caso, deberá estar de acuerdo).

Si en cambio, **desea alojar a amigos o parientes** durante un breve período de tiempo a título gratuito, deberá presentar antes de 48 horas un comunicado a la Policía o a la Comisaría de Policía (o al ayuntamiento en caso de que no haya comisaría en el lugar donde vive), usando el correspondiente módulo de «cesión de vivienda».

1.5 El pago del alquiler

El pago del alquiler o de los anticipos de los gastos comunitarios deberá realizarse en los términos establecidos en el contrato. Si el pago se realiza en efectivo, solicite siempre un recibo con la fecha y la firma del propietario, o bien pague con transferencia bancaria o giro postal, de modo que tenga siempre documentación del pago realizado en los plazos previstos.

Conservar cualquier documentación sobre el pago del alquiler, ya que puede ser una prueba importante en caso de conflicto con el propietario de la casa.

Si el propietario solicita una cantidad mayor respecto a la prevista por el contrato es un acto ilegal. En ese caso diríjase a los sindicatos.

Le aconsejamos puntualidad en los pagos de la cuota de alquiler. La falta de pago de una o más mensualidades puede ser causa de rescisión del contrato.



La Región Lombardía prevee facilidades para los ciudadanos que tienen un rédito bajo y que poseen un contrato de alquiler. Todas las informaciones sobre la ayuda al alquiler están publicadas en el sitio www.casa.regione.lombardia.it



1.6 El mantenimiento

Gastos a cargo del inquilino

El mantenimiento pequeño y ordinario va a cargo del inquilino, que deberá conservar la vivienda en buenas condiciones. Ejemplo: el inquilino tiene que reparar un grifo que pierde y revisar periódicamente la caldera tal y como prevé la ley.

Los gastos para la sustitución de instalaciones (por ejemplo, la caldera) o las obras de reforma competen, en cambio, al propietario. Atención: si el inquilino estropea las instalaciones o equipos por su falta de cuidado, deberá pagar de su propio bolsillo los gastos de reparación o de sustitución.

Antes de alquilar una vivienda, compruebe el estado del inmueble. Si existen partes en mal estado, solicite que sean reparadas. Como alternativa, también puede ponerse de acuerdo con el propietario y realizar usted mismo las reformas, descontándolo eventualmente del costo del alquiler. Estos acuerdos deberán constar en el contrato o en una escritura privada adjunta al contrato.

1.7 La finalización del contrato

La rescisión del contrato

La rescisión deberá comunicarse por escrito con carta certificada

- El propietario puede rescindir el contrato por:
 - necesidad (por motivos familiares o personales, o si la vivienda debe venderse o reestructurarse) con el primer vencimiento del contrato;
 - final de alquiler, en el vencimiento definitivo del contrato, enviando la comunicación al menos 6 meses antes de su vencimiento.
- Si está previsto por el contrato, el inquilino podrá rescindir el contrato en cualquier momento, pero deberá comunicarlo con al menos 6 meses de antelación. Significa pues que los derechos y deberes derivados del contrato duran todavía seis meses más desde ese momento, incluida la obligación de pagar el alquiler. Si no está previsto por el contrato, el inquilino solo podrá rescindir el contrato con antelación por causas graves y siempre con un pre aviso de 6 meses.

Si se desea prolongar el contrato

En su vencimiento definitivo, por ejemplo al cabo de 8 años (4+4) en el caso del contrato de renta libre, si el propietario no envía la rescisión en los plazos establecidos, el contrato se entiende renovado automáticamente. Si, en cambio, el propietario, aunque desee que usted siga alquilando la vivienda, desea cambiar algunas condiciones del contrato (por ejemplo, la cuota), deberá enviar la rescisión del contrato antiguo y hacer uno nuevo.

El desalojo

Es una decisión del juez (a petición del propietario), que obliga al inquilino a dejar la vivienda en un plazo determinado. Se produce un desalojo cuando el inquilino:

- es moroso, es decir no paga lo debido;
- no respeta el contrato: por ejemplo, ha subalquilado sin autorización, o bien ha provocado graves daños a la vivienda;
- no deja libre el alojamiento a pesar de la rescisión regular por fin del contrato de alquiler o por necesidad del propietario.

Cuando el desalojo se debe al fin del alquiler por necesidad del propietario (pero solo en este caso), el inquilino podrá solicitar al juez una prórroga del plazo (aunque no siempre se obtiene) que normalmente no supera los seis meses. En circunstancias particulares (en caso de personas con discapacidad, personas mayores y desocupados), la prórroga puede alcanzar los 18 meses.

Una vez finalizado también el eventual período de prórroga, si el inquilino todavía se niega a abandonar la vivienda, puede ser desalojado obligatoriamente con la intervención del Oficial Judicial y de la Fuerza Pública.

2. LA VIVIENDA SOCIAL (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – ERP) Y EL HOUSING SOCIAL

2.1 Qué es la vivienda social (Edilizia Residenziale Pubblica – ERP)?

Las viviendas construidas con fondos públicos («viviendas de alquiler moderado») se entregan en alquiler a personas o familias basándose en ordenamientos públicos municipales. Están destinadas a quienes, familias o personas solas, tienen mayores problemas para encontrar un alojamiento en el mercado privado debido a sus limitados recursos económicos. El canon es inferior al alquiler de mercado. No obstante, debe tenerse en cuenta que las solicitudes de alojamiento superan con creces las viviendas disponibles y, por ello, la aceptación de la petición no conlleva necesariamente la asignación de un alojamiento, pero es útil para poder formar las listas.

2.2 Quien puede acceder a la vivienda social ?

- **Resida** (es decir esté empadronado regularmente) o trabaje en un municipio de la región **desde hace al menos 5 años** en el momento de presentar la solicitud y, si es extranjero, dispone de un permiso de residencia regular de al menos 2 años y trabaja regularmente;
- Tiene un rédito ISEE-ERP que no supera los 16.000,00 euros para acceder a una casa popular con un canon llamado “social”
- Quien no es propietario (ni en Italia ni en el exterior) de otra habitación adecuada a las exigencias de la familia.
- Quien tiene un rédito ISEE-ERP de hasta 40.000,00 euro (para acceder a habitaciones a canon moderado, inferior al canon de mercado pero superior al canon social).
- Quien no ocupó abusivamente una casa en los últimos 5 años antes de la presentación del pedido.
- Quien no fue desalojado por morosidad de una casa popular en los 5 años anteriores a la presentación del pedido.

Para más informaciones consultar el sitio www.casa.regione.lombardia.it

La residencia continua es un criterio fundamental para acceder a la vivienda de alquiler moderado. Por lo tanto, si cambia de residencia estableciéndose en otra región, los años de residencia contabilizados hasta ese momento no se contarán.



2.3 Cómo se participa a los bandos ERP y dónde se presenta el pedido.

Se puede acceder a una vivienda ERP participando a los bandos que los ayuntamientos publican periódicamente en colaboración con las Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER).

El pedido se puede presentar en el propio ayuntamiento de residencia o de trabajo, después de la publicación del bando, o en la sede ALER, si está convenionada con el ayuntamiento o en los CAAF (Centro de Asistencia Fiscal) si los delega el mismo ayuntamiento.

La modalidad de asignación y de gestión de una vivienda ERP si rige por el reglamento regional n. 3 del 20 de junio 2011.

2.4 Modalidades de asignación

Los ayuntamientos asignan los alquileres según un orden basado en la situación económica, familiar y de vivienda de las personas/familias que han presentado la solicitud.

En casos de particular y acreditada gravedad, sobre todo en situaciones en las que están implicados niños, enfermos o inválidos, el ayuntamiento puede asignar un alojamiento basándose en un procedimiento de urgencia, después de la asignación, el Ayuntamiento o el Aler estipula el contrato de alquiler con el inquilino. El canon de alquiler es social y varía de acuerdo a la situación social y económica de la familia y a las características de la vivienda (ubicación, tamaño, estado de conservación, etc.)

Tipos de canon

CANON SOCIAL

El canon social está destinado a los ciudadanos que tienen un rédito bajo (no superior a 16.000 euros Isee-Erp) y se calcula en base a las dimensiones de la casa y al rédito/patrimonio del grupo familiar.

CANON MODERADO

El canon moderado está destinado a las familias con un rédito comprendido entre 14.000,00 y 40.000,00 Euros Isee-Erp y está calculado en base a la superficie del departamento.

CANON CONVENIDO

Se establece en base a acuerdos hechos entre el ayuntamiento, asociaciones (sindicatos) de inquilinos y de propietarios. Dichos acuerdos establecen el tipo de vivienda y cuánto puede variar el canon.

Los contratos de alquiler duran 3 años, y se pueden renovar por otros dos años más y permiten obtener facilidades fiscales.

Comprar una vivienda social (Edilizia Residenziale Pubblica -ERP): la l.r. 27/2009 prevee la posibilidad para el inquilino o para el ciudadano (en el caso de vivienda libre) de comprar una vivienda Erp en el caso en que el Aler o el ayuntamiento decidan venderla. Las viviendas públicas se pueden poner en venta mediante remates a los cuales pueden participar las personas físicas en poseso de la ciudadanía italiana o de uno de los Estados miembros de la UE o extranjeros titulares de la carta de estadía con una duración de por lo menos 2 años y que tienen una actividad laborativa regular en el territorio italiano.

Los remates se hacen públicos mediante bandos publicados en la página web del ALER y en los registros de los ayuntamientos interesados y consultando la relativa publicidad en los cotidianos locales y nacionales. En el sitio web www.casa.regione.lombardia.it es posible ver la lista de los inmuebles que serán rematados.



El Servicio informativo para la casa (Sportello Informativo) es un servicio público gratuito ofrecido por la Región Lombardía en respuesta a los ciudadanos que buscan una casa de Erp en Lombardía. El servicio da informaciones sobre bandos y las facilitaciones regionales para la casa en apoyo a los ciudadanos. Está activo en las Sedes Territoriales regionales de las provincias lombardas en días y horarios establecidos. Para conocer los servicios ofrecidos por el "Sportello Casa" es posible acercarse a las Sedes Regionales de Spazio Regione o consultar el sitio web www.sportellocasa.regione.lombardia.it



2.5 El Housing Social: qué es y a quién se dirige?

Qué es el Housing Social?

El housing social (Social housing) consiste en la oferta de alojamientos y servicios de viviendas a precios bajos destinados a ciudadanos con un rédito medio bajo que no logran pagar un alquiler o un préstamo en el mercado privado pero tampoco pueden acceder a una vivienda popular. El housing social garantiza integración social y bienestar en la vivienda. Para conocer los proyectos de housing social hay que dirigirse a las cooperativas, a las fundaciones y a los constructores de viviendas destinadas a esta finalidad.

La oferta del housing social

Las propuestas de contrato que se ofrecen en el housing social:

ALQUILER

Viviendas en alquiler con canon “calmierato” (moderado, convencionado, facilitado, etc.) con contrato de alquiler para uso de vivienda, con una duración de 4 años renovables (4+4).

COMPRA A PRECIO CONVENIDO (EDILIZIA CONVENZIONATA)

La compra a precio convenido es para aquellos que están interesados en la compra inmediata de una casa de propiedad, a precios contenidos según la modalidad y los criterios establecidos en una convención con el Ayuntamiento en el cual está situada la vivienda.

ALQUILER CON POSIBILIDAD DE COMPRA

Alquiler con pacto de futura venta: por contrato de alquiler con pacto de futura venta se entiende un contrato en el cual el locador y el inquilino establecen que al final de la locación (máximo 8 años) la vivienda pase a ser propiedad del inquilino a un costo ya determinado, cubierto en parte por el alquiler ya pagado y en parte por el saldo del importe residual.

3. SOLUCIONES TEMPORALES DE ALOJAMIENTO

Para quien viene a vivir en Lombardía y necesita temporáneamente un alojamiento en alquiler (por motivos de estudio, trabajo, experimentación, cura o para asistir a sus familiares) es posible presentar un pedido de vivienda en alquiler temporáneo, como previsto por el art. 30 del r.r. 1/2004. La asignación se hace en base a una clasificación y a la disponibilidad de viviendas. Para esta modalidad de alquiler, no se piden 5 años de residencia en Lombardía. Para informaciones sobre los bandos activos, dirigirse al Ayuntamiento donde se encuentra la vivienda o al Aler competente. Informaciones también en el sitio web www.casa.regione.lombardia.it

En algunos municipios, existen estructuras de acogida públicas o privadas (dormitorios, residencias, centros de acogida, comunidades para madres solas con menores, estructuras de protección para personas con dificultades...) que ofrecen un número limitado de instalaciones por períodos de tiempo variables (una sola noche o períodos más largos). Las condiciones de admisión varían: en algunos casos no están previstas condiciones; en otros, en cambio, es necesario mantener una entrevista previa, ser enviado por los servicios sociales, disponer de un permiso de residencia regular. Algunas de estas estructuras son gratuitas; otras, en cambio, requieren el pago de una pensión (diaria, semanal o mensual). En estas estructuras, a veces se ofrecen servicios de integración a disposición de los huéspedes: por ejemplo, se ofrece apoyo para la búsqueda de un alojamiento y/o de un empleo, ayuda para la realización de los trámites burocráticos, cursos de alfabetización lingüística, etc. Para saber dónde se encuentran y cómo acceder a éstas, diríjase a los servicios sociales del Ayuntamiento, a las ventanillas de inmigración de los ayuntamientos, a los centros de acogida de Cáritas o consulte la base de datos de las entidades que acogen a inmigrantes en Lombardía en la página web www.ismu.org/orim/accoglienza.

4 COMPRAR UNA VIVIENDA

4.1. Pasos para la compraventa

Los extranjeros con residencia regular en Italia tienen derecho (independientemente de su nacionalidad) a adquirir una vivienda.

La casa puede comprarse a un particular, a una empresa o a una constructora.

1. Algunos aspectos que deben tenerse en cuenta antes de comprar.

Es importante acudir al notario para comprobar que:

- el vendedor es el verdadero propietario de la vivienda;
- el vendedor tiene el título legal para vender el alojamiento;
- la casa no tenga hipotecas;
- el anterior propietario ha pagado todos los gastos comunitarios.
- El plano catastral existe y es igual al estado actual de la casa.

Si compra la vivienda a una constructora:

- es necesario comprobar su situación económica: si la empresa quiebra, usted corre el riesgo de perder la vivienda no destinada a su propia residencia, aunque ya haya efectuado la escritura;
- no pague cantidades elevadas en el momento de la reserva y realice los siguientes pagos sólo cuando hayan terminado las obras;
- recuerde que existen pertinentes normas de protección de las personas que compran una vivienda que se está construyendo (ejemplo: emisión de depósito de garantía de los pagos realizados).



Antes de adquirir la vivienda, le aconsejamos que se dirija al notario y/o a las asociaciones representantes de propietarios de inmuebles (véase capítulo 8 «direcciones útiles»), porque es extremadamente importante comprobar que todo esté en regla antes de firmar cualquier documento vinculante.

- *El asesoramiento solicitado al notario, antes de la conclusión de la venta, no tiene un costo añadido. Por lo tanto, si la venta no se concluye, el notario no les pedirá compensaciones por su asesoramiento, salvo el reembolso de los gastos eventualmente soportados por la actividad de control y la búsqueda desarrollada en las oficinas públicas, y que en general no supera los 200 €.*
- *El servicio de intermediación de la agencia tiene en general un costo que varía del 2% al 4% o es una cifra fija establecida con anterioridad.*

2. Contrato preliminar (o compromiso).

Es el primer contrato que deben suscribir el vendedor y el comprador. A veces, el compromiso está precedido por una propuesta de adquisición. De esta manera, se compromete la venta/adquisición, se fija el precio total de la vivienda, las modalidades de pago, los plazos efectivos de la venta y el importe del anticipo (fianza) que se pagará en ese momento al vendedor. De este documento preliminar (aunque se concluya privadamente) nacen algunos compromisos válidos desde el punto de vista jurídico y que crean obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador: si después del pago de la fianza el comprador decide no comprar la casa, el vendedor puede quedarse la fianza; si, en cambio, es el vendedor quien decide no vender, el comprador tiene derecho a recibir una cantidad equivalente al doble de la fianza pagada. Por otra parte, es necesario saber que se puede solicitar la estipulación del contrato preliminar incluso por notario, mediante documento notarial, para proceder a la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad (con un pequeño pago adicional y dos tasas fijas de 168 € cada una): de ese modo el comprador puede protegerse ante cualquier problema que pudiera surgir durante el período de tiempo que transcurre entre el compromiso y la escritura, como por ejemplo hipotecas, embargos o quiebras del vendedor. En caso de quiebra del vendedor, por ejemplo, la inscripción del compromiso le ofrece la posibilidad de recuperar totalmente o en parte las cantidades pagadas.

3. La escritura.

Es el documento oficial de compraventa suscrito ante notario. En caso de que el extranjero no sepa italiano, será designado un intérprete y el documento será redactado en los dos idiomas. El notario deberá ser escogido entre las partes de común acuerdo o, si no existe acuerdo, por la parte que deba pagar los gastos (que en general no superan el 1-1,5% del costo total de la operación). La elección del notario no deberá ser impuesta por agentes inmobiliarios y/o mediadores, pero se puede solicitar su asesoramiento. Al respecto, también puede consultarse la página del Notariato: www.notariato.it

4. Los impuestos.

La persona que adquiere una vivienda en Italia, si la compra a un particular, tiene que pagar impuestos por un total del 10% (si se trata de una primera vivienda, véase párrafo 4.2).

Atención: el 10% de impuestos se calcula sobre el valor catastral y no sobre el precio declarado, sólo si se le pide al Notario que lo escriba en el acto.



5. La hipoteca.

La hipoteca es una forma de financiación (préstamos) que ofrecen los bancos. Para concederla, los bancos piden algunas garantías: en general, un trabajo estable y un rédito adecuado. Las hipotecas pueden ser de tipo fijo, variable o mixto. El tipo fijo es el más elevado, pero mantiene una cuota igual durante toda la vigencia de la hipoteca. Con el tipo variable, la cuota sigue el curso del precio del dinero: puede disminuir, pero también aumentar sensiblemente. Por último, el tipo mixto prevee que el tipo fijado inicialmente pueda modificarse en sus vencimientos y en las condiciones establecidas en el contrato. Tenga en cuenta que la hipoteca no se concede por el 100 % del importe de la vivienda: por consiguiente, es necesario disponer de una cantidad inicial para acceder a la hipoteca. A menudo, los bancos solicitan también a un «garante» (aval), o bien a una persona que se comprometa a pagar la deuda con el banco si el contratante, es decir el que ha firmado la hipoteca, ya no puede pagarla. En caso de incumplimiento de los pagos de la hipoteca en los plazos establecidos, el banco puede rematar la vivienda.



Cuidado con quien le ofrezca hipotecas que cubran el importe total del costo, probablemente no se trata de una verdadera hipoteca sino de un préstamo con costos mayores a la verdadera hipoteca.



La Región Lombardía en colaboración con algunos institutos de crédito, sostiene a los ciudadanos que encuentran dificultad en sostener el pago de la cuota de la hipoteca. Las iniciativas “salva hipoteca” (“salva mutui”) se dirigen a los ciudadanos residentes en Lombardía y preveen:

- *La suspensión de la cuota de la hipoteca por un período máximo de 12 meses – la remodelación de la duración de los financiamientos para la primera casa, tiene en general un costo que varía del 2% al 4% o es una cifra fija establecida anteriormente.*
- *La venta de la vivienda por un período temporáneo al banco y la sucesiva compra al final del período de malestar económico.*

Todas las informaciones relativas a las medidas “salva mutui” están disponibles en www.casa.regione.lombardia.it, www.finlombardia.it

4.2 Beneficios fiscales y subvenciones para la primera vivienda

Existen algunos beneficios fiscales en caso de adquisición de la primera vivienda.

Hipoteca a tipo de interés facilitado: es la financiación concedida por los bancos para la adquisición de la vivienda. Los intereses que deben pagarse son más bajos que los de los «préstamos».

Para la adquisición de la primera vivienda están previstas también tasas reducidas a cargo del comprador:

- el impuesto de registro: 3% del valor catastral del inmueble (o IVA del 4% si se adquiere a una empresa constructora);
- en cambio, los impuestos hipotecario y catastral son fijos (168 € cada uno).

Solo se puede disfrutar de estos beneficios fiscales para la primera vivienda en los siguientes casos:

- si la casa no tiene categoría «de lujo»;
- si la casa está situada en el municipio donde el comprador tiene la residencia o al que se trasladará antes de 18 meses desde la adquisición;
- si la persona que compra no es propietaria de otra vivienda en el mismo municipio;
- si la persona que compra no es propietaria, en Italia, de otra vivienda adquirida con beneficios fiscales para la adquisición de la primera vivienda (salvo que sea vendida antes de la escritura). En este caso al comprador le corresponde un crédito fiscal equivalente a los impuestos pagados en ocasión de la compra precedente. Ese crédito lo puede utilizar en la próxima declaración de rendimientos o inmediatamente, reduciendo los impuestos que tiene que pagar para la nueva compra.
- Una vez comprada la casa, tiene que pagar el Impuesto Municipal Unico (IMU). La tasación es reducida con respecto a los inmuebles que constituyen la habitación principal (o sea, el inmueble en el cual el propietario y su núcleo familiar han establecido la propia vivienda y residencia), con tasas reducidas y la previsión de algunas deducciones (teniendo presente también la cantidad de hijos).

Nota: atención a no hacer un traspaso de propiedad de la casa comprada durante los primeros 5 años, sino, aparte de los impuestos ahorrados, tendrá que pagar una sanción del 30% más intereses. A menos que, dentro del año del traspaso, se compre otra casa donde ir a vivir.



5 VIVIR EN COMUNIDAD

5.1 Derechos y deberes

El reglamento de la **comunidad**

Cada comunidad tiene su propio «reglamento», que establece las reglas que deben respetarse para vivir sin molestar mutuamente. Así, el reglamento indica las modalidades de uso de las partes comunes, como por ejemplo los patios y las escaleras de acceso a las viviendas, fija los horarios en los que no se puede hacer ruido o en el que los niños pueden ir a jugar al patio, establece si se pueden tener animales, etc.

Para tener mayor información sobre las reglas vigentes en la comunidad donde vive, diríjase al administrador.

Costumbres y usos: las reglas no escritas

Son igualmente importantes las reglas no escritas, que nacen de las costumbres, el sentido común, la cortesía y la tolerancia. Siempre es adecuado establecer con los vecinos una relación lo más correcta posible para evitar conflictos o peleas. Por ejemplo, hacer ruido durante las horas de silencio es la típica situación que crea problemas con los vecinos y que deberá evitarse.

5.2 La recolección de residuos

La recolección selectiva

En Lombardía los residuos domésticos (plástico y aluminio, papel, cristal, orgánico) se recogen por separado y se depositan en los correspondientes contenedores. No obstante, el modo de separar los residuos puede cambiar según el municipio. Para saber cómo debe realizarse la recolección selectiva en la zona donde vive, basta con solicitar información a los vecinos de la casa, al portero (allí donde exista) o al administrador de la comunidad o al Municipio.

Si no se hechan los residuos en la bolsa en que tienen que ir, todos los vecinos (no sólo el que se equivoca) están obligados a pagar la multa

Residuos de gran volumen

Si necesita eliminar residuos de gran volumen (televisores, frigoríficos, somieres, armarios, etc.), deberá absolutamente llamar al municipio para comprobar los trámites para su eliminación. En realidad, según el municipio de residencia, cambian las modalidades de recolección de residuos de gran volumen. En algunos territorios (como por ejemplo la zona milanesa), el servicio de recolección de residuos de gran volumen es gratuito.

5.3 Los gastos en común

La comunidad tiene unos gastos de mantenimiento y de gestión comunes que se reparten entre todos los propietarios en función de su cuota de propiedad. Cuando la vivienda está alquilada, el inquilino es quien debe pagar una parte de estos gastos. En general, los gastos de gestión corriente y el mantenimiento ordinario del edificio van a cargo del inquilino que vive en el departamento: la limpieza de la escalera, el mantenimiento de ascensor, la portería, la luz y el agua usada en las partes comunes, los gastos de calefacción, etc. Puede ser que algunos servicios, como el agua y el impuesto para recolección de residuos, sean pagados por el administrador para toda la comunidad y, después, divididos entre todos los vecinos o inquilinos en función de su cuota de propiedad o del número de personas que viven en la vivienda y que, por lo tanto, hagan uso de estos servicios. No obstante, los gastos de mantenimiento extraordinario del edificio van a cargo del propietario.

6. ANUNCIOS INMOBILIARIOS: CONSEJOS PARA SU LECTURA

Los anuncios inmobiliarios están escritos a menudo con abreviaciones, siglas, expresiones y modos de expresarse típicos de este sector. Es muy importante saber leer los mensajes correctamente, pero también entender su significado oculto. A continuación, le indicamos algunos ejemplos de anuncios y sus correspondientes explicaciones.

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

App.to = apartamento; sigue la indicación de la zona/barrio donde está situado (se sobreentiende en nombre de la ciudad, porque seguramente se indica al inicio de la lista de anuncios).

Bilocale = compuesto por dos habitaciones (además de los servicios).

Arredato = amueblado.

Se indican las características de este apartamento: tiene un hogar y una ventana en 2 lados de la casa (por lo tanto está bien ventilada); sigue la indicación del periodo (feb. = febrero) a partir del que está disponible el apartamento.

Se especifica que el propietario no desea ser contactado por agencias, porque desea tratar directamente con los interesados.

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

Atención: este es el típico anuncio de una empresa que solamente suministra, previo pago, listas de posibles viviendas en alquiler. ¡Desconfíe!

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

El anuncio hace referencia al alquiler solo de una habitación, ya amueblada (ammob. = amueblada). La persona que ya vive en el apartamento busca a alguien con referencias y que no fume.

Se indica el importe del alquiler y se precisa que no se permite el uso de la cocina.

Se indica la zona, donde está situado el apartamento y se precisa por último cuándo puede se llamar (ore pomeridiane = por la tarde).

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

MM= metro de Milano

adiac. = entorno, alrededores.

Atención: «affitto 2 camere» significa en este caso que se alquila todo un apartamento compuesto por 2 habitaciones. Esto se entiende por las siguientes palabras.

La palabra «servicios» indica aquí baño y cocina; el apartamento tiene calefacción independiente y ya está amueblado.

El propietario desea alquilarlo solo a trabajadores de nivel medio para uso temporal (no desea personas que establezcan la residencia allí). Excluye también a los extranjeros. Es un acto de discriminación.



La ley prohíbe actos de discriminación por motivos étnicos, de nacionalidad, raza o religión. Es decir, que prohíbe que cualquier persona pueda imponer de forma ilegal a un inmigrante condiciones más desventajosas o que se rechace su acceso a la vivienda.

Cuando el comportamiento de un privado o de la Administración Pública provoca la discriminación por motivos raciales, étnicos, nacionales o religiosos, la persona interesada puede dirigirse a un Juez. Hay que demostrar que el rechazo a prestar un servicio o proveer un bien es consecuencia de estos motivos. En caso de que sea víctima de discriminación, contacte con UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali) al número verde gratuito 800 90 10 10.

7. IDONEIDAD DE ALOJAMIENTO, PERMISO DE RESIDENCIA Y REAGRUPACIÓN FAMILIAR.

Disponer de un alojamiento –con los correctos documentos administrativos– considerado adecuado para el número de personas que vive en éste es una condición necesaria para solicitar la reagrupación familiar y el permiso de residencia CE para residentes a largo plazo (antigua tarjeta de residencia), en caso de que tengan familiares a su cargo. Se solicita:

- un contrato de alquiler regular; o bien si es coinquilino y usted no es el titular del contrato, una declaración de disponibilidad para alojar a los parientes reagrupados firmada por el titular del contrato de alquiler (o por el propietario);
- el documento de compraventa (escritura) si es propietario de la vivienda donde vive;
- el certificado de idoneidad de alojamiento, expedido por el ayuntamiento, que indica el número de personas que pueden alojarse en la vivienda. Los parámetros para establecer para cuántas personas es adecuado un alojamiento están definidos por la región y se refieren a los metros cuadrados o al número de habitaciones disponibles. Por ejemplo, un único ambiente es adecuado como máximo para 2 personas. En cambio, en algunos municipios existe la ASL, que expide el certificado de idoneidad higiénico-sanitario.

8. DIRECCIONES ÚTILES

Estas direcciones son el resultado de un trabajo de preparación realizado mediante entrevistas, reuniones de trabajo y encuentros. Por ello, no pretende ser exhaustivo de la amplia y significativa experiencia de asociaciones y realidades del tercer sector que operan en el territorio lombardo en relación con el tema de la vivienda.

A continuación, se indican solo las sedes principales en Lombardía. Para conocer las oficinas más próximas al lugar donde vive, llame a los números indicados en la lista.

Asociaciones que representan a propietarios de inmuebles

Assoedilizia – Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia

Milano, Via Meravigli ; tel. 02-885591, www.assoedilizia.com

Abierto de lunes a viernes de las 9.00 h a las 12.00 h; miércoles también desde las 15.00 h a las 17.00 h. También tiene delegaciones en Bollate, Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corbetta y Magenta, Gallarate, Lainate, Legnano, Sesto San Giovanni y Vimercate

La Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia también tiene oficinas en Abbiategrasso, Bergamo, Brescia, Campione d'Italia, Cogliate, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Melegnano, Monza, Pavia, Saronno, Sondrio y Varese.

APU – Associazione Proprietari Utenti

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-48958106

www.apu.it. De lunes a viernes, de 9.00 h a 12.00 h /de 15.00 h a 18.00 h.

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, Via Archimede 22; tel. 02-76110167. www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/. De lunes a viernes, 10.00 h-13.00 h/15.00 h-18.00 h. También tiene oficinas en Bergamo, Brescia, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza y Varese.

UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, Via Pancaldo 1/3; tel 02-2047734

www.uppi.it; www.uppi-milano.org. También tiene oficinas en Brescia, Como, Cremona, Lodi, Mantova, Monza, Pavia, Sondrio y Varese.

Cooperativas y realidades del tercer sector

ALCAb-Legacoop

Asocia cooperativas de habitantes afiliados a Legacoop que promueve la formación de programas de construcción para permitir a sus socios tanto el acceso a la vivienda de propiedad como a la vivienda de alquiler y/o uso de alojamiento. www.casacoop.it

Associazione Casa Amica

Otorga y gestiona alojamientos de alquiler a personas solas y familias, y apartamentos para la segunda acogida de grupos de inmigrantes; desarrolla actividades de acompañamiento para el acceso a la vivienda de alquiler; ofrece asesoramiento y servicios para la adquisición de la primera vivienda; construye y reforma edificios que destina al alquiler de rentas fácilmente accesibles y desarrolla acciones de programación y asesoramiento para la participación en las convocatorias regionales en relación con las viviendas sociales.

Bergamo, Via Longuelo 83; tel. 035-403525. www.casaamica.org

Cooperativa impresa sociale Ruah

Gestiona un centro de primera acogida masculino para inmigrantes, situado en la ciudad de Bergamo y apartamentos de segunda acogida para grupos de inmigrantes y familias extranjeras en Bergamo y provincia.

Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3, tel. 035-313463. www.cooperativaruah.it

Dar-Casa

Cooperativa de viviendas que ofrece los siguientes servicios: alquila alojamientos de bajo costo para los que no pueden sostener. No ofrece sólo un “techo” sino que promueve abitabilidad en los territorios donde opera. Promueve un habitar consciente, sostenible, traajando sobre las relaciones entre los habitantes y sus casas, su barrio, su propia ciudad.

Milano, Via Barrili 21 ; tel. 02-84733325. www.darcasa.org

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

Asocia y organiza cooperativas que operan en el sector de la vivienda que realizan para sus propios socios alojamientos para asignar en propiedad, para su disfrute o para el alquiler.

Milano, Via Decorati al Valor Civile 15. www.lombardia.confcooperative.it

Fondazione Housing Sociale

Experimenta soluciones innovativas para el financiamiento, la realización y la gestión de iniciativas de vivienda social promoviendo los valores del pluralismo y de la auto-organización FHS dispone de competencias diversificadas que consienten un enfoque integrado al desarrollo de iniciativas de “Edilizia Residenziale Privata”

Milano, Via Zenale 8, segreteria@fhs.it tel. 02-36683000 www.fhs.it

Fondazione S. Carlo

Ofrece camas en 3 residencias; gestiona viviendas para núcleos de rédito bajo y 3 centros de acogida temporal para personas con grave dificultad habitacional.

Milano, Via della Signora 3/a; tel. 02-76017040. www.fondazionecarlo.it

CAAF (o CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

Se trata de servicios promovidos por sindicatos y patronatos, autorizados a asesorar a los ciudadanos en relación con el desarrollo de prácticas administrativas de carácter fiscal. Se encuentran en todo el territorio regional, incluso en los pueblos pequeños. A continuación la lista sólo de algunas de las organizaciones que tienen oficinas en toda la región. Existen muchas más.

CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23; tel. 02-20525301. www.caafcisl.it

CAAF UIL

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

CAAF Acli

Milano, Via C.G.Merlo 3; tel. 02-795316. www.caf.acli.it

CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2; tel. 02-67493187. www.cafmcl.it

CAAF 50&più

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

La vivienda social (ERP)

Regione Lombardia – Direzione Generale Casa

www.casa.regione.lombardia.it

Sportello Casa di Regione Lombardia

www.sportellocasa.regione.lombardia.it

Notarios

Consiglio Nazionale del Notariato

Roma, Via Flaminia 160. www.notariato.it

Consiglio Notarile di Milano

Milano, Via Locatelli 5. www.comprarcasasenzarischi.it

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia.

www.federnotai.org

Sindicatos de protección de los inquilinos

Protegen a los ciudadanos en condiciones de necesidad de alojamiento. Ofrecen información, asesoramiento y asistencia legal y técnica a los inquilinos en relación con todos los problemas relativos a la vivienda.

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio

Milano, Via Tadino 20; tel. 02-29522100. www.sicet.it. Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

SUNIA – Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-4232633. www.sunia.it. De lunes a viernes, 9.00 h -12.00 h/15.00 h -18.00 h. Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

UIL CASA

Milano, via Campanini 7; tel 02-671103401 www.uil.it

Tienen también oficinas en Sesto San Giovanni.

Unione Inquilini

Sede regional: Milano, via Mossotti 1, tel. 02 89076733 www.unioneinquilini.it

Lunes y Miércoles 10,30 – 12,00/Jueves 15- 17,30.

Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

Servicios de información para inmigrantes

En todo el territorio lombardo existen ventanillas informativas para inmigrantes gestionadas por los municipios, entidades o asociaciones. A continuación indicamos las referencias relativas a las capitales de Bergamo, Brescia y Milano.

Comune di Bergamo

Servizio Migrazioni, tel. 035-399496. www.comune.bergamo.it.

Comune di Brescia

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

Comune di Milano

Para cualquier información relativa a los distintos tramites como visas, permisos de estadía, residencia, ciudadanía, pedido de casa popular, etc., es posible contactar : DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali – Settore Adulti in difficoltà – Ufficio Stranieri. Milano, via Tarvisio 13, tel 02 67391357; 02 6700944. www.comune.milano.it

Teléfono Mondo

Información –en distintas lenguas– sobre las leyes que hacen referencia a los ciudadanos extranjeros y los servicios en Italia. Responde todos los días de lunes a viernes de 14,00 a 17,00 horas Tel. 800 513 340 (teléfono gratuito)

Otras direcciones útiles

Defensor Regional de la Lombardia

Protege gratuitamente los derechos de los ciudadanos, cuando se presentan atrazos, irregularidades e ilegitimidades en la definición de un pedido presentado a una oficina de la Región Lombardia, de los entes del sistema regional y de las administraciones periféricas del Estado.

Milano, via Fabio Filzi 22 tel 02 67482465/7 – www.difensorecivico.lombardia.it

Base de datos de las estructuras que acogen a inmigrantes en Lombardia - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (ORIM) www.ismu.org/orim/accoglienza/

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

Teléfono gratuito: 800 90 10 10, de lunes a viernes de 10.00 h a 20.00 h. Disponible en italiano, inglés, francés, español, albanés, árabe, ruso, rumano, chino mandarino. www.pariopportunita.gov.it.

9. GLOSARIO: PALABRAS MÁS USADAS

Abitabilità (Permesso di)	<i>Habitabilidad</i> (<i>permiso de</i>)	Documento expedido por el ayuntamiento para certificar la idoneidad de un edificio para ser habitado
Acquirente	<i>Acquirente</i>	La persona que compra
Affittuario	<i>Affittuario</i>	La persona que alquila una vivienda
Alloggio	<i>Alojamiento</i>	Vivienda, apartment
Assemblea condominiale	<i>Asamblea comunitaria</i>	Reunión de propietarios e inquilinos. La asamblea tiene el poder de tomar decisiones por mayoría en relación con la gestión de la comunidad
Canone	<i>Canon</i>	Cantidad de dinero que el inquilino debe pagar periódicamente al propietario de la vivienda por el alquiler
Caparra o deposito cauzionale	<i>Fianza o depósito</i>	Cantidad anticipada de dinero entregada como garantía del cumplimiento de un contrato
Catasto	<i>Catastro</i>	La oficina que registra todas las propiedades inmobiliarias de un municipio o una provincia, con indicación de sus propietarios
Cauzione	<i>Fianza</i>	Depósito de dinero entregado como garantía del cumplimiento de una obligación
Coinquilino	<i>Coinquilino</i>	La persona que comparte con otros un mismo apartamento
Condominio	<i>Comunidad</i>	Copropiedad de un edificio subdividido entre distintas personas
Condomino	<i>Condominio, propiedad horizontal</i>	Propietario de un apartamento en comunidad
Conguaglio	<i>Compensación</i>	Cálculo y después pago del saldo de todo lo que queda todavía por pagar
Contratto	<i>Contrato</i>	Acuerdo vinculante firmado entre dos o más partes
Contratto preliminare (o compromesso)	<i>Compromiso (o seña)</i>	Contrato con el que se compromete la venta/adquisición, se fija el precio total de la vivienda, las modalidades de pago, los plazos efectivos de la venta y la fianza.
Detrazione	<i>Descuento</i>	Facilitación que consiste en el descuento de un importe del total del impuesto.
DIA	<i>Enterado de obra</i>	Aviso de inicio de reformas. Debe solicitarse al ayuntamiento cuando desean efectuarse
Disdetta	<i>Rescisión</i>	Documento con el que se comunica a la otra parte la voluntad de rescindir el contrato.

Garante	<i>Garante</i>	Persona que es la garantía ante el banco crediticio en caso de que la persona que haya suscrito la hipoteca no pueda asumir el pago de la deuda
Fideiussione	<i>Garantía</i>	Acto jurídico con el cual un sujeto, llamado garante, avala o garantiza la deuda de otro sujeto obligándose personalmente en el caso en que el deudor no pueda pagar.
Idoneità alloggiativa (documento di)	<i>Idoneidad de alojamiento (documento de)</i>	Documento que certifica que un alojamiento, en relación con el número de ocupantes, entra dentro de los parámetros mínimos previstos por la ley regional para las viviendas sociales
Immobile	<i>Inmueble</i>	Término general que indica terrenos y construcciones
Inquilino	<i>Inquilino</i>	La persona que vive en una casa alquilada
Interesse passivo	<i>Interés por pagar</i>	«Costo del dinero», precio que debe pagarse para obtener la hipoteca
Ipoteca	<i>Hipoteca</i>	Derecho sobre cuya base el acreedor puede expropiar al deudor insolvente un bien garantizado de su crédito
ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente	<i>ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente</i>	Indicador que señala la situación económica de un núcleo familiar, calculado a partir del rédito y de otros parámetros
Locatario	<i>Inquilino</i>	La persona que toma en alquiler una vivienda
Locatore	<i>Proprietario</i>	La persona que ha dado en alquiler una vivienda
Locazione	<i>Alquiler</i>	Sinónimo de alquiler
Morosità	<i>Morosidad</i>	Retraso en el pago de una deuda
Moroso	<i>Moroso</i>	La persona que se retrasa, que no ha pagado lo debido en los plazos establecidos
Mutuo	<i>Hipoteca</i>	Préstamo con interés a largo plazo
Planimetria catastale	<i>Plano catastral</i>	Mapa del departamento hecha en papel milimetrado.
Proposta d'acquisto	<i>Propuesta de adquisición</i>	Documento que el comprador y el vendedor pueden firmar antes del compromiso en el que se manifiesta la voluntad de adquirir el bien
Proroga	<i>Prórroga</i>	Aplazamiento de un plazo, de un vencimiento
Rata	<i>Cuota</i>	Cada una de los pagos que tienen que efectuarse en su vencimiento fijo por una compra no pagada al contado, para reembolsar un préstamo o incluso para los gastos comunitarios
Rogito	<i>Escritura</i>	Documento público de compraventa suscrito ante notario
Valore catastale	<i>Valor catastral</i>	El valor –distinto al comercial– sobre el que se basa el cálculo del impuesto sobre bienes inmuebles por parte del Estado

Introducción

La presente guía que constituye la revisión y la actualización de la versión anterior publicada en el 2009, se ofrece como útil instrumento informativo para quién busca casa en Lombardia así como también para asociaciones y entes que por distintos motivos afrontan las problemáticas relacionadas con la vivienda de italianos o extranjeros, desarrollando actividades de orientación y acompañamiento. La guía está traducida en 5 idiomas, aparte del italiano (español, árabe, inglés, francés y chino) y está redactada en un lenguaje simple, no obstante, las problemáticas tratadas sean a veces complejas. Con respecto a la edición anterior, los contenidos fueron actualizados con las novedades normativas más recientes. Para más informaciones www.ismu.org/abitazioni

La guía “Vivir en Lombardia” fue realizada junto con la Región Lombardía-DG Familia, Integración, Conciliación y Solidaridad Social – y financiada por el Ministerio del Trabajo y de las Políticas Sociales en el ámbito de acciones para la promoción social y de la vivienda, que se proponen promover la integración en materia habitacional de los ciudadanos extranjeros.

El proyecto AbitAzioni – al interno del cual se incluye esta guía – está coordinado por DG Familia, Integración, Conciliación y Solidaridad Social con el aporte científico de la Fundación ISMU y tiene como partners : Fundación S.Carlo Onlus; Fundación Casa Amica di Bergamo; Fundación Housing Sociale y Polaris Real Estate SGR S.p.A.

Se agradece por la concreta colaboración en la realización de la presente guía a la DG Familia, Integración, Conciliación y Solidaridad Social, DG Casa, Housing Sociale y Pari Opportunità della Regione Lombardía, L'Associazioni Sindacale Notai Lombardia, Assoedilizia Lombardía, Federcasa Lombardía, il Sictet di Milano, la Fundación Casa Amica di Bergamo, la Cooperativa Dar=Casa, la Fundación S.Carlo, la Fundación Housing Sociale, Polaris Real Estate SGR SpA y Assolombarda.

El Grupo de Trabajo ISMU

ÍNDICE

Buscar casa en Lombardía

1. El alquiler	4
1.1 La solicitud de garantías	4
1.2 Los gastos iniciales	4
1.3 El contrato de alquiler	5
1.4 Compartir la vivienda con otras personas	6
1.5 El pago del alquiler	7
1.6 El mantenimiento	7
1.7 La finalización del contrato	8
2.La vivienda social (ERP)	9
2.1 Qué es la vivienda social (ERP)	9
2.2 Quién puede acceder a la vivienda social	9
2.3 Cómo se participa a los Bandos ERP y dónde se presenta el pedido.	10
2.4 Las formas de asignación	10
2.5 El Housing social: qué es y a quién se dirige.	11
3.Soluciones temporales de alojamiento	12
4.Comprar una vivienda	14
4.1 Pasos para la compraventa	14
4.2 Beneficios fiscales y subvenciones para la primera vivienda	17
5.Vivir en comunidad	18
5.1 Derechos y deberes	18
5.2 La recolección de residuos	18
5.3 Los gastos comunitarios	19
6.Anuncios inmobiliarios: consejos para su lectura	19
7.Vivienda idónea, permiso de estadía y reunificación de la familia	21
8.Direcciones útiles	22
9.Glosario: palabras más usadas	27

Notas para el lector: para las palabras subrayadas, ver el glosario en pág. 27

BUSCAR CASA EN LOMBARDÍA¹

Encontrar casa en Lombardía no es una empresa fácil: los precios de las viviendas son elevados y, en muchas zonas, la disponibilidad de alojamientos es escasa.

Las zonas con mayor tasa de población (o bien donde la diferencia entre oferta y demanda de viviendas es más elevada) son la ciudad de Milán y muchos municipios de la provincia, como Brescia, Varese y sus periferias.

En relación con los precios, es preciso tener en cuenta que la presencia de servicios públicos, centros comerciales y conexiones con los transportes públicos (autobús, tren, metro...) aumenta el costo de las viviendas. Por consiguiente, las viviendas más económicas se encuentran en los centros más pequeños y en los alrededores de todos los municipios.

Cómo buscar casa

Pasar la información. Avise a sus conocidos, amigos y colegas.

La prensa. Pregunte en los quioscos qué periódicos publican anuncios con ofertas de viviendas de alquiler o en venta.

Internet. Consulte los anuncios publicados en las páginas web especializadas en el alquiler y la compraventa de viviendas.

Agencias inmobiliarias. Ponen en contacto a las personas que ofrecen con las que buscan una vivienda de alquiler o en venta. El propietario/vendedor o el inquilino/comprador tienen que asumir el costo de este servicio, pero sólo cuando se ha cerrado el contrato de compraventa o de alquiler. Infórmese siempre sobre el porcentaje de «comisión» que solicita la agencia antes de decidirse por una de éstas.

Cooperativas y asociaciones. Existen cooperativas que construyen o reforman viviendas para alquilar o vender a sus propios asociados en condiciones ventajosas. Algunas asociaciones asesoran y acompañan a italianos y a inmigrantes en la búsqueda de casas de alquiler o en el acceso a la propiedad (véase capítulo 8, apartado «Cooperativas y realidades del tercer sector»).

Atención: *desconfíe de las agencias que le piden dinero antes de encontrar la casa, (por lo tanto, antes de concluir el contrato) o a cambio de una simple lista de propietarios. No son serios: podría tratarse de una estafa.*

Certificación energética: *en el caso de alquilar a privados, el inquilino tiene que pedirla a la propiedad.*



1. EL ALQUILER

1.1 La solicitud de garantías

Quando si cerca un'abitazione è bene sapere che:

- la vivienda tiene que devolverse en las mismas condiciones en las que se encontró;
- la vivienda no puede usarse como lugar de trabajo;
- el futuro inquilino debe estar en posesión del permiso de residencia porque, si no, el propietario puede ser condenado de 6 meses a 3 años y corre el riesgo de que le sea embargada la propiedad en caso de alquiler a personas sin la documentación pertinente para residir regularmente en Italia.

A menudo los propietarios, antes de entregar una vivienda en alquiler, solicitan algunas garantías a los futuros inquilinos, como por ejemplo demostrar que se dispone de una renta suficiente y de un contrato de trabajo regular y/o presentar referencias de un empresario o de una asociación.

1.2 Los gastos iniciales

Alquilar una casa conlleva algunos gastos iniciales:

- **Costos de la agencia.** En general, el porcentaje varía del 10 al 15% sobre el importe de la anualidad o corresponde a una mensualidad del importe del alquiler, incluidos los gastos..
- **Fianza obligatoria.** Como garantía deberá pagarse al propietario el importe de tres mensualidades. Este importe será devuelto con los intereses al término del alquiler, siempre y cuando el inquilino no haya causado daños a la vivienda o haya pagado todos los gastos.
- **Registro del contrato.** Impuesto del registro: un 2% del canon de alquiler anual, por partes iguales entre el inquilino y el propietario, además de los costos de los timbres fiscales añadidos a las copias del contrato.
- **Canon mensual.** Al firmar el contrato debe pagarse la importe mensual por adelantado (en general, trimestral), más las cuotas a cargo del inquilino en relación con los gastos comunitarios.
- **El cambio de titularidad** de los servicios (luz, gas, agua, teléfono) van totalmente a cargo del inquilino.

1.3 El contrato de alquiler

Por ley, cuando se alquila una casa, debe suscribirse un contrato legal. El contrato de alquiler deberá redactarse por duplicado, estar firmado por el propietario y el inquilino y registrarse en la Agenzia delle Entrate (entidad pública que se ocupa de la gestión, la regularización y de los contenciosos en materia fiscal). Le aconsejamos que firme una tercera copia original del contrato que podría serle solicitada por la Policía en los procedimientos relativos a la reagrupación familiar.

El propietario es quien debe realizar el registro inicial y renovarlo todos los años. Los gastos de registro (2% de la renta anual de alquiler) serán compartidos por partes iguales entre el propietario y el inquilino, y serán imputados al inquilino con los gastos comunitarios.

Es importante tener un contrato escrito y registrado tanto para demostrar que se posee una vivienda en el momento en que solicite la reagrupación familiar como también para saber cuáles son los derechos y deberes en caso de conflicto con el propietario.

Existen varios tipos de contrato. A continuación se describen los más habituales.

Contratto libre. El precio del alquiler se establece libremente y, por lo tanto, sigue el curso del mercado. Tiene una validez de 4 años y se renueva automáticamente por un período de 4 años si no se comunica la rescisión 6 meses antes de ésta por parte del propietario, exclusivamente por los motivos de causa justa previstos por la ley. Durante ocho años las condiciones seguirán siendo las indicadas en el contrato. Solo podrán solicitarse los ajustes del ISTAT, es decir el porcentaje de aumento de la inflación, que sirve para mantener invariado el valor del importe del alquiler.

Contrato de canon convenido. Puede aplicarse en los municipios con mayor tasa de población. El costo del alquiler es más bajo, porque se establece basándose en acuerdos sindicales a escala territorial y no en función de la voluntad del propietario. La duración de este contrato es de 3 años y se renueva automáticamente por un período de 2 años si una de las partes no comunica su rescisión. En este caso también están previstas actualizaciones anuales de la cuota de alquiler, pero sólo hasta el 75% de los parámetros ISTAT.

Contrato transitorio. Tiene una duración máxima de 18 meses y se aplica cuando existe la necesidad documentada de alquilar durante un breve período (por motivos de trabajo, matrimonio, tratamientos médicos, acercamiento a la sede de trabajo, etc.). El contrato no se renueva automáticamente. Si en su vencimiento se desea renovarlo, deberán indicarse explícitamente las razones por las que se recurre de nuevo a este tipo de contrato.

Contrato de subalquiler. Se aplica cuando la persona que ha alquilado una vivienda desea, a su vez, alquilar una parte de ésta, es decir una habitación (no toda la vivienda) a otra persona. El subalquiler sólo es posible si no lo impide el contrato original. El inquilino deberá comunicar al propietario, los datos del subinquilino.

Contrato de comodato. Se aplica cuando el propietario de una vivienda concede su uso gratuito a una segunda persona. El inquilino deberá pagar, no obstante, las cuotas a su cargo de los gastos comunitarios.



Subalquilar un departamento sin que lo sepa el propietario es causa de desalojo y el subalquiler “en negro” tiene consecuencias penales contempladas por las normas vigentes (L.94/2009)

Contrato de alojamiento temporal. Se aplica cuando una empresa alquila una vivienda destinada a sus propios trabajadores.

Para todos los contratos de alquiler de naturaleza privada está prevista una desgravación fiscal según la tipología de contrato hasta un determinado límite del rédito.



En el contrato es posible establecer acuerdos específicos decididos por las dos partes. No es válido un contrato (o una escritura privada) que prevea compromisos que la ley excluye. Un ejemplo? Que el inquilino pague la parte de gastos comunitarios que corresponde que pague el propietario, o que el contrato tenga una duración diferente de la prevista por la ley.

En el contrato de alquiler es importante especificar también si la casa está en buenas condiciones o no. Con la estipulación del contrato el inquilino se compromete a devolver el departamento en las mismas condiciones en que lo recibió, teniendo en cuenta el deterioro normal de la habitación.

1.4 Compartir la vivienda con otras personas

Si desea compartir la vivienda con otras personas, deberá seguir una de las siguientes modalidades:

- el contrato deberá ir a nombre de todos los inquilinos;
- el contrato deberá ir a nombre de uno de los coinquilinos. El titular del contrato será, a todos los efectos, la persona responsable de la vivienda ante el propietario, que tendrá que estar de acuerdo con la presencia de otros inquilinos;
- el titular del contrato subalquilará una parte de la casa, pero sólo si este aspecto no está explícitamente prohibido por el contrato o por cualquier otro pacto estipulado con el propietario del alojamiento (que, en cualquier caso, deberá estar de acuerdo).

Si en cambio, **desea alojar a amigos o parientes** durante un breve período de tiempo a título gratuito, deberá presentar antes de 48 horas un comunicado a la Policía o a la Comisaría de Policía (o al ayuntamiento en caso de que no haya comisaría en el lugar donde vive), usando el correspondiente módulo de «cesión de vivienda».

1.5 El pago del alquiler

El pago del alquiler o de los anticipos de los gastos comunitarios deberá realizarse en los términos establecidos en el contrato. Si el pago se realiza en efectivo, solicite siempre un recibo con la fecha y la firma del propietario, o bien pague con transferencia bancaria o giro postal, de modo que tenga siempre documentación del pago realizado en los plazos previstos.

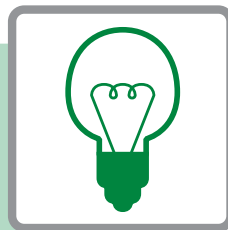
Conservar cualquier documentación sobre el pago del alquiler, ya que puede ser una prueba importante en caso de conflicto con el propietario de la casa.

Si el propietario solicita una cantidad mayor respecto a la prevista por el contrato es un acto ilegal. En ese caso diríjase a los sindicatos.

Le aconsejamos puntualidad en los pagos de la cuota de alquiler. La falta de pago de una o más mensualidades puede ser causa de rescisión del contrato.



La Región Lombardía prevee facilidades para los ciudadanos que tienen un rédito bajo y que poseen un contrato de alquiler. Todas las informaciones sobre la ayuda al alquiler están publicadas en el sitio www.casa.regione.lombardia.it



1.6 El mantenimiento

Gastos a cargo del inquilino

El mantenimiento pequeño y ordinario va a cargo del inquilino, que deberá conservar la vivienda en buenas condiciones. Ejemplo: el inquilino tiene que reparar un grifo que pierde y revisar periódicamente la caldera tal y como prevé la ley.

Los gastos para la sustitución de instalaciones (por ejemplo, la caldera) o las obras de reforma competen, en cambio, al propietario. Atención: si el inquilino estropea las instalaciones o equipos por su falta de cuidado, deberá pagar de su propio bolsillo los gastos de reparación o de sustitución.

Antes de alquilar una vivienda, compruebe el estado del inmueble. Si existen partes en mal estado, solicite que sean reparadas. Como alternativa, también puede ponerse de acuerdo con el propietario y realizar usted mismo las reformas, descontándolo eventualmente del costo del alquiler. Estos acuerdos deberán constar en el contrato o en una escritura privada adjunta al contrato.

1.7 La finalización del contrato

La rescisión del contrato

La rescisión deberá comunicarse por escrito con carta certificada

- El propietario puede rescindir el contrato por:
 - necesidad (por motivos familiares o personales, o si la vivienda debe venderse o reestructurarse) con el primer vencimiento del contrato;
 - final de alquiler, en el vencimiento definitivo del contrato, enviando la comunicación al menos 6 meses antes de su vencimiento.
- Si está previsto por el contrato, el inquilino podrá rescindir el contrato en cualquier momento, pero deberá comunicarlo con al menos 6 meses de antelación. Significa pues que los derechos y deberes derivados del contrato duran todavía seis meses más desde ese momento, incluida la obligación de pagar el alquiler. Si no está previsto por el contrato, el inquilino solo podrá rescindir el contrato con antelación por causas graves y siempre con un pre aviso de 6 meses.

Si se desea prolongar el contrato

En su vencimiento definitivo, por ejemplo al cabo de 8 años (4+4) en el caso del contrato de renta libre, si el propietario no envía la rescisión en los plazos establecidos, el contrato se entiende renovado automáticamente. Si, en cambio, el propietario, aunque desee que usted siga alquilando la vivienda, desea cambiar algunas condiciones del contrato (por ejemplo, la cuota), deberá enviar la rescisión del contrato antiguo y hacer uno nuevo.

El desalojo

Es una decisión del juez (a petición del propietario), que obliga al inquilino a dejar la vivienda en un plazo determinado. Se produce un desalojo cuando el inquilino:

- es moroso, es decir no paga lo debido;
- no respeta el contrato: por ejemplo, ha subalquilado sin autorización, o bien ha provocado graves daños a la vivienda;
- no deja libre el alojamiento a pesar de la rescisión regular por fin del contrato de alquiler o por necesidad del propietario.

Cuando el desalojo se debe al fin del alquiler por necesidad del propietario (pero solo en este caso), el inquilino podrá solicitar al juez una prórroga del plazo (aunque no siempre se obtiene) que normalmente no supera los seis meses. En circunstancias particulares (en caso de personas con discapacidad, personas mayores y desocupados), la prórroga puede alcanzar los 18 meses.

Una vez finalizado también el eventual período de prórroga, si el inquilino todavía se niega a abandonar la vivienda, puede ser desalojado obligatoriamente con la intervención del Oficial Judicial y de la Fuerza Pública.

2. LA VIVIENDA SOCIAL (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – ERP) Y EL HOUSING SOCIAL

2.1 Qué es la vivienda social (Edilizia Residenziale Pubblica – ERP)?

Las viviendas construidas con fondos públicos («viviendas de alquiler moderado») se entregan en alquiler a personas o familias basándose en ordenamientos públicos municipales. Están destinadas a quienes, familias o personas solas, tienen mayores problemas para encontrar un alojamiento en el mercado privado debido a sus limitados recursos económicos. El canon es inferior al alquiler de mercado. No obstante, debe tenerse en cuenta que las solicitudes de alojamiento superan con creces las viviendas disponibles y, por ello, la aceptación de la petición no conlleva necesariamente la asignación de un alojamiento, pero es útil para poder formar las listas.

2.2 Quien puede acceder a la vivienda social ?

- **Resida** (es decir esté empadronado regularmente) o trabaje en un municipio de la región **desde hace al menos 5 años** en el momento de presentar la solicitud y, si es extranjero, dispone de un permiso de residencia regular de al menos 2 años y trabaja regularmente;
- Tiene un rédito ISEE-ERP que no supera los 16.000,00 euros para acceder a una casa popular con un canon llamado “social”
- Quien no es propietario (ni en Italia ni en el exterior) de otra habitación adecuada a las exigencias de la familia.
- Quien tiene un rédito ISEE-ERP de hasta 40.000,00 euro (para acceder a habitaciones a canon moderado, inferior al canon de mercado pero superior al canon social).
- Quien no ocupó abusivamente una casa en los últimos 5 años antes de la presentación del pedido.
- Quien no fue desalojado por morosidad de una casa popular en los 5 años anteriores a la presentación del pedido.

Para más informaciones consultar el sitio www.casa.regione.lombardia.it

La residencia continua es un criterio fundamental para acceder a la vivienda de alquiler moderado. Por lo tanto, si cambia de residencia estableciéndose en otra región, los años de residencia contabilizados hasta ese momento no se contarán.



2.3 Cómo se participa a los bandos ERP y dónde se presenta el pedido.

Se puede acceder a una vivienda ERP participando a los bandos que los ayuntamientos publican periódicamente en colaboración con las Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER).

El pedido se puede presentar en el propio ayuntamiento de residencia o de trabajo, después de la publicación del bando, o en la sede ALER, si está convenionada con el ayuntamiento o en los CAAF (Centro de Asistencia Fiscal) si los delega el mismo ayuntamiento.

La modalidad de asignación y de gestión de una vivienda ERP si rige por el reglamento regional n. 3 del 20 de junio 2011.

2.4 Modalidades de asignación

Los ayuntamientos asignan los alquileres según un orden basado en la situación económica, familiar y de vivienda de las personas/familias que han presentado la solicitud.

En casos de particular y acreditada gravedad, sobre todo en situaciones en las que están implicados niños, enfermos o inválidos, el ayuntamiento puede asignar un alojamiento basándose en un procedimiento de urgencia, después de la asignación, el Ayuntamiento o el Aler estipula el contrato de alquiler con el inquilino. El canon de alquiler es social y varía de acuerdo a la situación social y económica de la familia y a las características de la vivienda (ubicación, tamaño, estado de conservación, etc.)

Tipos de canon

CANON SOCIAL

El canon social está destinado a los ciudadanos que tienen un rédito bajo (no superior a 16.000 euros Isee-Erp) y se calcula en base a las dimensiones de la casa y al rédito/patrimonio del grupo familiar.

CANON MODERADO

El canon moderado está destinado a las familias con un rédito comprendido entre 14.000,00 y 40.000,00 Euros Isee-Erp y está calculado en base a la superficie del departamento.

CANON CONVENIDO

Se establece en base a acuerdos hechos entre el ayuntamiento, asociaciones (sindicatos) de inquilinos y de propietarios. Dichos acuerdos establecen el tipo de vivienda y cuánto puede variar el canon.

Los contratos de alquiler duran 3 años, y se pueden renovar por otros dos años más y permiten obtener facilidades fiscales.

Comprar una vivienda social (Edilizia Residenziale Pubblica -ERP): la l.r. 27/2009 prevee la posibilidad para el inquilino o para el ciudadano (en el caso de vivienda libre) de comprar una vivienda Erp en el caso en que el Aler o el ayuntamiento decidan venderla. Las viviendas públicas se pueden poner en venta mediante remates a los cuales pueden participar las personas físicas en poseso de la ciudadanía italiana o de uno de los Estados miembros de la UE o extranjeros titulares de la carta de estadía con una duración de por lo menos 2 años y que tienen una actividad laborativa regular en el territorio italiano.

Los remates se hacen públicos mediante bandos publicados en la página web del ALER y en los registros de los ayuntamientos interesados y consultando la relativa publicidad en los cotidianos locales y nacionales. En el sitio web www.casa.regione.lombardia.it es posible ver la lista de los inmuebles que serán rematados.



El Servicio informativo para la casa (Sportello Informativo) es un servicio público gratuito ofrecido por la Región Lombardia en respuesta a los ciudadanos que buscan una casa de Erp en Lombardía. El servicio da informaciones sobre bandos y las facilitaciones regionales para la casa en apoyo a los ciudadanos. Está activo en las Sedes Territoriales regionales de las provincias lombardas en días y horarios establecidos. Para conocer los servicios ofrecidos por el "Sportello Casa" es posible acercarse a las Sedes Regionales de Spazio Regione o consultar el sitio web www.sportellocasa.regione.lombardia.it



2.5 El Housing Social: qué es y a quién se dirige?

Qué es el Housing Social?

El housing social (Social housing) consiste en la oferta de alojamientos y servicios de viviendas a precios bajos destinados a ciudadanos con un rédito medio bajo que no logran pagar un alquiler o un préstamo en el mercado privado pero tampoco pueden acceder a una vivienda popular. El housing social garantiza integración social y bienestar en la vivienda. Para conocer los proyectos de housing social hay que dirigirse a las cooperativas, a las fundaciones y a los constructores de viviendas destinadas a esta finalidad.

La oferta del housing social

Las propuestas de contrato que se ofrecen en el housing social:

ALQUILER

Viviendas en alquiler con canon “calmierato” (moderado, convencionado, facilitado, etc.) con contrato de alquiler para uso de vivienda, con una duración de 4 años renovables (4+4).

COMPRA A PRECIO CONVENIDO (EDILIZIA CONVENZIONATA)

La compra a precio convenido es para aquellos que están interesados en la compra inmediata de una casa de propiedad, a precios contenidos según la modalidad y los criterios establecidos en una convención con el Ayuntamiento en el cual está situada la vivienda.

ALQUILER CON POSIBILIDAD DE COMPRA

Alquiler con pacto de futura venta: por contrato de alquiler con pacto de futura venta se entiende un contrato en el cual el locador y el inquilino establecen que al final de la locación (máximo 8 años) la vivienda pase a ser propiedad del inquilino a un costo ya determinado, cubierto en parte por el alquiler ya pagado y en parte por el saldo del importe residual.

3. SOLUCIONES TEMPORALES DE ALOJAMIENTO

Para quien viene a vivir en Lombardía y necesita temporáneamente un alojamiento en alquiler (por motivos de estudio, trabajo, experimentación, cura o para asistir a sus familiares) es posible presentar un pedido de vivienda en alquiler temporáneo, como previsto por el art. 30 del r.r. 1/2004. La asignación se hace en base a una clasificación y a la disponibilidad de viviendas. Para esta modalidad de alquiler, no se piden 5 años de residencia en Lombardía. Para informaciones sobre los bandos activos, dirigirse al Ayuntamiento donde se encuentra la vivienda o al Aler competente. Informaciones también en el sitio web www.casa.regione.lombardia.it

En algunos municipios, existen estructuras de acogida públicas o privadas (dormitorios, residencias, centros de acogida, comunidades para madres solas con menores, estructuras de protección para personas con dificultades...) que ofrecen un número limitado de instalaciones por períodos de tiempo variables (una sola noche o períodos más largos). Las condiciones de admisión varían: en algunos casos no están previstas condiciones; en otros, en cambio, es necesario mantener una entrevista previa, ser enviado por los servicios sociales, disponer de un permiso de residencia regular. Algunas de estas estructuras son gratuitas; otras, en cambio, requieren el pago de una pensión (diaria, semanal o mensual). En estas estructuras, a veces se ofrecen servicios de integración a disposición de los huéspedes: por ejemplo, se ofrece apoyo para la búsqueda de un alojamiento y/o de un empleo, ayuda para la realización de los trámites burocráticos, cursos de alfabetización lingüística, etc. Para saber dónde se encuentran y cómo acceder a éstas, diríjase a los servicios sociales del Ayuntamiento, a las ventanillas de inmigración de los ayuntamientos, a los centros de acogida de Cáritas o consulte la base de datos de las entidades que acogen a inmigrantes en Lombardía en la página web www.ismu.org/orim/accoglienza.

4 COMPRAR UNA VIVIENDA

4.1. Pasos para la compraventa

Los extranjeros con residencia regular en Italia tienen derecho (independientemente de su nacionalidad) a adquirir una vivienda.

La casa puede comprarse a un particular, a una empresa o a una constructora.

1. Algunos aspectos que deben tenerse en cuenta antes de comprar.

Es importante acudir al notario para comprobar que:

- el vendedor es el verdadero propietario de la vivienda;
- el vendedor tiene el título legal para vender el alojamiento;
- la casa no tenga hipotecas;
- el anterior propietario ha pagado todos los gastos comunitarios.
- El plano catastral existe y es igual al estado actual de la casa.

Si compra la vivienda a una constructora:

- es necesario comprobar su situación económica: si la empresa quiebra, usted corre el riesgo de perder la vivienda no destinada a su propia residencia, aunque ya haya efectuado la escritura;
- no pague cantidades elevadas en el momento de la reserva y realice los siguientes pagos sólo cuando hayan terminado las obras;
- recuerde que existen pertinentes normas de protección de las personas que compran una vivienda que se está construyendo (ejemplo: emisión de depósito de garantía de los pagos realizados).



Antes de adquirir la vivienda, le aconsejamos que se dirija al notario y/o a las asociaciones representantes de propietarios de inmuebles (véase capítulo 8 «direcciones útiles»), porque es extremadamente importante comprobar que todo esté en regla antes de firmar cualquier documento vinculante.

- *El asesoramiento solicitado al notario, antes de la conclusión de la venta, no tiene un costo añadido. Por lo tanto, si la venta no se concluye, el notario no les pedirá compensaciones por su asesoramiento, salvo el reembolso de los gastos eventualmente soportados por la actividad de control y la búsqueda desarrollada en las oficinas públicas, y que en general no supera los 200 €.*
- *El servicio de intermediación de la agencia tiene en general un costo que varía del 2% al 4% o es una cifra fija establecida con anterioridad.*

2. Contrato preliminar (o compromiso).

Es el primer contrato que deben suscribir el vendedor y el comprador. A veces, el compromiso está precedido por una propuesta de adquisición. De esta manera, se compromete la venta/adquisición, se fija el precio total de la vivienda, las modalidades de pago, los plazos efectivos de la venta y el importe del anticipo (fianza) que se pagará en ese momento al vendedor. De este documento preliminar (aunque se concluya privadamente) nacen algunos compromisos válidos desde el punto de vista jurídico y que crean obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador: si después del pago de la fianza el comprador decide no comprar la casa, el vendedor puede quedarse la fianza; si, en cambio, es el vendedor quien decide no vender, el comprador tiene derecho a recibir una cantidad equivalente al doble de la fianza pagada. Por otra parte, es necesario saber que se puede solicitar la estipulación del contrato preliminar incluso por notario, mediante documento notarial, para proceder a la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad (con un pequeño pago adicional y dos tasas fijas de 168 € cada una): de ese modo el comprador puede protegerse ante cualquier problema que pudiera surgir durante el período de tiempo que transcurre entre el compromiso y la escritura, como por ejemplo hipotecas, embargos o quiebras del vendedor. En caso de quiebra del vendedor, por ejemplo, la inscripción del compromiso le ofrece la posibilidad de recuperar totalmente o en parte las cantidades pagadas.

3. La escritura.

Es el documento oficial de compraventa suscrito ante notario. En caso de que el extranjero no sepa italiano, será designado un intérprete y el documento será redactado en los dos idiomas. El notario deberá ser escogido entre las partes de común acuerdo o, si no existe acuerdo, por la parte que deba pagar los gastos (que en general no superan el 1-1,5% del costo total de la operación). La elección del notario no deberá ser impuesta por agentes inmobiliarios y/o mediadores, pero se puede solicitar su asesoramiento. Al respecto, también puede consultarse la página del Notariato: www.notariato.it

4. Los impuestos.

La persona que adquiere una vivienda en Italia, si la compra a un particular, tiene que pagar impuestos por un total del 10% (si se trata de una primera vivienda, véase párrafo 4.2).

Atención: el 10% de impuestos se calcula sobre el valor catastral y no sobre el precio declarado, sólo si se le pide al Notario que lo escriba en el acto.



5. La hipoteca.

La hipoteca es una forma de financiación (préstamos) que ofrecen los bancos. Para concederla, los bancos piden algunas garantías: en general, un trabajo estable y un rédito adecuado. Las hipotecas pueden ser de tipo fijo, variable o mixto. El tipo fijo es el más elevado, pero mantiene una cuota igual durante toda la vigencia de la hipoteca. Con el tipo variable, la cuota sigue el curso del precio del dinero: puede disminuir, pero también aumentar sensiblemente. Por último, el tipo mixto prevee que el tipo fijado inicialmente pueda modificarse en sus vencimientos y en las condiciones establecidas en el contrato. Tenga en cuenta que la hipoteca no se concede por el 100 % del importe de la vivienda: por consiguiente, es necesario disponer de una cantidad inicial para acceder a la hipoteca. A menudo, los bancos solicitan también a un «garante» (aval), o bien a una persona que se comprometa a pagar la deuda con el banco si el contratante, es decir el que ha firmado la hipoteca, ya no puede pagarla. En caso de incumplimiento de los pagos de la hipoteca en los plazos establecidos, el banco puede rematar la vivienda.



Cuidado con quien le ofrezca hipotecas que cubran el importe total del costo, probablemente no se trata de una verdadera hipoteca sino de un préstamo con costos mayores a la verdadera hipoteca.



La Región Lombardía en colaboración con algunos institutos de crédito, sostiene a los ciudadanos que encuentran dificultad en sostener el pago de la cuota de la hipoteca. Las iniciativas “salva hipoteca” (“salva mutui”) se dirigen a los ciudadanos residentes en Lombardía y preveen:

- *La suspensión de la cuota de la hipoteca por un período máximo de 12 meses – la remodelación de la duración de los financiamientos para la primera casa, tiene en general un costo que varía del 2% al 4% o es una cifra fija establecida anteriormente.*
- *La venta de la vivienda por un período temporáneo al banco y la sucesiva compra al final del período de malestar económico.*

Todas las informaciones relativas a las medidas “salva mutui” están disponibles en www.casa.regione.lombardia.it, www.finlombardia.it

4.2 Beneficios fiscales y subvenciones para la primera vivienda

Existen algunos beneficios fiscales en caso de adquisición de la primera vivienda.

Hipoteca a tipo de interés facilitado: es la financiación concedida por los bancos para la adquisición de la vivienda. Los intereses que deben pagarse son más bajos que los de los «préstamos».

Para la adquisición de la primera vivienda están previstas también tasas reducidas a cargo del comprador:

- el impuesto de registro: 3% del valor catastral del inmueble (o IVA del 4% si se adquiere a una empresa constructora);
- en cambio, los impuestos hipotecario y catastral son fijos (168 € cada uno).

Solo se puede disfrutar de estos beneficios fiscales para la primera vivienda en los siguientes casos:

- si la casa no tiene categoría «de lujo»;
- si la casa está situada en el municipio donde el comprador tiene la residencia o al que se trasladará antes de 18 meses desde la adquisición;
- si la persona que compra no es propietaria de otra vivienda en el mismo municipio;
- si la persona que compra no es propietaria, en Italia, de otra vivienda adquirida con beneficios fiscales para la adquisición de la primera vivienda (salvo que sea vendida antes de la escritura). En este caso al comprador le corresponde un crédito fiscal equivalente a los impuestos pagados en ocasión de la compra precedente. Ese crédito lo puede utilizar en la próxima declaración de renditos o inmediatamente, reduciendo los impuestos que tiene que pagar para la nueva compra.
- Una vez comprada la casa, tiene que pagar el Impuesto Municipal Unico (IMU). La tasación es reducida con respecto a los inmuebles que constituyen la habitación principal (o sea, el inmueble en el cual el propietario y su núcleo familiar han establecido la propia demora y residencia), con tasas reducidas y la previsión de algunas deducciones (teniendo presente también la cantidad de hijos).

Nota: atención a no hacer un traspaso de propiedad de la casa comprada durante los primeros 5 años, sino, aparte de los impuestos ahorrados, tendrá que pagar una sanción del 30% más intereses. A menos que, dentro del año del traspaso, se compre otra casa donde ir a vivir.



5 VIVIR EN COMUNIDAD

5.1 Derechos y deberes

El reglamento de la **comunidad**

Cada comunidad tiene su propio «reglamento», que establece las reglas que deben respetarse para vivir sin molestarse mutuamente. Así, el reglamento indica las modalidades de uso de las partes comunes, como por ejemplo los patios y las escaleras de acceso a las viviendas, fija los horarios en los que no se puede hacer ruido o en el que los niños pueden ir a jugar al patio, establece si se pueden tener animales, etc.

Para tener mayor información sobre las reglas vigentes en la comunidad donde vive, diríjase al administrador.

Costumbres y usos: las reglas no escritas

Son igualmente importantes las reglas no escritas, que nacen de las costumbres, el sentido común, la cortesía y la tolerancia. Siempre es adecuado establecer con los vecinos una relación lo más correcta posible para evitar conflictos o peleas. Por ejemplo, hacer ruido durante las horas de silencio es la típica situación que crea problemas con los vecinos y que deberá evitarse.

5.2 La recolección de residuos

La recolección selectiva

En Lombardía los residuos domésticos (plástico y aluminio, papel, cristal, orgánico) se recogen por separado y se depositan en los correspondientes contenedores. No obstante, el modo de separar los residuos puede cambiar según el municipio. Para saber cómo debe realizarse la recolección selectiva en la zona donde vive, basta con solicitar información a los vecinos de la casa, al portero (allí donde exista) o al administrador de la comunidad o al Municipio.

Si no se hechan los residuos en la bolsa en que tienen que ir, todos los vecinos (no sólo el que se equivoca) están obligados a pagar la multa

Residuos de gran volumen

Si necesita eliminar residuos de gran volumen (televisores, frigoríficos, somieres, armarios, etc.), deberá absolutamente llamar al municipio para comprobar los trámites para su eliminación. En realidad, según el municipio de residencia, cambian las modalidades de recolección de residuos de gran volumen. En algunos territorios (como por ejemplo la zona milanesa), el servicio de recolección de residuos de gran volumen es gratuito.

5.3 Los gastos en común

La comunidad tiene unos gastos de mantenimiento y de gestión comunes que se reparten entre todos los propietarios en función de su cuota de propiedad. Cuando la vivienda está alquilada, el inquilino es quien debe pagar una parte de estos gastos. En general, los gastos de gestión corriente y el mantenimiento ordinario del edificio van a cargo del inquilino que vive en el departamento: la limpieza de la escalera, el mantenimiento de ascensor, la portería, la luz y el agua usada en las partes comunes, los gastos de calefacción, etc. Puede ser que algunos servicios, como el agua y el impuesto para recolección de residuos, sean pagados por el administrador para toda la comunidad y, después, divididos entre todos los vecinos o inquilinos en función de su cuota de propiedad o del número de personas que viven en la vivienda y que, por lo tanto, hagan uso de estos servicios. No obstante, los gastos de mantenimiento extraordinario del edificio van a cargo del propietario.

6. ANUNCIOS INMOBILIARIOS: CONSEJOS PARA SU LECTURA

Los anuncios inmobiliarios están escritos a menudo con abreviaciones, siglas, expresiones y modos de expresarse típicos de este sector. Es muy importante saber leer los mensajes correctamente, pero también entender su significado oculto. A continuación, le indicamos algunos ejemplos de anuncios y sus correspondientes explicaciones.

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

App.to = apartamento; sigue la indicación de la zona/barrio donde está situado (se sobreentiende en nombre de la ciudad, porque seguramente se indica al inicio de la lista de anuncios).

Bilocale = compuesto por dos habitaciones (además de los servicios).

Arredato = amueblado.

Se indican las características de este apartamento: tiene un hogar y una ventana en 2 lados de la casa (por lo tanto está bien ventilada); sigue la indicación del periodo (feb. = febrero) a partir del que está disponible el apartamento.

Se especifica que el propietario no desea ser contactado por agencias, porque desea tratar directamente con los interesados.

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

Atención: este es el típico anuncio de una empresa que solamente suministra, previo pago, listas de posibles viviendas en alquiler. ¡Desconfíe!

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

El anuncio hace referencia al alquiler solo de una habitación, ya amueblada (ammob. = amueblada). La persona que ya vive en el apartamento busca a alguien con referencias y que no fume.

Se indica el importe del alquiler y se precisa que no se permite el uso de la cocina. Se indica la zona, donde está situado el apartamento y se precisa por último cuándo puede se llamar (ore pomeridiane = por la tarde).

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

MM= metro de Milano

adiac. = entorno, alrededores.

Atención: «affitto 2 camere» significa en este caso que se alquila todo un apartamento compuesto por 2 habitaciones. Esto se entiende por las siguientes palabras.

La palabra «servicios» indica aquí baño y cocina; el apartamento tiene calefacción independiente y ya está amueblado.

El propietario desea alquilarlo solo a trabajadores de nivel medio para uso temporal (no desea personas que establezcan la residencia allí). Excluye también a los extranjeros. Es un acto de discriminación.



La ley prohíbe actos de discriminación por motivos étnicos, de nacionalidad, raza o religión. Es decir, que prohíbe que cualquier persona pueda imponer de forma ilegal a un inmigrante condiciones más desventajosas o que se rechace su acceso a la vivienda.

Cuando el comportamiento de un privado o de la Administración Pública provoca la discriminación por motivos raciales, étnicos, nacionales o religiosos, la persona interesada puede dirigirse a un Juez. Hay que demostrar que el rechazo a prestar un servicio o proveer un bien es consecuencia de estos motivos. En caso de que sea víctima de discriminación, contacte con UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali) al número verde gratuito 800 90 10 10.

7. IDONEIDAD DE ALOJAMIENTO, PERMISO DE RESIDENCIA Y REAGRUPACIÓN FAMILIAR.

Disponer de un alojamiento –con los correctos documentos administrativos– considerado adecuado para el número de personas que vive en éste es una condición necesaria para solicitar la reagrupación familiar y el permiso de residencia CE para residentes a largo plazo (antigua tarjeta de residencia), en caso de que tengan familiares a su cargo. Se solicita:

- un contrato de alquiler regular; o bien si es coinquilino y usted no es el titular del contrato, una declaración de disponibilidad para alojar a los parientes reagrupados firmada por el titular del contrato de alquiler (o por el propietario);
- el documento de compraventa (escritura) si es propietario de la vivienda donde vive;
- el certificado de idoneidad de alojamiento, expedido por el ayuntamiento, que indica el número de personas que pueden alojarse en la vivienda. Los parámetros para establecer para cuántas personas es adecuado un alojamiento están definidos por la región y se refieren a los metros cuadrados o al número de habitaciones disponibles. Por ejemplo, un único ambiente es adecuado como máximo para 2 personas. En cambio, en algunos municipios existe la ASL, que expide el certificado de idoneidad higiénico-sanitario.

8. DIRECCIONES ÚTILES

Estas direcciones son el resultado de un trabajo de preparación realizado mediante entrevistas, reuniones de trabajo y encuentros. Por ello, no pretende ser exhaustivo de la amplia y significativa experiencia de asociaciones y realidades del tercer sector que operan en el territorio lombardo en relación con el tema de la vivienda.

A continuación, se indican solo las sedes principales en Lombardía. Para conocer las oficinas más próximas al lugar donde vive, llame a los números indicados en la lista.

Asociaciones que representan a propietarios de inmuebles

Assoedilizia – Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia

Milano, Via Meravigli ; tel. 02-885591, www.assoedilizia.com

Abierto de lunes a viernes de las 9.00 h a las 12.00 h; miércoles también desde las 15.00 h a las 17.00 h. También tiene delegaciones en Bollate, Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corbetta y Magenta, Gallarate, Lainate, Legnano, Sesto San Giovanni y Vimercate

La Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia también tiene oficinas en Abbiategrasso, Bergamo, Brescia, Campione d'Italia, Cogliate, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Melegnano, Monza, Pavia, Saronno, Sondrio y Varese.

APU – Associazione Proprietari Utenti

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-48958106

www.apu.it. De lunes a viernes, de 9.00 h a 12.00 h /de 15.00 h a 18.00 h.

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, Via Archimede 22; tel. 02-76110167. www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/. De lunes a viernes, 10.00 h-13.00 h/15.00 h-18.00 h. También tiene oficinas en Bergamo, Brescia, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Monza y Varese.

UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Milano, Via Pancaldo 1/3; tel 02-2047734

www.uppi.it; www.uppi-milano.org. También tiene oficinas en Brescia, Como, Cremona, Lodi, Mantova, Monza, Pavia, Sondrio y Varese.

Cooperativas y realidades del tercer sector

ALCAb-Legacoop

Asocia cooperativas de habitantes afiliados a Legacoop que promueve la formación de programas de construcción para permitir a sus socios tanto el acceso a la vivienda de propiedad como a la vivienda de alquiler y/o uso de alojamiento. www.casacoop.it

Associazione Casa Amica

Otorga y gestiona alojamientos de alquiler a personas solas y familias, y apartamentos para la segunda acogida de grupos de inmigrantes; desarrolla actividades de acompañamiento para el acceso a la vivienda de alquiler; ofrece asesoramiento y servicios para la adquisición de la primera vivienda; construye y reforma edificios que destina al alquiler de rentas fácilmente accesibles y desarrolla acciones de programación y asesoramiento para la participación en las convocatorias regionales en relación con las viviendas sociales.

Bergamo, Via Longuelo 83; tel. 035-403525. www.casaamica.org

Cooperativa impresa sociale Ruah

Gestiona un centro de primera acogida masculino para inmigrantes, situado en la ciudad de Bergamo y apartamentos de segunda acogida para grupos de inmigrantes y familias extranjeras en Bergamo y provincia.

Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3, tel. 035-313463. www.cooperativaruah.it

Dar-Casa

Cooperativa de viviendas que ofrece los siguientes servicios: alquila alojamientos de bajo costo para los que no pueden sostener. No ofrece sólo un “techo” sino que promueve abitabilidad en los territorios donde opera. Promueve un habitar consciente, sostenible, traajando sobre las relaciones entre los habitantes y sus casas, su barrio, su propia ciudad.

Milano, Via Barrili 21 ; tel. 02-84733325. www.darcasa.org

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

Asocia y organiza cooperativas que operan en el sector de la vivienda que realizan para sus propios socios alojamientos para asignar en propiedad, para su disfrute o para el alquiler.

Milano, Via Decorati al Valor Civile 15. www.lombardia.confcooperative.it

Fondazione Housing Sociale

Experimenta soluciones innovativas para el financiamiento, la realización y la gestión de iniciativas de vivienda social promoviendo los valores del pluralismo y de la auto-organización FHS dispone de competencias diversificadas que consienten un enfoque integrado al desarrollo de iniciativas de “Edilizia Residenziale Privata”

Milano, Via Zenale 8, segreteria@fhs.it tel. 02-36683000 www.fhs.it

Fondazione S. Carlo

Ofrece camas en 3 residencias; gestiona viviendas para núcleos de rédito bajo y 3 centros de acogida temporánea para personas con grave dificultad habitacional.

Milano, Via della Signora 3/a; tel. 02-76017040. www.fondazionecarlo.it

CAAF (o CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

Se trata de servicios promovidos por sindicatos y patronatos, autorizados a asesorar a los ciudadanos en relación con el desarrollo de prácticas administrativas de carácter fiscal. Se encuentran en todo el territorio regional, incluso en los pueblos pequeños. A continuación la lista sólo de algunas de las organizaciones que tienen oficinas en toda la región. Existen muchas más.

CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23; tel. 02-20525301. www.caafcisl.it

CAAF UIL

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

CAAF Acli

Milano, Via C.G.Merlo 3; tel. 02-795316. www.caf.acli.it

CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2; tel. 02-67493187. www.cafmcl.it

CAAF 50&più

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

La vivienda social (ERP)

Regione Lombardia – Direzione Generale Casa

www.casa.regione.lombardia.it

Sportello Casa di Regione Lombardia

www.sportellocasa.regione.lombardia.it

Notarios

Consiglio Nazionale del Notariato

Roma, Via Flaminia 160. www.notariato.it

Consiglio Notarile di Milano

Milano, Via Locatelli 5. www.comprarcasasenzarischi.it

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia.

www.federnotai.org

Sindicatos de protección de los inquilinos

Protegen a los ciudadanos en condiciones de necesidad de alojamiento. Ofrecen información, asesoramiento y asistencia legal y técnica a los inquilinos en relación con todos los problemas relativos a la vivienda.

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio

Milano, Via Tadino 20; tel. 02-29522100. www.sicet.it. Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

SUNIA – Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari

Milano, Via Giambellino 115; tel. 02-4232633. www.sunia.it. De lunes a viernes, 9.00 h -12.00 h/15.00 h -18.00 h. Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

UIL CASA

Milano, via Campanini 7; tel 02-671103401 www.uil.it

Tienen también oficinas en Sesto San Giovanni.

Unione Inquilini

Sede regional: Milano, via Mossotti 1, tel. 02 89076733 www.unioneinquilini.it

Lunes y Miércoles 10,30 – 12,00/Jueves 15- 17,30.

Tiene oficinas en todas las provincias de la región.

Servicios de información para inmigrantes

En todo el territorio lombardo existen ventanillas informativas para inmigrantes gestionadas por los municipios, entidades o asociaciones. A continuación indicamos las referencias relativas a las capitales de Bergamo, Brescia y Milano.

Comune di Bergamo

Servizio Migrazioni, tel. 035-399496. www.comune.bergamo.it.

Comune di Brescia

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

Comune di Milano

Para cualquier información relativa a los distintos tramites como visas, permisos de estadía, residencia, ciudadanía, pedido de casa popular, etc., es posible contactar : DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali – Settore Adulti in difficoltà – Ufficio Stranieri. Milano, via Tarvisio 13, tel 02 67391357; 02 6700944. www.comune.milano.it

Teléfono Mondo

Información –en distintas lenguas– sobre las leyes que hacen referencia a los ciudadanos extranjeros y los servicios en Italia. Responde todos los días de lunes a viernes de 14,00 a 17,00 horas Tel. 800 513 340 (teléfono gratuito)

Otras direcciones útiles

Defensor Regional de la Lombardia

Protege gratuitamente los derechos de los ciudadanos, cuando se presentan atrazos, irregularidades e ilegitimidades en la definición de un pedido presentado a una oficina de la Región Lombardia, de los entes del sistema regional y de las administraciones periféricas del Estado.

Milano, via Fabio Filzi 22 tel 02 67482465/7 – www.difensorecivico.lombardia.it

Base de datos de las estructuras que acogen a inmigrantes en Lombardia - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (ORIM) www.ismu.org/orim/accoglienza/

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

Teléfono gratuito: 800 90 10 10, de lunes a viernes de 10.00 h a 20.00 h. Disponible en italiano, inglés, francés, español, albanés, árabe, ruso, rumano, chino mandarino. www.pariopportunita.gov.it.

9. GLOSARIO: PALABRAS MÁS USADAS

Abitabilità (Permesso di)	<i>Habitabilidad</i> (<i>permiso de</i>)	Documento expedido por el ayuntamiento para certificar la idoneidad de un edificio para ser habitado
Acquirente	<i>Acquirente</i>	La persona que compra
Affittuario	<i>Affittuario</i>	La persona que alquila una vivienda
Alloggio	<i>Alojamiento</i>	Vivienda, apartment
Assemblea condominiale	<i>Asamblea</i> <i>comunitaria</i>	Reunión de propietarios e inquilinos. La asamblea tiene el poder de tomar decisiones por mayoría en relación con la gestión de la comunidad
Canone	<i>Canon</i>	Cantidad de dinero que el inquilino debe pagar periódicamente al propietario de la vivienda por el alquiler
Caparra o deposito cauzionale	<i>Fianza o depósito</i>	Cantidad anticipada de dinero entregada como garantía del cumplimiento de un contrato
Catasto	<i>Catastro</i>	La oficina que registra todas las propiedades inmobiliarias de un municipio o una provincia, con indicación de sus propietarios
Cauzione	<i>Fianza</i>	Depósito de dinero entregado como garantía del cumplimiento de una obligación
Coinquilino	<i>Coinquilino</i>	La persona que comparte con otros un mismo apartamento
Condominio	<i>Comunidad</i>	Copropiedad de un edificio subdividido entre distintas personas
Condomino	<i>Condominio,</i> <i>propiedad horizontal</i>	Propietario de un apartamento en comunidad
Conguaglio	<i>Compensación</i>	Cálculo y después pago del saldo de todo lo que queda todavía por pagar
Contratto	<i>Contrato</i>	Acuerdo vinculante firmado entre dos o más partes
Contratto preliminare (o compromesso)	<i>Compromiso</i> (<i>o seña</i>)	Contrato con el que se compromete la venta/adquisición, se fija el precio total de la vivienda, las modalidades de pago, los plazos efectivos de la venta y la fianza.
Detrazione	<i>Descuento</i>	Facilitación que consiste en el descuento de un importe del total del impuesto.
DIA	<i>Enterado de obra</i>	Aviso de inicio de reformas. Debe solicitarse al ayuntamiento cuando desean efectuarse
Disdetta	<i>Rescisión</i>	Documento con el que se comunica a la otra parte la voluntad de rescindir el contrato.

Garante	<i>Garante</i>	Persona que es la garantía ante el banco crediticio en caso de que la persona que haya suscrito la hipoteca no pueda asumir el pago de la deuda
Fideiussione	<i>Garantía</i>	Acto jurídico con el cual un sujeto, llamado garante, avala o garantiza la deuda de otro sujeto obligándose personalmente en el caso en que el deudor no pueda pagar.
Idoneità alloggiativa (documento di)	<i>Idoneidad de alojamiento (documento de)</i>	Documento que certifica que un alojamiento, en relación con el número de ocupantes, entra dentro de los parámetros mínimos previstos por la ley regional para las viviendas sociales
Immobile	<i>Inmueble</i>	Término general que indica terrenos y construcciones
Inquilino	<i>Inquilino</i>	La persona que vive en una casa alquilada
Interesse passivo	<i>Interés por pagar</i>	«Costo del dinero», precio que debe pagarse para obtener la hipoteca
Ipoteca	<i>Hipoteca</i>	Derecho sobre cuya base el acreedor puede expropiar al deudor insolvente un bien garantizado de su crédito
ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente	<i>ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente</i>	Indicador que señala la situación económica de un núcleo familiar, calculado a partir del rédito y de otros parámetros
Locatario	<i>Inquilino</i>	La persona que toma en alquiler una vivienda
Locatore	<i>Proprietario</i>	La persona que ha dado en alquiler una vivienda
Locazione	<i>Alquiler</i>	Sinónimo de alquiler
Morosità	<i>Morosidad</i>	Retraso en el pago de una deuda
Moroso	<i>Moroso</i>	La persona que se retrasa, que no ha pagado lo debido en los plazos establecidos
Mutuo	<i>Hipoteca</i>	Préstamo con interés a largo plazo
Planimetria catastale	<i>Plano catastral</i>	Mapa del departamento hecha en papel milimetrado.
Proposta d'acquisto	<i>Propuesta de adquisición</i>	Documento que el comprador y el vendedor pueden firmar antes del compromiso en el que se manifiesta la voluntad de adquirir el bien
Proroga	<i>Prórroga</i>	Aplazamiento de un plazo, de un vencimiento
Rata	<i>Cuota</i>	Cada una de los pagos que tienen que efectuarse en su vencimiento fijo por una compra no pagada al contado, para reembolsar un préstamo o incluso para los gastos comunitarios
Rogito	<i>Escritura</i>	Documento público de compraventa suscrito ante notario
Valore catastale	<i>Valor catastral</i>	El valor –distinto al comercial– sobre el que se basa el cálculo del impuesto sobre bienes inmuebles por parte del Estado