السكن في إيطاليا

معلومات مفيدة لمن يتواجد في إيطاليا منذ فترة وجيزة















FONDO ASILO, MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE (FAMI) 2014-2020



المنشور، تم تمويله من طرف مشروع TEAMS

تنسيق المشروع: ماركو ڤيرنا، بلدية افلورانسا

تنسيق مشروع SDS الشمال الغربي : روسيلا بينيديتي، SDS افيورنتينا الشمال الغربي

محررة الفصلين 1 و2: جوليا ياولي، تعاونية CAT الإجتماعية، افلورانسا

الإشراف على التحرير والترجمة: ليزلي ميكي، تعاونية CAT الإجتماعية، افلورانسا

محرر فصل ERP : روزانا پیلوتی، مارکو ڤیرنا

المراجعة اللغوية والقاموس: كيارا فيوراڤانتي، فرانشيسكو رومانو، CNR

تحرير: باربرا طونيطو، أندريا مايسطوزي، مكتب الهجرة التابع لبدية افلورانسا

الترجمات:

العربية، رشيد بيدادة

الصينية، إريكا دونغ

الإنجليزية، صونيا تيزا

الإسبانية، روزا يوڤيرا كوسكانو

الطبعة: أبريل 2022

هذه السلسلة من الكتيبات الإرشادية التوجيهية والإستعلامية المخصصة للمواطنين من خارج الإتحاد الإوروبي تم إنجازها من طرف بلدية افلورانسا للمساعدة على معرفة نظام الخدمات الإيطالي بشكل مُفصّل، وبالخصوص الإطلاع على مواضيع التي عمليا لها أهمية كبيرة بالنسبة للعائلات المهاجرة، مثل ISEE، كيفية اشتغال محكمة القاصرين، السكن والسكن الشعبي ("مباني سكنية عمومية")

الكتيبات الإرشادية (دليل) تم تمويلها من طرف الإتحاد الأوروبي والدولة الإيطالية، لتلبية احتياجات من يجد نفسه كمهاجر مدعوّا إلى شق طريقه داخل عالم قد يكون بعيدا ومختلفا جدا مقارنة بالعالم الذي أتى منه، لكن قد تكون مفيدة أيضا للمواطنين الإيطاليين.

يهدف مشروع IFAMI TEAMS (2435) إلى تحسين نظام الخدمات الإجتماعية والصحية وجعله يتلاءم مع وجود العديد من مواطني دول غير أعضاء في الإتحاد الأوروبي وتمكينهم من الإستفادة الكاملة منه.

يقدم هذا الدليل معلومات للأشخاص الذين يعيشون منذ فترة وجيزة في إيطاليا حول كيفية اختيار سكن، كيفية شرائه أو استئجاره، حول تكاليف صيانة المنزل (فواتير ماء، كهرباء، غاز) وقواعد طلب سكن شعبى والعيش فيه.

هذه القواعد يتم تطبيقها في جميع أنحاء التراب الوطني وفي جميع البلديات.

ستجد في النص روابط خاصة بكل بلدية في منطقة افلورنسا المدينة والمنطقة الشمالية الغربية (سيستو فيورنتينو ، كامبى بيزانسيو، سكانديتشي، لاسترا سينيا، سينيا، كالينزانو, قاليا).

فهرس

5	اختيار السكن
5	كيفية البحث عن سكن وأين
5	كيفية اختيار السكن
5	ما الذي عليك فعله قبل اختيار السكن
6	استئجار السكن
6	بعض المصاريف التي يجب أخذها بعين الإعتبار قبل استئجار منزل
6	عقد الإيجار (الكراء)"
7	أنواع العقود
12	نقل العقد لأشخاص آخرين (تنازل و امتداد).
12	تجديد العقد بعد الفترة الإجبارية الأولى (تمديد العقد)
12	الضريبة البديلة الثابتة (القسيمة الجافة – cedolare secca)
12	الإستعلام عن عقد الإيجار
13	السكن المشترك
13	البريد المضمون و PEC
14	الإخلاء
14	الإخلاء لإنتهاء عقد الإيجار
14	الإخلاء لعدم دفع مستحقات الإيجار (morosità)
14	إخلاء العامل
15	مساعدات اقتصادية متعلقة بالسكن
15	مساعدات اقتصادية في حالة عدم القدرة على دفع الإيجار (morosità incolpevole)
16	مساعدة متعلقة بالإيجار
17	السكن التضامني ومشاريع الأخرى للدعم السكني
17	نقابات المستأجرين
18	بيع وشراء
18	بعض الأمور المهمة التي يجب معرفتها قبل شراء منزل
19	نقل حيازة مبنى/ تُصريح الإستضافة للمواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي
20	الإقامة (residenza)
21	شهادة السكن الملائم
22	تصريح لتجديد المسكن المعتاد (dimora abituale)
23	المرافق الأساسية المنزلية (فواتير - bollette)
23	عقد التوريد
24	الفاتورة (bolletta)
25	الكهرباء والغاز
27	الماء والخدمات
28	الهاتف وشبكة الإنترنت
29	النفايات: خدمة جمع النفايات والتخلص منها
29	رسوم التلفزيون

30	إعانات إجتماعية
30	إعانة اجتماعية لصعوبات إقتصادية
31	إعانة الكهرباء لإضطرابات جسدية
32	شهادة ISEE
33	ERP - مبانی سکنیة عمومیة
33	المباراة والطلب
35	أين يمكنك تقديم الطلب
35	أمثلة بخصوص الوثائق التي يجب تقديمها
37	النقاط
37	لائحة الترتيب
37	تعيين السكن
37	تغيير السكن
38	تغيير في الأسرة النواة
38	الإستضآفة
38	فقدان الحق
39	بالنسبة لمن يقطن حاليا بالسكن الشعبي
39	قواعد المستخدم
48	قاموس دلیل

اختيار السكن

كيفية البحث عن سكن وأين

يمكنك البحث عن سكن

لوحدك:

انظر إلى إعلانات المواطنين الخواص، على مواقع الإنترنت المتخصصة في الإيجار أو البيع، أو اسأل الأصدقاء والمعارف. هذه طرق قليلة التكلفة، لكن قد تتعرض فيها للنصب (essere truffato).

يمكنك وضع إعلان على الجريدة المحلية أو على مواقع الإنترنت المتخصصة: في الإعلان وضع من أنت، عدد الأشخاص الذين يعيشون معك ونوع المنزل الذي تبحث عنه (المنطقة، الحجم، المبلغ الذي مكنك دفعه ...).

عن طريق وكالة عقارية:

وكالة عقارية (agenzia immobiliare) تهتم بتأجير وبيع المنازل.

إذا ذهبت إلى وكالة عقاريه، ستكون محميا أكثر من عمليات النصب وستساعدك الوكالة في كل ما تحتاجه ولكن عليك أن تدفع للوكالة: إيجار شهر إذا قمت باستئجار المنزل أو حوالي 3 % من السعر إذا اشتريت المنزل.

اختر الوكالة بناءً على ردود فعل الزبناء الآخرين واساًل عن قيمة المنازل في المنطقة التي تبحث فيها عن سكن.

كيفية اختيار السكن

اختر المنطقة حيث تريد أن تسكن. سواء تعلق الأمر بالإيجار أو الشراء، فالثمن يختلف حسب مكان وجود السكن: عادة المنزل الموجود في وسط المدينة يكون ثمنه مرتفعا مقارنة مع المنزل الموجود في ضواحي المدينة. في بعض الأحيان يكون الثمن مرتفعا لأن المنزل يقع بالقرب من مركز تجاري، محلات تجارية، مدارس، إلخ.

اختر ما إذا كنت ترغب في سكن مفروش (أي به أثاث) أو بدون أثاث. إذا لم يكن لديك أثاث أو إذا كنت لا ترغب في شرائه، فاختر منزلا مفروشا: بالطبع سيكون السعر أعلى إذا كان هناك أثاث في المنزل.

ما الذي عليك فعله قبل اختيار السكن

قم بالمعاينَّة، أي اذهب وقم بزيارة المنزل، منَّ الأحسن أن يكون ذلك مع شخص خبير و: ا

- اطلب من المالك معلومات حول التمديدات الكهربائية،
- · راقب النوافذ: إذا كانت قديمة فسوف تنفق أكثر على تدفئة المنزل وتبريده.
- اطلب معلومات بخصوص الجيران. قد تكون ممن يفضل كجيران عائلات أو أشخاص قليلي الضوضاء.
- اطلب معلومات فيما يخص التدفئة: هل هي مستقلة أم مركزية (مشتركة)؟ هل يتم تدفئة جميع الغرف شكل جيد؟
 - افحص الجدران وتأكد من عدم وجود عفن فطرى.
- اسأل إذا كانت الأنابيب قديمة من أي مادة هي مصنوعة: من الأحسن أن لا تكون مصنوعة من الرصاص لأنه مادة سامة.

استئجار سكن

بعض المصاريف التي يجب أخذها بعين الإعتبار قبل استئجار منزل

خذ بعين الإعتبار التكاليف الإضافية التي تضاف إلى مبلغ الإيجار: مصاريف تنظيف المبنى، والتدفئة إذا كانت مستقلة، والمصعد، إلخ. (تُسمى أحيانًا: "تكاليف إضافية" "oneri accessori")

عقد الإيجار (الكراء)

استئحار سكن

استئجار (affitto) سكن يعنى إبرام عقد مع مالك المنزل للعيش فيه.

المصطلح الصحيح هي عبارة "contratto di locazione" ، ولكن غالبًا ما يتم استخدام عبارة "di affitto".

يسمى المالك الذي يؤجر المنزل locatore. يُطلق على الشخص الذي يستأجر المنزل inquilino أو affittuario أو conduttore.

قبل التوقيع على عقد الإيجار، اقرأه بعناية. على عقد الإيجار توجد معلومات مهمة: نوع العقد، المبلغ الواجب دفعه كل شهر (canone di locazione)، مدة العقد (كم يمكنك العيش في ذلك المنزل)، حقوق المستأجر وواجباته، المصاريف الإضافية وتلك المدرجة في الإيجار الشهري.

عناصر مهمة في عقد الإيجار

■ شبهادة أداء الطاقة (APE)

يجب على المالك إطلاعك على شهادة أداء الطاقة "APE" وتسليمها لك عند تسجيل العقد. هذه الوثيقة تبين مستوى الأداء الطاقي للمبنى، يعني كمية الطاقة اللازمة كل سنة للتدفئة والتبريد وتوفير الماء الساخن ...

عند تسجيل عقد الإيجار، يجب أن تكون معك شهادة APE، وإلا فقد تفرض عليك غرامة.

■ شبهادة الصلاحية للسكن

بالإضافة إلى شهادة أداء الطاقة APE، يجب على المالك أيضًا منحك شهادة الصلاحية للسكن. شهادة الصلاحية للسكن ضرورية الصلاحية للسكن أن المنزل أمن ويمكنك العيش فيه. شهادة الصلاحية للسكن ضرورية بالنسبة للمنازل الجديدة، أي التي تم بناؤها بعد 30 يونيو 2003. أما بالنسبة للمنازل التي تم بناؤها قبل هذا التاريخ، فشهادة الصلاحية للسكن مطلوبة فقط في حالة القيام بأعمال ترميمية أو إعادة البناء.

■ العربون و وديعة الضمان

العربون (caparra) هو مبلغ من المال يدفعه الشخص الذي يرغب في استئجار منزل للمالك أو للوكالة العقارية: بالفعل، بالعربون يضمن المعتارية. يمثل هذا المبلغ من المال ضمانًا لمالك المنزل أو للوكالة العقارية: بالفعل، بالعربون يضمن الشخص أنه سيوقع عقد الإيجار، "بحجزه" للمنزل.

وديعة الضمان (deposito cauzionale) هو مبلغ من المال يطلبه المالك من المستئجر ويمكنه استعماله إذا لم يحترم المستئجر العقد (لم يدفع الإيجار، أحدث أضرار) يجب إعادة هذا المبلغ إلى المستئجر عند نهاية عقد الإيجار.

■ تسجيل عقد الإيجار

يجب على المالك أو المستأجر تسجيل العقد قبل مرور 30 يوما عن تاريخ التوقيع. بدون التسجيل، العقد غير صالح مع المخاطرة بدفع غرامة.

التسجيل ليس إلزاميا فقط إذا كانت مدة العقد لا تتجاوز 30 يومًا إجمالا خلال السنة.

يجب تسجيل عقد الإيجار لدى وكالة الضرائب: يمكنك الذهاب إلى شباك وكالة الضرائب أو القيام بالتسجيل عبر الإنترنت من موقع وكالة الضرائب.

تسجيل العقد له تكلفة تسمى ضريبة التسجيل (imposta di registro).

إذا تم التسجيل من قبل المالك، أطلب منه بيانات التسجيل واحتفظ بها. بيانات تسجيل العقد مطلوبة في العديد من الإجراءات الإدارية، من بينها طلب الإقامة أو تغيير العنوان، شهادة ملاءمة السكن وطلب شهادة لا شيء يمنع (nulla osta) الخاصة بلمّ شمل الأسرة (التجمع العائلي).



لمزيد من المعلومات حول تسجيل العقد

انظر الرابط

إنتباه: لا يمكنك دفع قيمة الإيجار عن طريق التداول الأسود، أي بدون عقد إيجار مسجل بوكالة الضرائب. دفع الإيجار بالتداول الأسود جريمة.

بالإضافة إلى ذلك، إذا كان الإيجار بالتداول الأسود، فإن حقوق المستأجر غير محمية.

أنواع العقود

هناك أنواع عديدة من عقود الإيجار.

حسب نوع عقد الإيجار:

- تختلف الحقوق والإلتزامات الواجب احترامها؛
 - يختلف المبلغ الإيجارالذي يجب دفعه

الأنواع الرئيسية من عقود الإيجار هي:

عقد إيجار بسعر حر

هو أكثر أنواع عقود الإيجار استخدامًا. يمكن أن يطلق عليه أيضًا اسم عقد 4+4 لأن مدته 4 سنوات ويتم تمديده (proroga) عند انتهاء الصلاحية، أي يتم تجديده تلقائيًا لمدة 4 سنوات أخرى.

بهذا النوع من العقود، يمكن للمستأجر والمالك اختيار سعر الإيجار بحرية، أي ثمن الإيجار، الذي يجب دفعه كل شهر.

يمكن للمالك الإنسحاب من العقد، أي توقيفه، فقط بعد 4 سنوات الأولى ولأسباب محددة فقط، ينص عليها القانون: إذا كان المنزل في حاجة إلى الترميم لأسباب تتعلق بالسلامة، إذا كان الأمر يتعلق بهدم المنزل لبناء منزل جديد، إذا احتاج المالك أو عائلته المنزل للعيش فيه أو لبيعه. ينسحب المستأجر من العقد قبل نهاية 4 سنوات الأولى فقط إذا كانت هناك أسباب خطيرة. في هذه الحالة، يجب عليه إخبار المالك بانسحابه من العقد كتابيا عبر البريد المضمون، بإشعار مسبق مدته 6 أشهر (أي يجب أن تتم المراسلة على الأقل 6 أشهر قبل اليوم الذي سيتم فيه إعادة المنزل إلى صاحبه).

عند نهاية 8 سنوات المنصوص عليها في العقد، يمكن للمالك والمستأجر:

- تجديد العقد بشروط جديدة. إذا أراد المالك تجديد العقد بشروط جديدة فعليه إخبار المستأجر بذلك. إذا أراد المستأجر تجديد العقد بشروط جديدة فعليه إخبار المالك بذلك. يجب أن يتم الإخبار عبر البريد المضمون قبل 6 أشهر من تاريخ انتهاء العقد.
- ، العدول عن تجديد العقد: في هذه الحالة يجب القيام بالإلغاء. يجب إرسال خطاب إلغاء العقد إلى المالك عبر البريد المضمون، قبل 6 أشهر من تاريخ انتهاء العقد على الأقل. بخلاف ذلك، سيتم تجديد العقد بنفس الشروط: 4+4 سنوات.

في عقد الإيجار بسعر حر، من الأحسن إضافة بعض المعلومات:

- حالة المنزل عند تأجيره
- المدة (التي يجب ألا تقل عن 4 سنوات)
 - ثمن الإيجار
- . تعديل مؤسسة الإحصاء لسعر الإيجار (adeguamento Istat del canone).
 - تقسيم مصاريف الصيانة الإستثنائية والعادية بين المؤجر والمستأجر
 - . تقسيم مصاريف التكاليف الإضافية
 - · تسليم شهادة أداء الطاقة APE للمستأجر
 - أي اتفاق آخر

هناك خصومات ضريبية (detrazioni d'imposta)، بمعنى تخفيضات ضريبية بالنسبة للمستأجر الذي أبرم هذا العقد.

عقد إيجار بسعر متفق عليه

في عقد الإيجار بسعر متفق عليه، ثمن الإيجار يتم تحديده من قبل البلدية. ثمن الإيجار مرتبط بنوعية المنزل والمنطقة الموجود بها: على سبيل المثال، إيجار منزل يوجد وسط المدينة عادة يكون سعره أعلى من منزل يوجد في ضواحي المدينة. عادة تكون أسعار الإيجار المتفق عليها أقل من الإيجار بسعر حر.

عقد الإيجار بسعر متفق عليه قد يكون:

■ عقد إيجار متعاهد عليه

عقد الإيجار المتعاهد عليه يُسمى أيضًا 2+3 لأن مدته لا تقل عن 3 سنوات و عند انتهاء صلاحيته يتم تمديده، أي يتم تجديده تلقائيًا لمدة سنتين (2) أخريين. يمكن اختيار إبرام عقد لمدة أطول: 2+4، 2+5.

هذا النوع من العقود يمنح للمالك والمستأجر الحق في تسهيلات ضريبية (agevolazioni fiscali)، أي تخفيضات ضريبية.

يمكن للمالك الإنسحاب من العقد، أي توقيفه، فقط عند انتهاء مدة الصلاحية الأولى، أي عند نهاية 3 سنوات الأولى (أو 4 سنوات الأولى إذا كان العقد 2+4 أو 5 سنوات إذا كان العقد 2+5)، ولأسباب محددة فقط: إذا كان المبنى في حاجة إلى الترميم لأسباب تتعلق بالسلامة، إذا كان الأمر يتعلق بهدم المنزل لبناء منزل جديد، إذا احتاج المالك أو عائلته المنزل للعيش فيه أو لبيعه. ينسحب المستأجر من العقد قبل نهاية 3 سنوات الأولى فقط إذا كانت هناك أسباب خطيرة. في هذه الحالة، يجب عليه إخبار المالك بانسحابه من العقد كتابيا عبر البريد المضمون، بإشعار مسبق مدته 6 أشهر (أي يجب أن تتم المراسلة على الأقل 6 أشهر قبل اليوم الذي سيعيد فيه المنزل إلى صاحبه).

عند نهاية 5 سنوات المنصوص عليها في العقد، يمكن للمالك والمستأجر:

- تجديد العقد بشروط جديدة. إذا كانت هناك رغبة في تجديد العقد بشروط جديدة، من الضروري إبلاغ الطرف الآخر بذلك. يجب أن يتم الإخبار عبر البريد المضمون قبل 6 أشهر من تاريخ انتهاء العقد على الأقل.
- العدول عن تجديد العقد: في هذه الحالة يجب القيام بالإلغاء. يجب إرسال خطاب إلغاء العقد إلى الطرف الآخر عبر البريد المضمون، قبل 6 أشهر من تاريخ انتهاء العقد على الأقل. بخلاف ذلك، سيتم تجديد العقد بنفس الشروط لسنتين (2) أخريين.

■ عقد إيجار للإستعمال المؤقت

مدة عقد الإيجار للإستعمال المؤقت يجب أن لا تقل عن شهر 1 ولا تزيد عن 18 شهرا، غير قابلة التجديد. عند انتهاء مدة الصلاحية، ينتهي العقد تلقائيًا.

يتم اختيار هذا النوع من العقود من طرف من له سببا يجعله يسكن في منزل لفترة قصيرة فقط.

عادة ما يتم اختياره من قبل الطلاب، العمال الموسميين أو عمال ينتقلون للعمل في مكان آخر لفترة مؤقتة، إلخ ...

يمكن تجديد العقد المؤقت فقط في حالة استمرار وجود هذا السبب. على سبيل المثال: عامل تم نقله من طرف الشركة التي يعمل بها للعمل في مدينة أخرى وبالتالي قام بتأجير منزل بعقد إيجار مؤقت؛ عند نهاية فترة الإيجار، الشركة لم تقرر بعد في عودته إلى المدينة الأصلية، لذلك يطلب العامل من المالك تجديد العقد.

طلب التجديد يجب إرساله إلى المالك عبر البريد المضمون.

يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر تجديد عقد الإيجار للإستعمال المؤقت فقط إذا كان لا يزال المستأجر سببا للسكن في المنزل لفترة قصيرة.

عقد إيجار لطلبة الجامعة

عقد الإيجار لطلبة الجامعة هو خاص بطلبة الجامعة. تتراوح مدته ما بين 6 أشهر و3 سنوات. قابل التجديد عند أول انتهاء للصلاحية. التجديد تلقائي، لمدة تعادل الفترة الأولى.

يمكن للمستأجر إنهاء العقد عن طريق الإلغاء، والإبلاغ عنه قبل شهر 1 على الأقل، أو كما هو معمول به في بعض البلديات قبل 3 أشهر على الأقل. هذا النوع من العقود يعطي للمالك الحق في الإستفادة من تخفيض ضريبي.

يجب تحرير عقود الإيجار بسعر متفق عليه على نماذج خاصة.



نموذج عقد الإيجار متعاهد عليه انظر الرابط





انظر الرابط

نموذج عقد الإيجار لطلبة الجامعة



انظر الرابط





عقد الإيجار مع خيار الشراء

عقد الإيجار مع خيار الشراء يُسمى أيضا عقد rent to buy، لأنها تسمح للمستأجر أن يختار شراء المنزل عند انتهاء عقد الإيجار.

سعر الإيجار أعلى من الإيجار العادي لأنه يشمل أيضا مقدّم (acconto) من سعر البيع النهائي، أي جزء من السعر النهائي الذي تدفعه لشراء المنزل. هذا العقد يمكن أن تصل مدته إلى عشر سنوات.

عقد إيجار العمل

في بعض الأحيان، يتضمن عقد العمل أن العامل يمكنه السكن في منزل يوفره صاحب العمل. كما هو الحال بالنسبة لبواب مبنى سكنى مشترك،

يُمنح المنزل للعامل لأنه يقوم بعمل لصالح المالك. في هذه الحالة يتم إبرام عقد إيجار العمل. عندما تنتهي علاقة العمل، يجب على العامل مغادرة المنزل.

عقد الإعارة المجانية (COMODATO D'USO GRATUITO) عقد الإعارة المجانية

عقد الإعارة المجانية يختلف عن عقد الإيجار. بالفعل، الإعارة هي مجانية، أي لا يجب دفع مستحقات الإيجار الشهري.

الشخص الذي لديه منزل بعقد الإعارة المجانية يُسمى المستعير (comodatario). عند انتهاء العقد، يجب على المستعير مغادرة المنزل.

حتى عقد الإعارة المجانية، مثل عقد الإيجار، يجب أن يكون مسجلا لدى وكالة الضرائب.

عقد الإيجار من الباطن

إذا كنت قد استأجرت منزلا، فيمكنك تأجير جزء من المنزل للآخرين (من الباطن sublocare) إذا كان

- . عقد الإيجار لا يمنع ذلك؛
- الإيجار من الباطن يتعلق بجزء فقط من المنزل: لا يمكن تأجير المنزل بأكمله من الباطن إلا إذا سمح لك المالك بفقرة واضحة مضمنة في العقد؛
- إبلاغ المالك بخطاب عبر البريد المضمون بأنك استأجرت المنزل للآخرين، وإبلاغه من هو الشخص الذي قام بتأجير المنزل من الباطن، وعدد الغرف المؤجرة من الباطن، ومدة عقد الإيجار من الباطن.

لا يمكن تأجير منزل من الباطن في حالة عقد إيجار مؤقت أو عقد إيجار لطلاب الجامعة.

لا يمكن أن تتجاوز مدة عقد الإيجار من الباطن مدة عقد الإيجار المبرم مع المالك.

نقل العقد لأشخاص آخرين (تنازل و امتداد)

يتعلق الأمر بالتنازل عندما يتم استبدال المالك أو المستأجر في عقد الإيجار بشخص آخر: على سبيل المثال، إذا قرر المستأجر الإنتقال إلى منزل آخر واتفق مع المالك على استبداله في العقد بصديق له.

يكون تنازل حتى عندما يتم تأجير المنزل لعدة أشخاص ويقرر أحدهم الإنتقال تاركا المنزل للآخرين.

يتعلق الأمر بالإمتداد (subentro) عندما يتم منح عقد الإيجار للآخرين لأسباب غير مقصودة: على سبيل المثال، عندما يتوفى المستأجر وينتقل العقد إلى وريثه.

هذه التغييرات في العقد يجب عليك إبلاغ وكالة الضرائب بها.

في حالة التنازل، يجب تأدية ضريبة. في حالة الإمتداد، لا تُؤدى ضرائب.

لمزيد من التوضيحات فيما يخص disdetta, il recesso, la risoluzione del contratto di affitto، انظر قاموس المصطلحات

تجديد العقد بعد الفترة الإجبارية الأولى (تمديد العقد)

التمديد هنا يعنى جعل مدة العقد تمتد إلى ما بعد الفترة الإجبارية.

على سبيل المثال: في عقد 4+4، عند نهاية السنوات الأربع الأولى يتم التمديد، أي تجديد العقد لمدة أربع سنوات أخرى.

يجب إخبار وكالة الضرائب بالتمديد في غضون 30 يوما من انتهاء العقد. يجب دفع ضريبة.

العقود 4+4 أو 2+3 يتم تجديدها تلقائيا. التجديد التلقائي يعني أنه لا يجب توقيع عقد جديد: كيف ما كان الحال يجب القيام بالتمديد، ما عدا إذا كان قد تم اختيار الضريبة البديلة الثابتة (القسيمة الجافة - cedolare secca).



للحصول على معلومات بخصوص التنازل والإمتداد (subentro)، إنهاء وتمديد العقد

انظر الرابط

الضريبة البديلة الثابتة (القسيمة الجافة - CEDOLARE SECCA)

هي طريقة لتأدية الضرائب على عقود الإيجار. إذا تم اختيار الضريبة البديلة الثابتة (cedolare secca) فلا يجب تأدية الضريبة المتعلقة بتسجيل العقد أو بتوقيفه أو تمديده.



لمزيد من المعلومات بخصوص الضريبة البديلة الثابتة (cedolare secca)

انظر الرابط

الإستعلام عن عقد الإيجار

يتم القيام بإجراء الإستعلام عن عقد الإيجار بوكالة الضرائب.

يمكن من خلال هذا الإجراء الحصول على جميع المعلومات المهمة بخصوص العقد: رقم، مكان وتاريخ تسجيل عقد الإيجار، إذا كان قد تم اختيار نظام الضريبة البديلة الثابتة (القسيمة الجافة)، صلاحية العقد وتمديدات محتملة.

عند الإستعلام عن العقد، ستجد بيانات عن المالك والمستأجر، التنازلات أو الإمتدادات.



السكن المشترك

السكن المشترك هو مبنى يتكون من منزلين أو أكثر مع ملاك مختلفين.

ملاك الشقق في السكن المشترك يطلق عليهم اسم condomini.

في السكن المشترك هناك بعض الأجزاء مشتركة (condominiali). هذه الأجزاء المشتركة يمكن استخدامها من قبل جميع الأشخاص الذين يعيشون في المبنى. تُعتبر أجزاء مشتركة: الدرج، باب المدخل، المصعد، واجهات المبنى، السقف، الفناء، أنظمة الغاز المركزية، إلغ ... لا يجب إلحاق أضرار بالأجزاء المشتركة ويجب الحفاظ على نظافتها.

جميع الأعمال اللازمة لاشتغال وصيانة الأجزاء المشتركة لها تكاليف تسمى نفقات السكن المشترك (spese condominiali). بشكل عام، لا يمكن الإستغناء عن استعمال هذه الأجزاء لتخفيض النفقات المتعلقة بالأجزاء المشتركة. تسيير السكن المشترك يتم من قبل مدير السكن المشترك (condominiale)، الذي يتم اختياره من طرف الجمعية العامة. الجمعية العامة تتكون من جميع أصحاب الشقق، الذين يجتمعون لتقرير الأمور المهمة المتعلقة بالسكن المشترك، على سبيل المثال: اختيار من يقوم بإدارة السكن المشترك، تنفيذ الأشغال بالمبنى (مثل تجديد الواجهات) إلى آخره.

المستأجر له الحق في استخدام الأجزاء المشتركة. بالفعل، يتعين على المالك إبلاغ مدير السكن المشترك بأن عقد الإيجار قد تم ابرامه وأن شخصا آخر (المستأجر) وعائلته سيعيشون في المبنى.

بشكل عام، إدارة السكن المشترك هي من مسؤولية المالكين. يشارك المستأجر، على سبيل المثال، في القرارات المتعلقة بأنظمة التدفئة والتبريد.

يمكن للمالك والمستأجر إبرام اتفاق بشأن دفع نفقات السكن المشترك: يجب كتابة هذا الإتفاق على العقد. في حالة عدم وجود اتفاق على تقسيم النفقات، يجب على المستأجر دفع التكاليف الإضافية (accessori)، أي مصاريف خارج عقد الإيجار، على سبيل المثال: نفقات التشغيل والصيانة العادية للمصعد، نفقات التدفئة والماء، نفقات تنظيف الآبار، مصاريف الإستخدام الفعلى للفضاءات المشتركة، إلخ ...



البريد المضمون و PEC

البريد المضمون A/R (مع إشعار بالإستالم)

البريد المضمون A/R هي رسالة يتم إرسالها من مكتب البريد

يتم استعماله عندما تريد إثبات أن رسالتك قد تم تسليمها. بالفعل، بعد إرسالك لرسالة عبرالبريد المضمون A/R، ستصل إلى منزلك قسيمة (إشعار بالاستلام).

سعر البريد المضمون يختلف حسب وزن الظرف.

PEC (البريد الإلكتروني المعتمد)

PEC هو بريد إلكتروني يُستخدم لإرسال واستلام الوثائق المهمة.

عند استخدام PEC، فمن الأكيد أن مضمون البريد الإلكتروني سيصل إلى الشخص الذي أرسلته له. له نفس قيمة البريد المضمون مع إشعار بالإستلام.

الإخلاء

الإخلاء هو إجراء يستخدمه المالك لاستعادة المنزل واستعادة شهور الإيجار التي لم يدفعها المستأجر. الأمر يتعلق بإجراء قضائي (provvedimento giudiziario)، أي قرار صادر عن المحكمة: بهذا القرار، يُلزم القاضى المستأجر بمغادرة المنزل. هناك عدة أنواع من الإخلاء:

الإخلاء لإنتهاء عقد الإيجار

إذا انتهى عقد الإيجار ومع ذلك المستأجر يرفض مغادرة المنزل، يمكن للمالك أن يطلب من المحكمة إصدار أمر بالإخلاء بسبب إنتهاء عقد الإيجار.

يتم استدعاء المستئجر إلى المحكمة لجلسة استماع (udienza): هذا يعني أنه يجب عليه المثول أمام المحكمة. إذا لم يوافق المستئجر، تبدأ إجراءات بالمحكمة لتحديد ما إذا كان الإخلاء قانوني. في حالة المصادقة، أي تأكيد الإخلاء، يُخبر القاضي المستئجر بالتاريخ الذي قبله يجب أن يغادر المنزل. إذا رفض المستئجر مغادرة المنزل، يتم تنفيذ الإخلاء القسري. الإخلاء القسري يعني إجبار المستئجر على مغادرة المنزل بتدخل الشرطة.

الإخلاء لعدم دفع مستحقات الإيجار (MOROSITÀ)

إذا لم يدفع المستأجر الإيجار، يصبح moroso (ممتنع عن دفع الإيجار).

لكي تصبح moroso (ممتنع عن دفع الإيجار)، يكفي فقط عدم دفع إيجار شهر واحد. في هذه الحالة، يمكن اللمالك طلب الإخلاء لعدم دفع مستحقات الإيجار، وهذا يتم عن طريق المحكمة. يتم استدعاء المستأجر إلى المحكمة لجلسة استماع: هذا يعنى أنه يجب عليه المثول أمام المحكمة.

إذا دفع المستأجر الإيجار، يلغي القاضي أمر الإخلاء.

في بعض الحالات، يمكن للمستأجر الإعتراض على الأمر بالإخلاء: على سبيل المثال، يقول أنه قد سبق له دفع الإيجار الذي طلبه المالك.

في هذه الحالة، تبدأ الإجراءات في المحكمة للنظر في مدى صحة الإخلاء. في حالة المصادقة عليه، أي تأكيد الأمر بالإخلاء، يخبر القاضي المستأجر بالمبلغ الذي يجب دفعه والتاريخ الذي قبله يجب مغادرة المنزل.

إذا رفض المستئجر مغادرة المنزل، يتم تنفيذ الإخلاء القسري. الإخلاء القسري يعني إجبار المستئجر على مغادرة المنزل بتدخل الشرطة.

إخلاء العامل

عندما تنتهي علاقة العمل التي كانت تسمح للعامل بالإستفادة من السكن خلال فترة العمل، يجب عليه مغادرة المنزل. إذا لم يغادر العامل المنزل، يمكن لصاحب العمل أن يطلب الإخلاء.

يمكن للعامل الإعتراض على الإخلاء إذا كان يعتقد أن علاقة العمل لم تنته بعد. في هذه الحالة، يتحقق القاضي مما إذا كانت علاقة العمل قد انتهت بالفعل، فإنه بنفذ الأمر بالإخلاء.

مساعدات اقتصادية متعلقة بالسكن

مساعدات اقتصادية في حالة عدم القدرة على دفع الإيجار (MOROSITÀ INCOLPEVOLE)

قد يحدث أن لا يكون بحوزتنا مال لدفع الإيجار.

عندما لا يتم دفع الإيجار، يمكن للمالك طلب الإخلاء، أي إجبارنا على مغادرة المنزل. عندما يحدث هذا لأسباب خارجة عن إرادتنا، فإن الأمر يتعلق هنا بـ morosità incolpevole، أي عندما لا تتمكن من دفع الإيجار للأسباب التالية:

- تم طردك من العمل؛
- تم تخفيض ساعات عملك وبالتالى تم تخفيض راتبك؛
- تستفيد من صندوق الإدماج (cassa integrazione)، لذلك تم تخفيض راتبك؛
 - لم يتم تجديد عقد عملك؛
 - كانت لديك مقاولة لكن توقف نشاطها لأسباب خارجة عن إرادتك؛
- عائلتك مضطرة لإنفاق الكثير من المال لعلاج أحد أفراد الأسرة الذي أصيب بمرض خطير أو تعرض لحادث خطير؛
 - انخفض دخل أسرتك كثيرًا بسبب وفاة أحد أفرادها.

في هذه الحالة، يمكن طلب مساعدة (contributo)، أي مساعدة مالية، من البلدية حيث يوجد المنزل. تقوم البلدية بدفع مباشرة إلى صاحب المنزل الإيجار الذي عجز المستأجر عن دفعه.

لمزيد من المعلومات حول المساعدة لعدم القدرة على دفع الإيجار:



ىلدىة Firenze



بلدية Campi Bisenzio



بلدية Sesto Fiorentino



ىلدىة Scandicci



بلدية Lastra a Signa

انظر الرابط

انظر الرابط





انظر الرابط



بلدية Signa

انظر الرابط



بلدية Vaglia

انظر الرابط



بلدية Bagno a Ripoli

انظر الرابط



بلدية Calenzano

مساعدة متعلقة بالإيجار

مساعدة الإيجار هي مساعدة مالية تقدمها البلدية لمن يطلبها.

كل سنة تعلن البلدية من يمكنه طلبها وما هي الوثائق اللازمة لطلب هذه المساعدة المالية، من خلال إعلان عن مباراة سنوية.

إعلان المباراة للمساعدة على تكاليف الإيجار هي وثيقة عمومية تحتوي على الشروط، الوثائق، المدة الزمنية التي يمكن خلالها تقديم الطلب للحصول على المساعدة وكيفية تقديم الطلب وغيرها من المعلومات المهمة.

فيما يلي بعض الشروط اللازمة عادةً، للحصول على هذه المساعدة المالية:

- أن يكون في إسمك عقد الإيجار ومُسجل بوكالة الضرائب بافلورانسا؛
 - · أن يكون لديك إقامة (residenza) بالسكن المعنى بعقد الإيجار؛
 - · عدم الإستفادة من مساكن البلدية (المباني السكنية العمومية، ERP)؛
- ليس لديك عقارات في إيطاليا أو في الخارج بقيمة إجمالية تتجاوز المبلغ المحدد في إعلان المباراة السنوى؛
 - عدم الإستفادة من مساعدات مالية أخرى لتسديد الإيجار، من طرف البلدية أو الولاية أو الدولة؛
- عدم التوفر على ممتلكات بقيمة إجمالية تتجاوز المبلغ المحدد في إعلان المباراة السنوي. الممتلكات هي جميع الممتلكات الغير منقولة التي تشمل العقارات (منازل، مرأب = كراج، محلات تجارية ...) والممتلكات المنقولة (حسابات بنكية، دفاتر التوفير ...) التي تملكها الأسرة؛
- التوفر على SEE و ISE لا يتجاوز المبلغ المحدد في الإعلان السنوي؛ هاتين القيمتين الاقتصاديتين توجدان على شهادة SEE! يجب أن تكون شهادة SEE سارية المفعول، أي في السنة التي يتم فيها تقديم طلب المساعدة المتعلقة بالإيجار.

عادة يمكن تقديم الطلب أيضًا من قبل أحد أفراد الأسرة الذي يعيش مع من في إسمه عقد الإيجار، أي من قبل شخص لديه محل إقامته (residenza) مع من في إسمه عقد الإيجار وهو من ضمن الأسرة النواة:

يجب تقديم الطلب عبر الإنترنت، على الموقع الإلكتروني للبلدية حيث يوجد المنزل. عند التقديم، يجب عليك الإشارة إلى رقم الحساب الدولي (IBAN)، يعني رمز الحساب الجاري الذي عليه سيتم دفع مساعدة الإيجار.

يجب أن يكون لدى المواطنين الأجانب تصريح إقامة (permesso di soggiorno) غير منتهي الصلاحية، أو قسيمة (ricevuta) طلب التجديد في حالة ما إذا كان قد انتهت صلاحيته.

لمزيد من المعلومات حول المساعدة المتعلقة بالإيجار:



بلدية Firenze



بلدية Campi Bisenzio انظر الرابط



بلدية Sesto Fiorentino

انظر الرابط



بلدية Scandicci

انظر الرابط



بلدية Lastra a Signa

انظر الرابط





Bagno a Ripoli بلدية

انظر الرابط



بلدية Calenzano انظر الرابط



بلدية Signa



بلدية Vaglia

انظر الرابط





السكن التضامني ومشاريع الأخرى للدعم السكني

ماذا أفعل إذا كانت لدي مشاكل مالية في إيجاد سكن؟

هناك مشاريع خاصة بالسكن من أجل الأشخاص الذين لهم مشاكل مالية. تهدف هذه المشاريع إلى إيجاد حلول لمن لا يستطيع دفع إيجار منزل.

هي مشاريع مختلفة وكل نوع منها موجه لفئة معينة من الأشخاص.



لمزيد من المعلومات

انظر الرابط



نقابات المستأجرين

ماذا أفعل إذا واجهت مشاكل مع المالك المنزل فيما يتعلق بعقد الإيجار؟

يمكنك طلب الساعدة من إحدى نقابات المستأجرين. نقابات المستأجرين هي منظمات تعمل على احترام حقوق المستأجرين.

يمكنك أيضًا اللجوء إلى هذه المنظمات لتلقى المساعدة في إبرام عقد الإيجار.

بيع وشراء

العقد لشراء منزل يُسمى عقد بيع وشراء. الشخص الذي يشتري المنزل يُدعى المشتري (acquirente)، والشخص الذي يتم اللجوء إليه لإبرام عقد بيع وشراء.

عملية بيع وشراء عادة لها 3 مراحل:

- عرض الشراء: هو التصريح الذي يتعهد به المشتري بشراء المنزل بسعر معين، وهو غير ملزم أي لا يُلزم البائع ببيعك المنزل. إذا قبل البائع عرض الشراء الذي تقدمت به، فإنه يتعهد ببيع المنزل لك؛
- العقد التمهيدي: يسمى أيضًا إتفاق مبدئي. العقد التمهيدي هي وثيقة يتعهد فيها المشتري والبائع بإتمام البيع قبل تاريخ معين، أمام كاتب العدل. من لم يحترم هذا العهد يمكن تقديمه إلى المحكمة. يجب تسجيل العقد التمهيدي بوكالة الضرائب في غضون 20 يوما من التوقيع (في غضون 30 يوما إذا تم توقيعه عند كاتب العدل). التسجيل يستدعى دفع رسوم.
- عقد بيع وشراء النهائي (rogito): هي الوثيقة التي تشكل رسميا نقل الملكية من البائع إلى المشتري.
 يتم توقيعه أمام كاتب العدل. كاتب العدل يسجل عقد البيع والشراء. عادة، في هذه اللحظة، يتم تسليم مفاتيح المنزل أيضا.

بعض الأمور المهمة التي يجب معرفتها قبل شراء منزل

- · اطلب من المالك تسليمك شهادة المطابقة لأنظمة المرافق الأساسية: هي وثيقة تضمن الحالة الجيدة للأنظمة (كهرباء، غاز، أنابيب الماء ...)
- التأكد من عدم وجود رهن (ipoteca) على المنزل. الرهن العقاري على المنزل يعني أن المنزل قد تم وضعه كضمان لتغطية ديون. على سبيل المثال، لشراء منزل، عادة ما يتم طلب قرض (mutuo) من البنك. القرض هو استلاف نقدي. عندما تتقدم بطلب للحصول على قرض، فأنت تصبح مدينا للبنك. يمكن للبنك أن يطلب وضع الرهن على المنزل. هذا يعني أنه إذا لم يتم دفع القرض، يمكن للبنك أن يأخذ المنزل. الرهن لا ينتهي في حال بيع المنزل، بل ينتقل إلى المالك الجديد.

لمعرفة ما إذا كان هناك رهن عقاري على المنزل، يجب طلب شهادة بحث بخصوص الرهن العقاري (visura ipocatastale) المتعلق بالمنزل لدى وكالة الضرائب. شهادة بحث الرهن العقاري هي وثيقة تتضمن مجموعة من المعلومات المهمة المتعلقة بالمنزل.



نقل حيازة مبنى/ تصريح الإستضافة للمواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي

عندما ننتقل، ولو مؤقتًا، يعني نذهب للعيش في منزل شخص آخر، يجب القيام بالإبلاغ عن نقل حيازة مبنى (comunicazione di cessione di fabbricato).

الإبلاغ عن نقل حيازة مبنى هو نموذج بواسطته يقوم المستأجر أو المالك بإبلاغ سلطات الأمن العام بكون شخص قد انتقل إلى منزله.

يجب على المستأجر أو المالك القيام بالإبلاغ عن نقل حيازة مبنى لمركز الشرطة أو إلى محطة الشرطة العسكرية (Carabinieri) في المنطقة حيث يوجد المنزل، قبل مرور 48 ساعة من وقت قدوم الشخص للسكن في المنزل.

إذا لم يتم الإبلاغ بنقل حيازة مبنى أو تم التأخر قى القيام بذلك، يمكن التعرض لدفع غرامة مالية.

يجب تقديم الإبلاغ بنقل حيازة مبنى حتى ولو تم استضافة أفراد من العائلة. إذا كان مواطنا إيطاليا أو من الإتحاد الأوروبي قد استأجر منزلا وتم تسجيل عقد الإيجار، فليس من الضروري الإبلاغ بنقل حيازة مبنى. إذا تم استضافة مواطنين إيطاليين أو من الإتحاد الأوروبي، فيجب الإبلاغ بنقل حيازة مبنى فقط إذا تجاوزت الضيافة ثلاثين يومًا.

إذا تم نقل منزل لمواطن من خارج الإتحاد الأوروبي، في جميع الأحوال يجب القيام بالإبلاغ بنقل حيازة مبنى.

إذا كان الضيف:

- مواطن من خارج الإتحاد الأوروبي، يجب دائمًا القيام بالإبلاغ؛
- مواطن إيطالي أو مواطن من الإتحاد الأوروبي، يجب القيام بالإبلاغ فقط إذا تجاوزت مدة الضيافة 30 يومًا.







الإقامة (residenza)

الإقامة هي التسجيل في سجل القاطنين (anagrafe) التابع للبلدية التي تسكن فيها.

القيام بإجراء الإقامة: يعنى إبلاغ البلدية بعنوان المنزل حيث تسكن.

الإقامة حق وواجب بالنسبة لكل الأشخاص الذين يسكنون في المنزل بشكل دائم.

تسمح الإقامة بالإستفادة من العديد من الخدمات، مثل التوفر على طبيب أسرة، تسجيل الأطفال في الحضانة، إلى آخره. الإقامة ضرورية أيضًا للحصول على تصريح الإقامة طويل الأمد وطلب الحصول الجنسية الإيطالية. بعد حصولك على الإقامة (residenza) يمكنك طلب بطاقة الهوية.

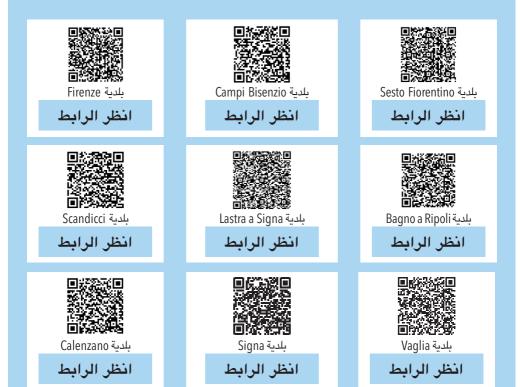
للحصول على إعانات إقتصادية (مالية) من الدولة، عادة يجب أن تكون لديك الإقامة.

لمعرفة ما يلزم لطلب الإقامة، اطلب ذلك من مكتب سجل القاطنين (anagrafe) التابع للبلدية التي تعيش فيها.

بالنسبة لبلدية افلورنسا: المواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي الذين يرغبون في الحصول على الإقامة (residenza) في بلدية افلورنسا يمكنهم طلب المعلومات بمكتب الهجرة التابع لبلدية افلورنسا. بمكتب الهجرة التابع لبلدية فلورنسا، يمكنك تقديم طلب الإقامة إلى مكتب سجل القاطنين (anagrafe) عن طريق البريد الإلكتروني.

المواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي الذين يرغبون في الحصول على الإقامة (residenza) في بلدية كامبي بيزانسيو يمكنهم الذهاب إلى مكتب الإستقبال في بلدية كامبي بيزانسيو.

لزيد من المعلومات بخصوص الإقامة (residenza)



شبهادة السكن الملائم

شهادة السكن الملائم هي وثيقة توضح عدد الأشخاص الذين يمكنهم العيش في منزل. تنص هذه الوثيقة أيضًا على أن المنزل الذي نعيش فيه تتوفر فيه متطلبات الصحة والنظافة طبقا لما ينص عليها القانون، أي أن المنزل امن بالنسبة لصحة الأشخاص الذين يعيشون فيه. يجب طلب هذه الوثيقة من مكتب البلدية حيث يوجد المنزل (عادة مكتب السكن). عادة ما يستغرق الأمر بعض الوقت للحصول على هذه الوثيقة.

شهادة السكن الملائم ضرورية للمواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي لأجل:

- . توقيع عقد الإقامة (contratto di soggiorno) بالنسبة للعمل المأجور؛
- · الحصول على شهادة "لاشيء يمنع" (nulla osta) الخاصة بلمّ الشمل / التجمع العائلي (انتباه: الشهادة غير مطلوبة إذا تعلق الأمر بلمّ الشمل بطفل واحد فقط دون سن 14 سنة)؛
 - · الحصول على تصريح إقامة الإتحاد الأوروبي للمقيمين لفترة طويلة في وجود أفراد أسرة تحت النفقة؛
- الحصول على تصريح إقامة لأسباب عائلية (من خلال لمّ الشمل الإستثنائي أو التماسك العائلي) أو تجديد تصريح الإقامة لأسباب عائلية للإبن البالغ الذي لا يزال تحت نفقة الوالدين.

لمعرفة الوثائق والنماذج المطلوبة في مختلف البلديات، انظر:





تصريح لتجديد المسكن المعتاد (dimora abituale)

تصريح المسكن المعتاد هي وثيقة حيث تقول أنك تعيش دائمًا في نفس المنزل الذي تقيم فيه (residenza).

يجب عليك القيام بهذا التصريح قبل مرور 60 يومًا من تجديد تصريح الإقامة بمكتب سجل القاطنين (anagrafe) بالبلدية التي تقيم فيها.

إذا لم تقم بذلك، فستقوم البلدية بالتشطيب على إسمك من سجل القاطنين: هذا يعني أنك تصبح غير مقيم. الإستمرارية في الإقامة المسجلة (residenza) (أي أن يكون لديك دائمًا إقامة مسجلة) ضروري لتقديم طلب الحصول على الجنسية الإيطالية.

لمزيد من المعلومات حول تصريح المسكن المعتاد:



بلدية Firenze

انظر الرابط



بلدية Campi Bisenzio

انظر الرابط



بلدية Sesto Fiorentino

انظر الرابط



بلدية Scandicci

انظر الرابط



بلدية Lastra a Signa

انظر الرابط



بلدية Bagno a Ripoli

انظر الرابط



بلدية Calenzano

انظر الرابط



بلدية Signa

انظر الرابط



بلدية Vaglia

المرافق الأساسية المنزلية (فواتير - LE BOLLETTE)

تتطرق هذه الفقرة لنفقات المنزل، الماء، الكهرباء، الغاز، النفايات، الهاتف والإنترنت.

المرافق الأساسية المنزلية هي خدمات متعلقة بالمنزل وبالمساحات المتصلة به (على سبيل المثال المرآب).

المرافق الأساسية المنزلية هي:

- ، الغاز
- الكهرباء
 - . الماء
- الهاتف الثابت والإنترنت
 - التخلص من النفايات

المرافق الأساسية المنزلية هي مدفوعة الثمن. عندما تأخذ منزلا (إيجار أو شراء)، يجب تفعيل المرافق الأساسية المنزلية: للقيام بذلك، يجب إبرام عقد توريد (contratto di fornitura).

"عقد التوريد" هو عقد مع الشركة التي تزودك بالكهرباء، بالغاز، بالماء، بخط هاتفي وبخدمة الإنترنت.

لتفعيل خدمة التخلص من النفايات، من الضروري ملء نموذج ALIA الخاص بذلك (يمكن تنزيله من الموقع الإلكتروني www.sportellotariffa.it) وإرساله عبر البريد المضمون مع إشعار الإستلام AR / الفاكس / pec إلى العناوين التالية (فاكس: 555/733920):

- عبر البريد المضمون مع إشعار الإستلام على العنوان: Alia Servizi Ambientali S.p.A. UFFICIO; TARI - Via Baccio da Montelupo, 52 50142 Florence
 - عبر PEC (البريد الإلكتروني المعتمد): tariffa1@pec.aliaserviziambientali.it

أو مباشرة بالمكاتب المفتوحة للعموم (الأيام والأوقات على موقع الإنترنت www.sportellotariffa.it)

عقد التوريد - كيف يتم تفعيل مرفق أساسي منزلي؟

لتفعيل مرفق أساسي منزلي، يجب عليك إبرام عقد التوريد

عقد التوريد" هو العقد المبرم مع المورد (fornitore)، أي الشركة التي تزودك بالكهرباء، بالغاز، بالماء، بخط الهاتف وبخدمة الإنترنت.

يقوم المورد (الشركة) بتفعيل العداد. العداد هو جهاز يسجل الإستهلاك، أي كمية الكهرباء والماء والغاز التى تستهلكها.

من المهم إجراء تقييم دقيق للعروض المقترحة من قبل مختلف الموردين (الشركات) لإختيار العرض الأكثر ملاءمة.

إذا كانت المرافق الأساسية في منزلك متوفرة، فيجب عليك تغيير اسم صاحب العقد (intestatario)، أي اسم صاحب المرفق. هذا الإجراء يسمى voltura.

بالعكس، إذا كانت المرافق الأساسية غير متوفرة لأن المالك السابق للمنزل قام بقطع الإمداد، فيجب عليك إعادة تفعيل العداد. هذا الإجراء يسمى الإمتداد (subentro).

قيامك بـ voltura و subentro، تصبح صاحب العقد. هذا يعني أن العقد سيكون باسمك، وسيتعين عليك دفع الفاتورة (bolletta). إذا لم تدفع مستحقات الفاتورة، سيتوقف المورد عن تقديم خدماته.

الفاتورة (BOLLETTA)

الفاتورة (bolletta) هي المبلغ الذي يتعين عليك دفعه مقابل استعمال الكهرباء والغاز والماء وخدمة التخلص من النفايات، إلى أخره.

تحتوي الفاتورة على استهلاكك (كم كهرباء وغاز وماء تم استهلاكه)، المبلغ الذي يتعين عليك دفعه وتاريخ انتهاء الفاتورة، أي التاريخ الذي قبله يتعين عليك دفع المبلغ.

مهم جدا أن تدفع مستحقات الفاتورة قبل تاريخ الإنتهاء. إذا دفعت متأخرا سيتعين عليك دفع أكثر.

العداد (CONTATORE)

العداد جهاز يحسب استهلاكك داخل المنزل، أي الكمية المستهلكة من الكهرباء والغاز والماء. يوجد عداد للغاز وآخر للماء.

القراءة الذاتية

القراءة الذاتية هي قراءتك الدورية لبيانات عداد الكهرباء والغاز والماء.

يجب عليك إرسال البيانات إلى المورد (الشركة) الخاص بك وهذا يسمح لك بدفع ما استهلكته بالفعل بدلا من أن تتوصل بفواتير محسوبة بتقدير الإستهلاك من قبل المورد الخاص بك.

يجب عليك إرسال القراءة الذاتية للمورد الخاص بك قبل أن يرسل لك الفاتورة.

كل مورد له طريقته في كيفية إرسال القراءة الذاتية وهذه الطريقة هي مكتوبة على الفاتورة.

الكهرباء والغاز كيفية توريد الغاز والكهرباء

تستخدم الكهرباء للإنارة والأجهزة الكهربائية في المنزل.

الغاز يخص المطبخ والتدفئة.

لتفعيل هاته المرافق الأساسية، من الضروري اختيار نوع المورد لإبرام عقد معه.



ما هو الموزع (distributore)؟

الموزع هو الشركة التي توزع الكهرباء والغاز للمنازل. يدير الموزع المحلي للطاقة والغاز شبكة التوزيع ويمتلك العدادات. يتغير موزع الطاقة والغاز المحلي من بلدية إلى أخرى.

ما هو المورد (fornitore)؟

المورد هو الشركة التي تبيع الخدمة للناس، أي زبنائها.

ما هي الخدمة (servizio)؟

الخدمة هي توريد الكهرباء والغاز. لا يمكنك اختيار الموزع. يمكنك اختيار المورد فقط.

يتم تفعيل خدمة الكهرباء والغاز من خلال اختيار مورد في سوق الكهرباء والغاز الحر، بحيث يمكنك الإختيار من بين العديد من العروض التى تختلف في السعر وفي تقديم الخدمات الإضافية.

يمكنك أيضًا اختيار إبرام عقد "حماية أعلى" (maggior tutela): يوفر هذا النوع من العقود التزويد بالكهرباء والغاز وفقًا لشروط إقتصادية تحددها الدولة. يمكن إبرام عقد - حماية أعلى - حتى يناير 2022، بعد ذلك يتعين عليك اختيار عرض في السوق الحرة.



لمزيد من المعلومات

انظر الرابط

كيفية تفعيل التزويد بالكهرباء والغاز

عندما تنتقل إلى منزل آخر، قد تكون هناك حالات مختلفة:

- لا يوجد توصيل، أي لا يوجد رابط بين المنزل وشبكة الغاز والكهرباء والعدادات. لقيام بالتوصيل، من الضروري إبرام عقد للتوريد. لتفعيل الكهرباء، يستغرق الأمر حوالي 7 أيام، أما تفعيل العاز فيستغرق حوالي 12 يوما.
- يوجد توصيل، لكن ليس هناك تفعيل للخدمة: من أجل التفعيل يجب إبرام عقد توريد وتفعيل العداد. إذا كان العداد متوقف لأن المستأجر السابق أو المالك قد قام بتوقيف الإمداد، فيجب عليك إعادة تفعيل العداد (الإمتداد subentro).

كيفية قراء فاتورة الكهرباء

تحتوى الصفحة الأولى من الفاتورة على المعلومات التالية:

- 1. اسم المورد؛
- 2. تاريخ تفعيل التوريد، نوعية العقد إلى آخره؛
- 3. رقم الزبون (يسمى أيضًا رمز الزبون): يتكون من 9 أرقام؛
- 4. رمز POD: الذي يشير إلى الموقع الجغرافي للمستخدم. يتم استعمال رمز POD ورقم الزبون لإبرام عقد توريد جديد، سواء في حالة subentro أو voltura؛
 - 5. الفترة المتعلقة بالفاتورة والإستهلاك المحسوب؛
 - 6. المبلغ الواجب دفعه وتاريخ وجوب الدفع؛
 - 7. ملخص التكاليف:
- مصاريف المادة الأولية الطاقة: يشمل، على سبيل المثال، سعر الطاقة، خسائر الشبكة، ومعطيات أخرى.
- تكاليف نقل وإدارة العداد: تشمل تكاليف نقل وتوزيع الطاقة، إدارة وقراءة العدادات، إدارة بيانات القراءة (أي قراءة البيانات المعلنة أو المبعوثة بشكل دوري).
- مصاريف متعلقة بكلفة المنظومة: هي مبالغ مخصصة لتمويل إنتاج الطاقة من مصادر متجددة، وتدخلات مهمة أخرى متعلقة بالمنظومة الكهربائية. تكاليف المنظومة يتم تأديتها من طرف الجميع، بغض النظر عن المورد والعقد الموقع.
 - . إجمالي الضرائب وضريبة القيمة المضافة.
 - 8. تكلفة رسوم التلفزيون
 - 9. ملخص الاستهلاك والبيانات الإستهلاك: يقوم عداد الضوء الإلكتروني/الرقمي تلقائيا بنقل بيانات كمية الإستهلاك:
 - . الإستهلاك السنوى: مجموع الإستهلاك خلال 12 شهرًا الأخيرة
- الإستهلاك المقروء على العداد: هو الإستهلاك الناتج عن القراءات للعداد التي قام بها الموزع أو عبر القراءات الذاتية
 - الإستهلاك بالفاتورة: الإستهلاك الذي تم احتسابه حسب السعر المطبق

كيف تتم القراءة الذاتية للكهرباء؟

إذا كان العداد ميكانيكيًا، لقيام بالقراءة الذاتية يكفي قراءة الأرقام على العداد، داخل المربع. يحتوي العداد الإلكتروني على شاشة عرض في الجزء الأمامي.

يوجد زر القراءة في أسفل الشاشة أو على يمينها. من خلال الضغط على زر قراءة العداد عدة مرات، يمكنك قراءة جميع المعلومات المفيدة عن الإستهلاك: رقم الزبون للعداد، رمز POD، والقوة الفورية (أي الإستهلاك الحالي)، الإستهلاك حسب النطاقات الزمنية، إلى آخره. لهذا يُعتبر العداد أداة مفيدة لاستهلاك للطاقة الكهربائية بوعى.

كيفية قراءة قاتورة الغاز

في الصفحة الأولى يوجد رمزان (سلسلة من الأرقام)، يتم استخدامهما في إبرام عقود جديدة أو لتغيير اسم صاحب العقد (voltura)، وهما:

- · رمز DPR: الذي يشير إلى الموقع الجغرافي للمستخدم
- · رمز REMI أو PDC: يُطلب أحيانا في النماذج التي يجب تعبئتها لتفعيل العداد.

كيفية القراءة الذاتية للغاز

للقيام بالقراءة الذاتية، يجب عليك الضغط على زر التشغيل عدة مرات حتى يظهر الإستهلاك. يجب الإشارة فقط إلى الأرقام الموجودة على يسار الفاصلة. عادة، يقوم موزع الغاز المحلي بالقراءة ويبلغها إلى المورد. لكن هذا يتم مرة واحدة في السنة، مرتين كأقصى حد: يعني أن مبلغ الفاتورة، أي المبلغ الذي يجب دفعه، يمثل غالبا الإستهلاك المُقدّر على أساس الإستهلاكات السابقة.

الماء والخدمات

كيفية تفعيل التزود بالماء

بالنسبة للتزود بالماء لا يمكنك اختيار المورد. في ولاية طوسكانا المورد الوحيد هو Publiacqua.

عندما تنتقل إلى منزل أخر، إذا لم يكن مزودا بالماء فعليك تفعيله.

قد تكون هناك حالات مختلفة:

- لا يوجد توصيل: الذي يربط المنزل بشبكة قنوات الماء وتركيب عداد الماء. للقيام بالتوصيل، يجب عليك الإتصال بالشركة التي تسهر على إدارة الماء العمومية (شركة Publiacqua في طوسكانا). سيتم إرسال عامل تقني إلى منزلك ليقوم بتقديرالتكلفة، أي احتساب مصاريف التوصيل. بعد وضع العداد، يجب تفعيله. لتفعيل العداد، يجب إبرام عقد إمداد بالماء مع الشركة الموجودة بالمنطقة: وهكذا تكون قد قمت بالإجراءات اللازمة لتفعيل تزويد المنزل بالماء. في بعض الأحيان يكون عقد التزود بالماء بإسم السكن المشترك (condominiale): في هذه الحالة، لتفعيل الماء، تحتاج إلى قرار تعيين مدير السكن المشترك، الذي يصبح العقد في إسمه.
- يوجد توصيل، لكن ليس هناك تفعيل للخدمة، من أجل التفعيل يجب إبرام عقد توريد مع الشركة الموجودة بالمنطقة، التي تقوم بتفعيل العداد. إذا كان العداد متوقف لأن المستأجر السابق أو المالك قد طلب إنهاء الإمداد، فيجب عليك إعادة تفعيل العداد (الإمتداد subentro).



لمزيد من المعلومات، أيضا فيما يخص الفواتير وقراءة العداد:

كيفية القراءة الذاتية للماء

يتم احتساب استهلاك الماء بالمتر المكعب. نادرا ما يمكن تحديد استهلاك الماء باللتر. العداد، يمكنه أن يكون رقميا أو ميكانيكيا. العداد الرقمي سهل للقراءة: يشير على الفور إلى الاستهلاك بالمتر المكعب. أما عداد الماء الميكانيكي فله شكل يشبه شكل الساعة أو البوصلة. يوجد عليها العديد من المربعات بعقارب سوداء أو حمراء تدور وتشير إلى أرقام مختلفة. تشير العقارب السوداء إلى الأمتار المكعبة المستهلكة، بينما تشير العقارب الحمراء إلى الأجزاء العشرية ولا تستخدم لقراءة العداد. يشير كل مربع إلى قيمة متر مكعب (1000×، 100×، 10×، 1×). للقيام بالقراءة، يجب أولا التحقق من العقرب بقيمة 1000× م 1000 العقرب بقيمة 1000× و 10× و 1×.



السخانة

السخانة هي جهاز لتسخين الماء والمنزل. يتم تركيبها من قبل تقنيين متخصصين.

إجباري القيام بالصيانة الدورية (revisione) للسخانة، لأنه إذا لم تشتغل بطريقة جيدة يمكن أن تنبعث منها غازات سامة خطيرة للغاية. القيام بالصيانة الدورية يعني أن تقنيين متخصصين يتحققون من الإشتغال الجيد للسخانة. عادة، الصيانة الدورية تتم كل سنة. لكل سخانة كتيب حيث يتم تسجيل الصيانة الإجبارية. بعد إجراء الفحص، يضع التقنيون المتخصصون قسيمة زرقاء (ملصق) على السخان. لمزيد من المعلومات حول الصيانة الدورية، يمكن الإتصال بالشركة التي قامت بتركيب السخانة.

الهاتف وشبكة الإنترنت

يتم تفعيل الهاتف الثابت المنزلي عن طريق اختيار مزود خدمة الهاتف الثابت، بحيث يمكنك الإختيار من بين العديد من العروض التي تختلف في السعر وفي توفير الخدمات الإضافية. غالبا ما تشمل خدمة الهاتف الثابت المنزلي أيضا شبكة الإنترنت.

يمكن تفعيل خط هاتفي جديد عبر ثلاث طرق: عن طريق الإتصال بخدمة الزبناء التابعة للشركة، أو بالذهاب إلى نقطة بيع أو عن طريق تقديم طلب على موقع الإنترنت الخاص بالشركة.

كيفية قراءة فاتورة الهاتف

عادة ما يتم كتابة المعلومات التالية في الصفحة الأولى من الفاتورة:

- 1. اسم ولقب وعنوان المستخدم؛
- 2. رمز الزبون: هو رمز يصلح لجميع الإجراءات المتعلقة بخدمة الهاتف. في حالة حدوث عطب، مثلا،
 يجب إبلاغ به عامل الشركة؛
 - 3. المدة التي تشير إليها الفاتورة والإستهلاك المحسوب؛
 - 4. المبلغ، أي المبلغ الواجب دفعه والتاريخ الذي قبله يجب دفع المبلغ

في الصفحة الثانية عادة ما يتم كتابة ملخص التكاليف.

النفايات: خدمة جمع النفايات والتخلص منها

في منطقة طوسكانا المركزية، تتم إدارة خدمة جمع النفايات والتخلص منها وتنظيف الشوارع والعناية بالبيئة التي نعيش فيها من قبل شركة Alia Servizi Ambientali Spa. يتم الدفع مقابل هذه الخدمات، لذلك في كل مرة تغير فيها المنزل، يتعين عليك التسجيل بالضريبة على النفايات (TARI) وفي كل مرة يتغير عدد الأشخاص الذين يعيشون في منزلك، يجب عليك إبلاغ مكتب Alia من أجل TARI. يمكن القيام بجميع الإجرءات المتعلقة بـ TARI في مكاتب Alia، بغض النظر عن البلدية التي يوجد فيها المنزل.

كل سنة ستتوصل عبر البريد برسائل مع إشعارات الدفع. إذا قمت بالتسجيل في Tari لكن إذا لم تتلق إشعارات الدفع، اتصل بـ Alia لأنه قد تكون هناك مشاكل في التسليم بعنوانك.



لمزيد من المعلومات:

انظر الرابط

ماذا يعنى فرز النفايات؟

عندما تتخلص من النفايات، عليك القيام بالفرز. القيام بفرز النفايات (raccolta differenziata) يعني فصل المواد التي يمكن إعادة تدويرها المواد التي يمكن إعادة تدويرها هي تلك التي يمكن إعادة استخدامها لإنتاج أشياء جديدة أو مواد جديدة: الورق، الزجاج، الألمنيوم، البلاستيك، إلخ. لكل بلدية قواعد مختلفة للجمع المنفصل للنفايات، ولكن هناك بعض القواعد العامة.

إذا كنت لا تقم بفرز النفايات أو لا تقم بذلك بشكل جيد، يتم فرض غرامات.



لمزيد من المعلومات

انظر الرابط

رسوم التلفزيون

رسوم التلفزيون هي الضريبة المفروضة على التلفزيون. يجب دفعها من طرف من يكون عقد كهرباء المنزل في إسمه ويملك جهاز تلفزيون أو جهاز قادر على استقبال الإشارات الرقمية الأرضية.

إذا كان لديك أكثر من جهاز تلفزيون، فلن تدفع أكثر: المبلغ الذي يجب دفعه لا علاقة له بعدد أجهزة التلفزيون التي تتوفر عليها. يتم احتساب رسوم التليفزيون في فواتير الكهرباء. بالفعل، إذا كان عقد الكهرباء بإسمك، فسيتم اعتبار أن لديك أيضًا جهاز تلفزيون.

متى لا يتعين على دفع رسوم التلفزيون؟

- إذا كان عمرك أكثر من 75 عاما ولديك دخل أقل من 8.000 أورو وتعيش مع أشخاص آخرين لديهم دخل خاص بهم (إذا كنت تعيش مع مساعدين منزليين أو خادمات أو مقدمي رعاية، فدخلهم لا يتم أخذه بعين الإعتبار).
 - إذا لم يكن لديك جهاز تلفزيون.

لكي تطلب عدم دفع رسوم التلفزيون، يجب عليك ملء نماذج وإرسالها إلى وكالة الضرائب.



لمزيد من المعلومات

إعانات إجتماعية

إعانة اجتماعية لصعوبات إقتصادية

الإعانة الإجتماعية لصعوبات إقتصادية هي عبارة عن تخفيض في فواتير الغاز والكهرباء والماء لفائدة العائلات التي تعانى من مشاكل اقتصادية والعائلات متعددة الأفراد:

- إعانة الطاقة الكهربائية لصعوبات إقتصادية: تخفيض في فاتورة الكهرباء
 - إعانة الغاز: تخفيض في فاتورة الغاز
 - مكافأة الماء: تخفيض في فاتورة الماء

للحصول على الإعانة الإجتماعية، يجب:

. لديك شهادة ISEE لا تتجاوز قيمته 8.265 أورو

أو:

أو:

- · أن يكون لديك عائلة متعددة الأفراد (أكثر من 3 أطفال) وشهادة ISEE لا تتجاوز قيمتها 20.000 أورو
 - . الإنتماء إلى عائلة تستفيد من دخل المواطنة أو معاش المواطنة

للإستفادة من الإعانة الإجتماعية، يجب أن يكون عقد الكهرباء أو الغاز أو الماء في إسم أحد أفراد العائلة.

من الممكن أيضا طلب الإعانة إذا كان عقد الغاز أو الماء بإسم السكن المشترك (Condominio): هذا يعني أن الشخص لا يتلقى الفاتورة، لأن تكاليف الإستهلاك تكون من ضمن نفقات السكن المشترك.

لكل عائلة الحق في الإستفادة من نوع واحد فقط من الإعانات في السنة.

يتم منح الإعانة الإجتماعية بطريقة تلقائية. هذا يعني أنه لا يتعين عليك تقديم طلب إلى البلدية أو CAF. يكفي القيام كل سنة بالإعلان البديل الوحيد (DSU) والذي هو ضروري للحصول على ISEE.

لمزيد من المعلومات

إعانة الكهرباء لإضطرابات جسدية

يمكن طلب إعانة الكهرباء للاضطرابات الجسدية عندما يكون الشخص يعاني من مرض خطير يجبره على استخدام أجهزة طبية كهربائية، وهي أجهزة إلكترونية ضرورية لإبقاء المريض على قيد الحياة.

لطلب إعانة الكهرباء للاضطرابات الجسدية، يجب الحصول على شهادة ASL الخاصة بذلك. انتباه: لا يمكن استخدام شهادات أخرى متعلقة بوضعية الإعاقة، مثل شهادات العجز (invalidità).

الشهادة المسلمة من قبل ASL يجب أن تثبت:

- · خطورة المرض؛
- الحاجة إلى استعمال أجهزة كهربائية طبية لإبقاء الشخص على قيد الحياة؛
 - نوعية الأجهزة المستعملة؛
 - كم ساعة في اليوم يتم استعمال الأجهزة؛
 - عنوان المنزل الذي توجد به هذه الأجهزة؛
 - وثيقة الهوية والرمز الضريبي (codice fiscale) للشخص المتقدم بالطلب؛
- وثيقة الهوية والرمز الضريبي للمريض، إذا كان مختلفا عن الشخص المتقدم بالطلب؛

ضرورية أيضا بعض المعلومات الموجودة على الفاتورة أو في عقد التوريد:

- . رمز POD؛
- . قوة الإمداد المستعملة أو المتاحة.

إعانة الكهرباء للاضطرابات الجسدية لا يجب تجديدها كل سنة. هذه الإعانة، بالفعل، تُمنح إلى غاية التوقف عن استخدام الأجهزة، يجب عليك إخبار التوقف عن استخدام هذه الأجهزة، يجب عليك إخبار الشركة التي تزودك بالكهرباء. إذا لم يقم الشخص الذي بإسمه عقد الكهرباء بذلك و استمر في الإستفادة من الإعانة دون أن يكون له الحق في ذلك، سيتم إجباره على إرجاع هذا المبلغ من المال.

الإعانة تستمر دون انقطاع حتى ولو تم تغيير العقد (الشركة وشروط التوريد) أو إذا تم تغيير صاحب العقد، بشرط أن يكون هذا الشخص مقيما مع الشخص المريض. أما إذا أصبح العقد بإسم شخص لا يعيش مع المريض، الإعانة تنتهي.

يتم طلب إعانة الكهرباء لإضطرابات جسدية من بلاية إقامة الشخص الذي عقد الإمداد بالكهرباء في إسمه (حتى لو كان مختلفا عن المريض) أو بالذهاب إلى CAF المعتمد.



لمزيد من المعلومات حول إعانة الكهرباء لاضطرابات جسدية

لمزيد من المعلومات حول إعانة الكهرباء لاضطرابات جسدية

بلدية Calenzano

انظر الرابط



بلدية Bagno a Ripoli

انظر الرابط

بلدية Lastra a Signa

انظر الرابط



شهادة ISEE

بلدية Scandicci

انظر الرابط

بلدية Signa

انظر الرابط

شهادة ISEE (تعني: مؤشر الوضعية الإقتصادية المعادلة) هي وثيقة ضرورية للحصول على إعانات إقتصادية وتخفيضات فيما يخص تكاليف الخدمات. هي الوثيقة التي تثبت الوضع الإقتصادي الإجمالي (حجم "الثروة") لعائلتك مقسوما على عدد أفرادها.

للقيام بـ ISEE والحصول على معلومات وملء النموذج، يمكنك الذهاب إلى CAF - مركز المساعدة الضريبية -، أو يمكنك القيام بذلك بنفسك من موقع INPS. هناك أنواع مختلفة من ISEE :ISEE العادي، ISEE القاصرين، SEE للخدمات الاجتماعية والصحية، إلخ. شهادة ISEE تبقى صالحة إلى غاية 15 يناير من السنة الموالية.

للتقدم بطلب الحصول على ISEE، يجب عليك القيام بالإعلان البديل الوحيد (DSU). من الضروري تقديم الدخل والودائع البنكية وشهادة ملكية السيارة والدراجة النارية لجميع أفراد الأسرة. يمكنك الإشارة إلى مصاريف الإيجار والقرض والمصروفات الأخرى.

ISEE "الحالي" (ISEE corrente) يسمح بتحديث قيمة ISEE إذا ساءت وضعية العمل أو الوضع الإقتصادي مقارنة بما كان عليه عامين (2) قبل. لولوج ISEE "الحالي" يجب أن يكون قد طرأ تغيير في النشاط العملي الحر أو المأجور (أو في الرعاية الإجتماعية أو الضمان الإجتماعي أو في التعويضات، أيضا تلك المعفاة من الضرائب الشخصية) أو تغيير في الدخل الإجمالي للأسرة بقدر يفوق 25%.

ERP - المبانى السكنية العمومية

تتطرق هذه الفقرة لموضوع السكن الشعبي، أي المنازل التي تخصصها الدولة الإيطالية لمواطنيها، الإيطاليين والأجانب، الذين يحتاجون إلى المساعدة للحصول على منزل. المساكن الشعبية تسمى المباني السكنية العمومية (ERP).

في هذه الفقرة يتم أيضًا توضيح كيفية طلب سكن شعبي والقواعد الواجب احترامها عند حصولك عليه.

المباراة والطلب

تقوم البلديات دوريا بإعلان مباريات عامة (Bandi) لتسليم المساكن الشعبية. تعلن البلديات، بمفردها أو مع بلديات أخرى، كل 4 سنوات على الأقل، عن مباراة عامة.

هؤلاء هم الأشخاص الذين يمكنهم التقدم بطلب للحصول على السكن الشعبي:

- · الأشخاص الذين يتقدمون بالطلب لأول مرة للحصول على السكن الشعبي (سكن ERP)؛
- الأشخاص الموجودة أسماؤهم في لائحة الترتيب ويرغبون في تقديم طلب للحصول على شروط أكثر ملاءمة، أي عدد نقاط أعلى (على سبيل المثال: ولادة طفل)؛

يبقى الطلب المقدم صالحا لمدة 4 سنوات من تاريخ نشر إعلان المباراة؛

يمكنك إرسال وثائق إضافية، إذا تغيرت وضعيتك، خلال مباريات التحديث.

عندما يتم الإعلان عن مباراة جديدة، يجب عليك إعادة تقديم الطلب.

يمكن لـ URP - مكاتب العلاقات مع العموم - التابع للبلديات تزويدك بمعلومات حول كيفية الحصول سكن شعبي.

لمعرفة متى وكيف سيتم بلديتك الإعلان عن المباراة:



المالية Campi Bisenzio







بلدية Sesto Fiorentino

بلدية Lastra a Signa

انظر الرابط



انظر الرابط

انظر الرابط

انظر الرابط



الله Bagno a Ripoli بلدية

انظر الرابط



بلدية Calenzano

انظر الرابط



بلدية Signa

انظر الرابط



بلدية Vaglia

للقيام بالطلب:

- 1. من لديهم الجنسية الإيطالية أو ينتمون لبلد تابع للإتحاد الأوروبي. المواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي يمكنهم القيام بالطلب إذا كان بحوزتهم تصريح إقامة UE لمدة طويلة أو تصريح إقامة لمدة سنتين (2) ويسمح بالعمل. يمكن أيضا للمواطنين من خارج الإتحاد الأوروبي الذين لديهم تصريح إقامة كلاجئين أو للحماية الفرعية تقديم الطلب. هذا الشرط يخص فقط الشخص الذي يتقدم بالطلب وليس جميع أفراد الأسرة.
- 2. لديهم إقامة (residenza) أو يمارسون عملا قارا بصفة حصرية أو رئيسية في طوسكانا لمدة لا تقل عن خمس سنوات، حتى ولو لم تكن مستمرة. عندما تتسلم المنزل سيتم التحقق من أنك لازلت مقيما (residenza) أو لازلت تعمل في طوسكانا. هذا الشرط يخص فقط الشخص الذي يتقدم بالطلب وليس جميع أفراد الأسرة.
- 3. يجب ألا يكون لديك إدانات جنائية نهائية بسبب ارتكاب جرائم عمدية (giudicato) والتي تكون العقوبة السجنية المتوقعة فيها لا تقل عن 5 سنوات أو قد تم قضاء العقوبة (تم التنفيذ). هذا الشرط يخص فقط الشخص الذي يتقدم بالطلب وليس جميع أفراد الأسرة؛
- 4. الوضع الاقتصادي للعائلة التي تتقدم بطلب السكن الشعبي يجب ألا يتجاوز 16.500 أورو حسب شهادة SEE!

جميع أفراد أسرة الشخص المتقدم بطلب السكن الشعبى:

- 1. يجب ألا يكون لديهم حق التملك والإنتفاع، الإستعمال والسكن على منازل يمكن السكن فيها وتلائم احتياجات الأسرة، وتقع على مسافة تعادل أوتقل عن 50 كيلومترا من البلدية حيث تم تقديم طلب ERP، باستثناء الحالات التي لا يمكن فيها استخدام المنزل بموجب القانون (*)
- 2. يجب ألا يكون لهم حق التملك والإنتفاع والإستعمال والسكن على منازل أو حصص منها في إيطاليا أو في الخارج، حتى في ظل وجود اكتظاظ وتزيد قيمتها عن 25.000 أورو، باستثناء تلك المستخدمة في الأنشطة العملية الأساسية للعائلة والتي لا يمكن استعمالها بموجب القانون (*)، أي تم اعتبارها غير متاحة بموجب القانون. بالنسبة للعقارات الواقعة في إيطاليا، يتم تحديد قيمتها من خلال تطبيق معايير IMII، بينما بالنسبة للعقارات الموجودة في الخارج، يتم تحديد قيمتها من خلال تطبيق معايير IVIE (ضريبة قيمة العقارات بالخارج). للتحقق من شرط المنازل بالخارج، يمكن للبلدية أن تطلب تحقيقات مناسبة. إذا لم يكن من الممكن الحصول على هذه المعلومات من التحقيقات، سيتم الأخذ بعين الإعتبار إطار الأصول العقارية المعلن عنها بشهادة EEE!
 - 3. ألا يكون لديهم، كعائلة، أصول منقولة تزيد قيمتها الإجمالية عن 25.000 أورو؛
- 4. يجب ألا يكون لديهم سيارات مسجلة في السنوات الخمس الأخيرة بقوة تفوق 80 كيلو وات (110 حصان)
 أو قوارب بمحركات أو قوارب شراعية. يمكن إمتلاكها فقط إذا كانت السيارات أو القوارب يتم استعمالها
 في العمل؛
 - 5. يجب ألا يتجاوز إجمالي الأصول 40.000 أورو، مجموع الأصول المنقولة والغير المنقولة؛
- 6. يجب ألا يكونوا قد استفادوا سابقا من ملكية، أو باتفاق بيع مستقبلي، متعلق بمنازل تم إنشاؤها بمساهمات عمومية أو تمويلات مدعومة ممنوحة للشراء من قبل الدولة أو الولاية أو الهيئات المحلية أو من طرف هيئات عمومية أخرى، باستثناء الحالات التي يكون فيها المنزل غير متاح (لم يعد صالحا للإستخدام) ولم تحصل على تعويض عن الضرر؛

- 7. يجب ألا يكون لديهم إلغاء تعيين أو فقدان الحق في الإستفادة من سكن ERP للحالات المنصوص عليها في المادة 38، الفقرة 3، الحرف b) نقل وتغيير الإستخدام؛ b) أنشطة غير قانونية في المنزل؛ e) خرق الأنظمة؛ و f) عدم دفع الإيجار لمدة تزيد عن ستة أشهر؛ من القانون الولائي 2019/2 (L.R.)، باستثناء إذا ما تم دفع الدين الناتج عن عدم تأدية الإيجار قبل تقديم الطلب؛
- 8. يجب ألا يكونوا قد استولوا على سكن ERP بطريقة غير شرعية أو بدون ترخيص، حاليا وفي السنوات الخمس السابقة لتقديم الطلب.

(*) لا يمكن استعمال المنزل في الحالات التالية: • تم تسليمه للزوج/ة بسبب الإنفصال القضائي أو الطلاق • أعلن أنه لا تتوفر فيه شروط السكن اللائق من قبل البلدية أو من قبل السلطة المختصة؛ • تم الحجز عليه.

أين يمكنك تقديم الطلب

يجب عليك تقديم الطلب للحصول على السكن الشعبي (السكن ERP) بالبلدية حيث لك الإقامة (residenza) أو حيث تشتغل.

أمثلة بخصوص الوثائق التى يجب تقديمها

للتمكن من المشاركة في المباراة والحصول على نقاط، يجب عليك تقديم الطلب إلى البلدية مصحوب ببعض الوثائق.

الوثائق اللازمة بالنسبة للجميع:

- وثيقة هوية من يقوم بتقديم الطلب؛
- تصريح إقامة UE (الإتحاد الأوروبي) للمقيمين لفترة طويلة لمقدم الطلب، أو:
- تصريح الإقامة الخاص باللجوء السياسي أو تصريح الإقامة للحماية الفرعية لمقدم الطلب، أو:
 - تصريح إقامة لمقدم الطلب مدة صلاحيته سنتين (2)؛
- وثيقة تبين دخل السنة الماضية، على سبيل المثال: التصريح بالدخل أو الشهادة الوحيدة المسلمة من طرف صاحب العمل أو مؤسسات الضمان الإجتماعي المتعلقة بالسنة الماضية (نموذج 730 أو نموذج UNICO أو الشهادة الوحيدة CD). يجب تقديم وثيقة الدخل لكل فرد من أفراد عائلة مقدم الطلب، الذي تمت الإشارة إلى دخل يخصه خاضع للضريبة؛

الوثائق اللازمة فقط في الحالات الخاصة (على سبيل المثال، وجود أحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة، إنفصال، إخلاء، إلخ ..)

شخص غير مقيم في المحافظة أو الولاية.

وثائق تثبت مقر العمل المستقر والحصري أو الرئيسي داخل حدود الولاية لمدة 5 سنوات على الأقل، ولو كانت غير مستمرة؛ سيتم التحقق من هذا الشرط عند تسليم السكن: كشوفات الرواتب، عقد العمل، التسجيل في غرفة التجارة، إلخ.

شخص منفصل أو مطلق

- وثائق توضح الأنواع الأخرى من الدخل وقدرها لكل فرد من أفراد الأسرة، على سبيل المثال: نفقة الزوج السابق؛
 - . حكم الإنفصال أو الطلاق الذي ينص على ضرورة دفع شيك النفقة؛

الشخص الذي لديه منزل محجوز عليه

عقد حجز منزل أحد أفراد أسرة مقدم الطلب، صادر عن المحكمة.

الشخص الذي له منزل يستعمله كمقر عمله

الوثائق التي توضح أن منزل أحد أفراد عائلة مقدم الطلب يتم استعماله كمقر العمل؛

الوثائق التي توضح أن منزل أحد أفراد أسرة الشخص الذي يقدم الطلب غير مُتَاح (لا يمكن استعماله)؛

شخص عاجز

يجب أن ترفق الطلب بشهادة العجز التي تثبت نسبة لا تقل عن 67 ٪، أو شهادة العجز للذين تقل أعمارهم عن 18 سنة وبالنسبة لمن تتجاوز أعمارهم 65 سنة؛

شخص معاق

شهادة الإعاقة؛

حالة الإكتظاظ أو سوء الظروف الصحية

طلب المعاينة من طرف ASL المحلية المختصة وشهادة الدفع. في حالة وجود ظروف غير صحية، إكتظاظ ، بيئة غير صالحة للسكن، وجود حواجز.

شخص صدر في حقه أمر بالإخلاء

إجراء الإخلاء لإنتهاء عقد الإيجار أو لعدم القدرة على دفع مستحقات الإيجار وقرار المصادقة عليه. يجب أن يكون الإخلاء قد تمت المصادقة عليه قبل مرور سنتين (2) من تاريخ نشر إعلان المباراة؛

النقاط

فيما يخص كيفية منح النقاط، يجب الإطلاع على الملحق B من القانون الولائي لطوسكانا رقم 2019/2



شروط منح النقاط

انظر الرابط

لائحة الترتيب

يتم الإطلاع على الطلبات من قبل مكاتب البلدية ويتم إنجاز لائحة ترتيب مؤقتة في غضون 90 يوما من تاريخ انتهاء الماراة.

يتم نشر الترتيب المؤقت على لوحة الإعلانات (Albo Pretorio) وعلى موقع البلدية.

في غضون 30 يوما من نشر الترتيب المؤقت، يمكن تقديم استئناف إلى لجنة ERP والإنتقال التابعة للبلدية.

في حدود الفترة الزمنية المشار إليها في إعلان المباراة، سيتم نشر لائحة الترتيب النهائي على موقع البلدية.

تعيين السكن

يتم تعيين السكن الشعبي باتباع ترتيب اللائحة النهائية. لحظة تعيين السكن الشعبي تقوم البلدية بالتحقق من أنه لا زالت تتوفر فيك شروط الولوج ومن هم الأفراد المكونة للأسرة. تتحقق البلدية من كون المنزل مناسبا للعائلة المستفيدة.

تغيير السكن

تغيير السكن ("الإنتقال العادى")

العائلات التي تعيش حاليا في سكن شعبي (سكن ERP) يمكنها التقدم بطلب لتغيير السكن لأن وضعهم الإجتماعي والأسري (على سبيل المثال: ولادة طفل أو وفاة أحد أفراد الأسرة) أو وضعهم الصحي قد تغير أو طرأت مستجدات جعلت البيئة السكنية غير لائقة (مثلا إصابة أحد أفراد الأسرة بإعاقة)

لتقديم طلب تغيير المنزل (تغيير السكن)، يجب أن تطلب من بلديتك معلومات من أجل المشاركة في مباراة تغيير السكن. بعدها سيتم منح نقاط ثم إنجاز لائحة ترتيبية.

تغيير السكن ("الإنتقال بالتراضي والتراضي بين البلديات")

يمكن للعائلات التي تعيش حاليا في سكن شعبي (سكن ERP) استبدال المنزل إذا وجدوا اتفاقا فيما بينهم. يجب على العائلات تقديم طلب إلى البلدية. يجب على البلدية أن تسمح بتغيير المنزل. يمكنك أيضا تغيير السكن بين بلديتين مختلفتين (بين البلديات) التابعة لمحافظة افلورنسا (ما عدا البلديات التابعة لمنطقة Empoli).

تغيير في الأسرة النواة

نقصد بالأسرَّة النواة الأسرة المكونة من شخص واحد أو من الأشخاص المذكورين أدناه:

- الأزواج غير المنفصلين قانونيا والأطفال الشرعيين، الطبيعيين، المعترف بهم، المتبنين أو تحت كفالة قبل التبني، والذين يعيشون معهم؛
 - 2. الأزواج المسجلين بسجل القاطنين كمتعايشين من دون زواج (more uxorio)؛
- <unione civile) وفقا للقانون 20 (unione civile) أو المتعايشين فعليا (convivenze di fatto) وفقا للقانون 20 ماي 2016 رقم 76 (تنظيم الإحاد المدني بين الأشخاص من نفس الجنس ونظام التعايش)؛</td>
- 4. د) الأشخاص الذين تربطهم علاقة عائلية أو قرابة، حتى الدرجة الثالثة، والذين يعيشون معا حسب سجل القاطنين؛
- 5. أشخاص تربطهم علاقات عاطفية وأشخاص تربطهم غاية المساعدة المعنوية والمادية المتبادلة، ويعيشون معا حسب سجل القاطنين.

عندما ينضم شخص آخر إلى العائلة، يجب عليك إبلاغ Casa Spa، يجب أن تكتب بريدا إلكترونيًا على العنوان: ufficioutenza@casaspa.org

الضيافة

يمكنك استضافة أشخاص آخرين في المنزل بشكل مؤقت إذا كانوا بحاجة إلى مساعدة أو لأسباب مهمة أخرى علىك توضيحها.

لإستضافة أشخاص آخرين، يجب عليك تقديم طلب للحصول على ترخيص للضيافة المؤقتة إلى Casa Spa مع توضيح السبب الذي يجعلك تستضيف الشخص ومدة الإستضافة. يجب أن تكتب بريدا إلكترونيا على العنوان:
ufficioutenza@casaspa.org

يمكن أن تدوم الضيافة 6 أشهر، وقد تصل إلى غاية 12 شهرا. الضيافة المؤقتة لا تعطي أي حق في الإمتداد (subentro) في عقد الإيجار ولا ترفع من قيمة الإيجار. إذا استمرت الضيافة لأكثر من 12 شهرا، ترتفع قيمة الإيجار بنسبة 50٪.

فقدان الحق

تفقد الحق في السكن:

- 1. تعطى كل المنزل المخصص لك أو جزء منه لأشخاص آخرين؛
- 2. لا تعيش بشكل دائم في المنزل المخصص لك أو لا تستخدمه للسكن (مثلا إذا كنت تستخدمه كمختبر للعمل)؛
 - 3. إذا كنت تستخدم المنزل للقيام بأشياء مخالفة للقانون؛
 - 4. لم تعد تتوفر فيك أحد الشروط اللازمة للحصول على السكن الشعبي؛
 - 5. إذا تخليت عن المنزل المخصص لك دون سبب وجيه؛

تتحقق Casa Spa كل سنتين (2) على الأقل ما إذا كنت لا تزال تتوفر على الحق في السكن في المنزل. إذا وجدت أحد الأسباب على الأقل المذكورة أعلاه، فستبعث رسالة عن طريق البريد المضمون لإخبارك بأنك فقدت الحق في السكن (فقدان الحق في التعيين). قبل مرور 15 يوما من هذا الإشعار، يمكنك تقديم وثائق أو كتابات لإثبات أنه لا يزال لديك الحق في السكن.

بالنسبة لمن يقطن حاليا بالسكن الشعبي

عندما يتم تخصيص لك سكن شعبي ERP، يجب عليك إحترام قواعد إدارة المنزل والتعايش مع المجاورين لك. تُجيب هذه الفقرة على الأسئلة الأكثر شيوعًا حول قواعد التعايش في المنازل الشعبية. تسمى هذه القواعد "قواعد المستخدم".

الأسئلة الشائعة (FAQ) - قواعد المستخدم

ماذا تعنى قواعد المستخدم؟

قواعد المستخدم تحدد القواعد الإجبارية التي يجب على جميع المستئجرين اتباعها من أجل الإستعمال الصحيح للوحدات السكنية العمومية المخصصة. قواعد المستخدم مكملة لقواعد عقد الإيجار، أو تعوضها كليا أو في الأجزاء الغير المتطابقة.

المساحات المشتركة

هل يمكنني ركن السيارة / الدراجات النارية / الدراجات الهوائية / سيارة القافلة / المقطورة في المساحات المشتركة للبناية؟

في موقف السيارات التابع للسكن المشترك يمكن ركن سيارة واحدة فقط لكل أسرة.

يمكن وضع الدراجات الهوائية والنارية في الأماكن المخصصة لها (مواقف للدراجات النارية / الرفوف).

بالنسبة للسيارة القافلة والمقطورة، يجب وضعها في مكان آخر الخاص بوقوف السيارات لفترات طويلة، وبالتالي يجب إيقافها في مكان آخر ما لم يكن هناك اتفاق بين السكان أو الإدارة الذاتية أو السكن المشترك.

في جميع الأحوال، يجب ترك جميع ممرات الهروب من الحرائق وممرات الخاصة بالأشخاص المعاقين شاغرة.

هل يمكنني وضع سيارتين في موقف السيارات في المساحات المشتركة؟

لا، كل عائلة لها الحق في موقف سيارة واحدة فقط.

زيادة في عدد أفراد الأسرة

انضم إلى اسرتى شخص آخر. ماذا على فعله؟

أي تغيير في مكونات الأسرة بعد استلام السكن يجب إبلاغ به Casa Spa في غضون (60) يوما على عنوان البريد الإكتروني: ufficioutenza@casaspa.org

لن يتم السماح بالتغيير (انضمام شخص آخر) إذا كان هذا سيخلق الإكتظاظ في السكن.

ليس من الضروري الحصول على موافقة Casa Spa في حالة حدوث التغيير بسبب زواج، معاشرة، إتحاد مدني، مواليد، تبنى، كفالة قبل التبنى وأبناء من علاقات أخرى.

ماذا علي فعله للحصول على الإقامة (residenza) للشخص الإضافي؟

للحصول على الإقامة (residenza)، يجب الحصول على إذن (nulla osta) من Casa Spa. عند تقديم الطلب، يجب أيضا تقديم التصريح بالدخل اعتبارا للإرتفاع في عدد أفراد الأسرة. ستقوم Casa Spa بإعادة حساب قيمة الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، يجب تقديم شهادة ISEE جديدة قبل مرور 60 يوما من تاريخ طلب الإذن (nulla osta).

الضيافة

ماذا على فعله إذا كنت أريد استضافة شبخص ما في المنزل؟

طلب الضيافة يكون دائما مؤقتا ويجب تقديمه إلى Casa Spa التي يجب أن تسمح بذلك. يجب أن تكتب بريدا الكترونيا على العنوان: ufficioutenza@casaspa.org

كم من الوقت يمكنه البقاء في منزلي؟

يمكن أن تدوم الضيافة ستة أشهر كحد أقصى من تاريخ إصدار الإذن ويمكن تجديده مرة واحدة فقط لمدة ستة أشهر أخرى.

هل يجب التصريح بدخل وممتلكات الضيف؟

لا، لا يجب التصريح بدخل وممتلكات الضيف.

يجب التذكير بأنه سيتم الرفع من قيمة الإيجار بنسبة 25٪.

ماذا يحدث إذا استمرت الضيافة؟

إذا بقي الضيف في المنزل لأكثر من اثني عشر شهرا وحتى عامين كحد أقصى، فستتم الرفع من قيمة الإيجار بنسبة 50٪ بعد عامين، يمكن أن تفقد الأسرة بأكملها الحق في السكن.

إذا كنت أرغب في استضافة بصورة دائمة مقدم الرعاية أو عامل منزلي، فماذا أفعل؟

يجب أن تبعث رسالة إلى Casa Spa على العنوان: Casa Spa

في الرسالة، يجب توضيح سبب الضيافة وإرفاق عقد عمل الشخص المستضاف. يمكن لـ Casa Spa أن تعطي الإذن بمدة تعادل مدة عقد العمل بدون أن يطرأ أي تغيير على قيمة الإيجار.

تغيير السكن

لقد وجدت عائلة لاستبدال السكن معها. ماذا يجب علينا فعله؟

يجب على العائلتين أن تطلب من البلدية الإذن للتغيير بالتراضى عن طريق ملء النموذج المناسب:

بطاقة الخدمة



انظر الرابط

عند التغيير، يجب أن تكون مصاريف الإيجار ونفقات السكن المشترك قد تم تأديتها كاملة.

لقد توصلت إلى تغيير السكن. متى يمكنني الرحيل؟ لمن يجب إعادة المفاتيح ومتى؟

يجب ترك السكن والفضاءات المرتبطة به (مثل القبو، الحديقة، المرآب، إلخ) خاليا من الأشخاص والأشياء خلال الموعد النهائي الذي تم تحديده من قبل البلدية أو Casa Spa.

عند مغادرة السكن، فإننا نتخلى عن كل شيء يوجد بداخله لاحقا (أثاث أو معدات أخرى من أي نوع) وتقوم Casa عند مغادرة السكن، فإننا نتخلص يتحملها المستأجر السابق.

المبالغ المستحقة لأي سبب من الأسباب والتي لم يتم دفعها حتى حين مغادرة السكن تظل من مسؤولية المستأجر السابق.

إذا لم يعد مسكني مناسبا لعائلتي، فماذا أفعل؟

يمكن تقديم طلب لتغيير السكن (الإنتقال).

طلب معلل بالأسباب يمكن تقديمه في أي وقت من السنة.



بطاقة الخدمة

انظر الرابط

تتحقق البلدية من التوفر على الشروط للوفاء بتكاليف السكن وأن المستأجر ليس في ذمته إيجار غير مدفوع.

في حالة رفض السكن، فلا يمكن تقديم طلب جديد لنفس الأسباب.

إذا كان السكن أكبر بكثير مقارنة بعدد أفراد الأسرة، يمكن للبلدية أن تقترح تغييره بسكن آخر أصغر. إذا لم يقبل المستأجر التغيير المقترح، فسيتم الرفع من قيمة الإيجار. الزيادة في قدر الإيجار تتناسب مع حجم المنزل الذي تسكن فيه: الزيادة تعادل 50 أورو لكل غرفة زائدة وفقا للمعايير المنصوص عليها في القانون.

عقد الإيجار

ما هي المتطلبات الإدارية الإجبارية بالنسبة لمن يعيش في مساكن ERP؟

آ. يجب على المستفيد من مساكن Erp القيام بتصريح ISEE كل سنة. ينص القانون على القيام بهذا التصريح للتحقق من أن الأسرة لا تزال تتوفر على الشروط للإستمرار في الإستفادة من السكن الشعبي.



يمكنك الحصول على جميع المعلومات اللازمة لتقديم ISEE من خلال النقر هنا

انظر الرابط

2. خلال السنوات الفردية، وبناء على طلب من الهيئة الساهرة على التسيير، يجب على المستفيد التصريح بالدخل الخاضع للضريبة للسنة السابقة لكل أفراد الأسرة من أجل احتساب قيمة الإيجار. يمكن القيام بالتصريح عبر الإنترنت. ستقوم Casa Spa بإرسال خطابا، مع قسيمة دفع الإيجار، وبه جميع المعلومات وبيانات الإعتماد الشخصية (الهوية الرقمية وكلمة المرور) للوصول في كل أمان إلى البيانات الشخصية المملوءة مسبقا المتعلقة بالعائلة.

ماذا يحدث إذا لم يقم المستفيد بتحضير شبهادة ISEE أو لم يرسل التصريح بالدخل؟

يتم اعتبار كلاهما تقصيرا خطيرا. في كلتا الحالتين، يمكن للبلدية الشروع في التراجع عن التعيين. هذا يعني أنه قد يؤدى الأمر إلى نزع الحق في السكن.

بالإضافة إلى ذلك، في حالة عدم تقديم التصريح بالدخل، سيتم تطبيق الإيجار كغرامة اعتبارا من يناير الموالي السنة الطلب. هذا يعنى أنك ستدفع إيجارا عاليا جدا (قد يصل إلى 1000 أورو) إلى غاية تقديم الوثائق المطلوبة.

متى يتم إرجاع وديعة الضمان التي دفعتها؟

عندما يغادر المستأجر السكن، بعد تسوية وسداد ديون محتملة تجاه Casa Spa وإذا لم تكن هناك أضرار في السكن تسبب فيها المستأجر.

العلاقات مع الجيران

هل يمكنني وضع النباتات في شرفتي؟

نعم، لكن يجب ألا تكون كثيرة، ويجب ألا تملأ الشرفة ويجب ألا تزعج الجيران بالسقي. يتم فرض عقوبات في حالة عدم احترام ما تم ذكره.

هل يمكنني وضع أشياء في فضاء الدَّرَج المشترك؟

لا، لا يمكن وضع أي شيء شخصي في المساحات المشتركة.

يتم فرض عقوبات في حالة عدم احترام ما تم ذكره.

هل يمكنني وضع خزانة أحذية على بَسْطَة الدَّرَج المشترك؟

لا، لا يمكن وضع أي شيء شخصي في المساحات المشتركة. بالقرب من الباب المدخل الخاص بشقتك يمكن وضع ممسحة الأحذية وحامل المظلات إذا سمحت المساحة بذلك.

إذا كانت تصرفات الجيران مزعجة، فماذا على فعله؟

عليك أولا محاولة التحدث إلى الجار لإيجاد حل.

ثم اتصل بالمسؤول عن الدرج (capo scala) أو المسؤول عن الإدارة الذاتية لإبلاغ Casa Spa لفرض عقوبات محتملة.

هل من الممكن حمل الدراجة في المصعد؟

لا، لا يمكن استعمال المصعد لحمل أشياء أو مواد قد تحدث أضرارا به.

يتم فرض عقوبات في حالة عدم احترام ما تم ذكره.

بعض الساكنة تحدث الكثير من الضجيج. لمن يمكنني الإبلاغ عن الحالة؟

إنه سلوك ممنوع. يجب احترام الآخرين وتجنب إثارة الإزعاج مثلا باستخدام الآلات خلال الساعات الليلية أو الإستماع إلى الموسيقي بصوت مرتفع.

يجب على الشخص المسؤول عن الإدارة الذاتية أو المسؤول عن الدرج أو المستأجر نفسه إبلاغ Casa Spa فورا بالحالة لفرض عقوبات محتملة.

هل يمكنني الإستماع إلى الموسيقي ومشاهدة التلفزيون حتى في الليل؟

نعم، لكن يجب ألا يزعج مستوى صوت الموسيقى والتلفزيون الجيران.

يتم فرض عقوبات في حالة عدم احترام ما تم ذكره.

هل يمكنني القيام بنشاط عملي (على سبيل المثال، حلاقة الشعر و/أو خبير/ة تجميل و/أو ما شابه ذلك) في شقتي أو في القبو الخاص بي؟

لا، ممنوع.

يتم فرض عقوبات في حالة عدم احترام ما تم ذكره.

التخلص من النفايات

العديد من الساكنة تترك أشياء في المساحات المشتركة مثل آلات الغسيل، الثلاجات، أجهزة منزلية كهربائية صغيرة وألعاب وخردة متنوعة. لمن يمكنني الإبلاغ عن ذلك؟

إنه سلوك ممنوع. لا يمكن ترك النفايات المنزلية في المساحات المشتركة. كل مستنَّجر مسؤول عن الحفاظ على نظافة وجمالية المساحات المشتركة.

في حالة وجود نفايات مهجورة، يقوم الشخص المسؤول عن الإدارة الذاتية أو المسؤول عن الدرج أو المستئجر الذي راى ذلك بالإبلاغ الفورى عن الحالة إلى Casa Spa لفرض عقوبات محتملة.

أين يمكنني العثور على معلومات حول التخلص من نفايات المنزلية؟



اطلع على دليل Alia

انظر الرابط



راجع قاموس النفايات

انظر الرابط

الحيوانات

هل يمكن الإحتفاظ بالحيوانات في المنزل؟

نعم ولكن فقط بالعدد والنوع الذي لايزعج الجيران وفقط إذا لم يكن يشكل خطرا على نظافة وسلامة وصحة الجميع. لا يمكن تربية الحيوانات في السكن.

أحد الساكنة يحتفظ في المنزل بـ 7 قطط و 5 كلاب صغيرة الحجم وتنبح في جميع الأوقات. ماذا يتوقع القانون التنظيمي؟

إنه سلوك ممنوع لأن هذه الحيوانات تزعج الجيران.

حاول أولا التحدث إلى الجار وحاول إيجاد حل.

يجب على مدير الإدارة الذاتية أو المسؤول على الدرج أو المستأجر نفسه إبلاغ Casa Spa بالوضع فورا لفرض عقوبات محتملة.

أحد الساكنة يأخذ كلبه في حديقة المشتركة. هل بامكانه فعل ذلك؟

يمكن أن يفعل ذلك طالمًا أن الحيوان لا يشكل خطرا على سلامة الآخرين وأن صاحب الكلب يقوم بإزالة مخلفاته.

الأشغال في المساكن

هل يمكن القيام بتغييرات في التجهيزات؟

من الممكن بشرط أن تحصل على إذن (Nulla Osta) من Casa Spa باستعمال النموذج الموجود على موقع الإنترنت: www.casaspa.it/modulistica

إنتقلت إلى المنزل في هذه الآونة ولكن توجد بقع عفن فطري والنوافذ لا تغلق. ماذا أفعل؟ يتم تسليم المساكن صالحة للإستخدام وبحالة عامة جيدة.

إذا وجدت بقع العفن أو نوافذ لا تغلق جيدا، فيجب إبلاغ المشكل إلى البلدية (gestione.erp@comune.fi.it) و Casa Spa أيضا (manutenzione@casaspa.org).

بعد التسليم، لا يحق للمستفيدين الحصول على تجهيزات من قبل Casa Spa أو إضافات في الخدمات و/أو في التجهيزات الموجودة، باستثناء الأشغال المجدولة من قبل Casa Spa.

ما هي أعمال الصيانة التي يجب القيام بها على نفقتي؟

بعد تسليم السكن، مسؤولية استبدال أجزاء النوافذ الخارجية (الزجاج والقفل) تبقى على عاتق المستفيد، وكذلك الصيانة، إصلاح وصباغة النوافذ الداخلية والخارجية وصباغة (دهان) الجدران.

النوافذ الحالية في حالة سيئة، لتغييرها ماذا على فعله؟

يجب طلب استبدال النوافذ الخارجية من Casa Spa باستخدام النموذج المتاح على موقع الإنترنت: www.casaspa.it/modulistica

لا بد لى من استبدال مصاريع النوافذ، من يقوم بذلك؟

هذا الإصلاح هو من مسؤولية المستأجر ويجب أن يتم من قبل شركة متخصصة.

تكسرت شرائح مصراع النافذة. من يقوم باستبدالها؟

هذا الإصلاح هو من مسؤولية المستأجر ويجب أن يتم من قبل شركة متخصصة.

تكسر زجاج النافذة. هل تقوم البلدية باستبداله؟

هذا الإصلاح هو من مسؤولية المستأجر ويجب أن يتم من قبل شركة متخصصة.

يجب أن أغير حنفيات الحمام لأنها قديمة ولا تعمل بشكل جيد. من يدفع؟

هذا النوع من الصيانة من مسؤولية المستأجر ويجب أن يتم من قبل شركة متخصصة.

باب مدخل المنزل لا تغلق بشكل جيد ولم يعد اَمنا. هل يمكنني الطلب من Casa Spa استبداله بباب مصفح أو أكثر أمانا؟

هذا النوع من التدخل على حساب المستأجر.

جدران مليئة بالرطوبة والتسلل. قال لي عامل البناء أنه يجب تجصيص الجدران. من يدفع؟ هذا النوع من التدخل على حساب المستأجر.

بلاط الأرضية مرتفع / منتفخ وتتكون فجوة خطيرة. من الذي يجب أن يقوم بالعمل ومن يدفع؟

هذا النوع من التدخل على حساب المستأجر.

يوجد تسرب ماء من السقف. بمن يجب الإتصال؟

يجب إخبار المستأجر الذي يعيش في الطابق العلوي ويجب على هذا المستأجر حل المشكلة على نفقته الخاصة.

بعد ثلاثة أشبهر فقط من دخولي إلى المنزل الجديد، تعطل نظام التدفئة. ماذا افعل؟ يجب إخبار Casa Spa على عنوان البريد الإلكتروني: manutenzione@casaspa.org

تحتاج آلة التسخين إلى قطع جديدة. من الذي يجب أن يتدخل؟

الصيانة العادية الدورية، بما في ذلك استبدال قطع الة التسخين، هي من مسؤولية المستأجر ويجب أن تقوم بها شركة متخصصة ومؤهلة.

إذا كان هناك شبك بشبأن نوعية العمل الذي يتعين القيام به، فماذا أفعل؟

من الضروري إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان:

manutenzione@casaspa.org أو patrimonio@casaspa.org

هل يمكن الطلب من Casa Spa القيام بأعمال على نفقتها كاستبدال حوض الاستحمام بدش؟ نعم، ولكن فقط إذا كنت تدفع مستحقات الإيجار بطريقة منتظمة وإذا كنت تتلقى المساعدة من طرف مرشدة اجتماعية التي يجب عليها إرسال إلى البلدية تقريرا معللا بأسباب الإستبدال. بهذه الطريقة، تقوم البلدية بتقييم الطلب وتقرر إعطاء الموافقة أو لا.

هل من الممكن القيام بأعمال تختلف عن تلك المتعلقة بالصيانة العادية المنصوص عليها في القانون التنظيمي؟

نعم، ولكن يجب طلب الموافقة أولا من البلدية (gestione.erp@comune.fi.it) ومن Casa Spa أيضا (www.casaspa.it/modulistica) ومن الضروري أن تكون تدفع مستحقات الإيجار بطريقة منتظمة.

للحصول على معلومات وتوضيحات، يمكنك الكتابة إلى العنوان: patrimonio@casaspa.org

إذا تم القيام بأعمال لتحسين السكن، هل يتم الإعتراف بتعويض؟

لا، لا يوجد أي تعويض. عند مغادرة المسكن، يمكن إزالة ما تم إنجازه، لكن تكاليف إعادة الوضع لما كان عليه يتحملها المستأجر الذي قام بتلك الأعمال (على سبيل المثال، إذا قمت بإزالة حوض الغسيل بالحمام، فيجب تعويضه بآخر على نفقتك الخاصة).

مساحات الخضراء

عندما يشتمل السكن على منطقة خضراء أو حديقة للإستخدام الحصري، ما الذي يجب أن يفعله المستفيد؟

يجب على المستفيد الإعتناء بنظافة هذا الفضاء وعدم إجراء تغييرات على البنيات الموجودة أو على الأجزاء الجدارية و / أو الأثاث. لا يمكن أيضا إنشاء أخرى جديدة دون الحصول على إذن من Casa Spa، ولا يمكن تغيير السياج حتى ولو كان سياجا نباتيا.

يُمنع غراسة الأشجار (على سبيل المثال "أشجار عيد الميلاد").

من يقوم بصيانة المساحات الخضراء؟

المستأجر مسؤول عن صيانة المساحات الخضراء بما في ذلك قطع الحشائش، التقليم، الري، التسميد والعناية بالشجيرات واستبدالها إذا لزم الأمر. في حالة الأشجار العالية، من الضروري طلب تدخل Casa عن طريق إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان:manutenzione@casaspa.org

ما هي التغييرات التي يمكن إجراؤها في المساحات الخارجية (حديقة، فناء، أخرى)؟

للقيام بأي تغيير أو إنشاء بنية جديدة، حتى ولو تعلق الأمر بسياج نباتي، فالحصول على ترخيص من قبل Casa Spa ضروري (www.casaspa.it/modulistica).

للحصول على معلومات وتوضيحات، يمكنك الكتابة إلى العنوان:patrimonio@casaspa.org

التسيير الذاتي

هل من الضروري المشاركة في مصاريف التسيير الذاتي؟

نعم، يتعين على جميع المستأجرين دفع المصاريف لتغطية خدمات السكن المشترك المقررة من قبل جمعية التسبير الذاتي.

مشاكل في دفع الإيجار

الدخل الإجمالي للأسرة انخفض بشكل كبير ولا يمكنني دفع الإيجار. ماذا أفعل؟

اتصل بـ Casa Spa واشرح سبب انخفاض الدخل. إذا كان سبب انخفاض دخلك من أحد الأسباب التالية، Casa Spa يمكنها تقييم تخفيض فورى في الإيجار (الرابط بمسطرة طلب إعادة الحساب مسبقا):

- فقدان العمل بسبب الفصل؛
- 2. اتفاقيات نقابية أو مع الشركات ترتب عنها تخفيض كبير في ساعات العمل؛
 - 3. صندوق الإدماج العادى أو الإستثنائي الذي قلص الدخل بشكل كبير؛
 - 4. عدم تجديد عقود العمل المحددة المدة أو الغير النمطية؛
- 5. التوقف عن أنشطة مهنية حرة أو مقاولات مسجلة، لأسباب قاهرة أو خسارة الإنطلاقة بشكل كبير؛
- مرض خطير، التعرض لحادث أو وفاة أحد أفراد الأسرة مما أدى إلى انخفاض كبير في الدخل الإجمالي
 للأسرة أو الحاجة إلى استخدام جزء كبير من الدخل لتغطية نفقات طبية أو رعاية مهمة؛

بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للحالات المذكورة أعلاه، فإن المتأخرات التي تزيد عن ستة أشهر في دفع الإيجار ونفقات السكن المشترك لا تؤدي إلى إنهاء العقد وفقدان الحق في السكن.

العلاقات مع CASA SPA والبلدية

إذا طلب الموظفون أو التقنيون التابعين لـ Casa Spa أو للبلدية دخول السكن، فماذا أفعل؟ يجب على المستأجر أن يسمح لهم بالدخول بعد الإطلاع على البطاقة التعريفية للموظفية أو التقنيين.

روابط مفيدة



قواعد المستخدم

انظر الرابط



بطاقة الخدمات

انظر الرابط

قاموس دليل

ADEGUAMENTO ISTAT DEL CANONE : زيادة تلقائية في الإيجار نتيجة ارتفاع تكلفة المعيشة.

AFFITTUARIO : الشخص الذي يستأجر منزلا.

AGENZIA IMMOBILIARE : مكان يعمل فيه أشخاص يهتمون بالمنازل للإيجار وللبيع.

AGEVOLAZIONI FISCALI : تخفيضات ضريبية

ALLACCIO : ربط المنزل بشبكة توزيع المياه.

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE : الشخص الذي يتم اختياره من طرف الجمعية العامة للسهر على تسيير السكن المشترك.

CASA AMMOBILIATA : منزل به أثاث

BOLLETTA : وثيقة مكتوب عليها المبلغ المالي الذي يجب دفعه مقابل الإستفادة من خدمات مثل الكهرباء، الغاز، الماء، والتخلص من النفايات.

CANONE DI AFFITTO/DI LOCAZIONE : سعر الإيجار الذي يجب دفعه كل شهر.

CAPARRA : مبلغ من المال يدفعه الشخص، الذي يريد استئجار منزل أو شرائه، للمالك أو للوكالة العقارية قبل تأجير المنزل أو شرائه.

CESSIONE DEL CONTRATTO D'AFFITTO : عندما يتم استبدال المالك أو المستأجر في عقد الإيجار بشخص آخر.

CODICE IBAN : رقم حسابك الجاري البنكي الذي يجب عليك منحه لتتوصل بالمساعدة على دفع مستحقات الإيجار.

COMODATARIO : الشخص الذي يعيش في منزل بإعارة مجانية.

CONDANNE PENALI PASSATE IN GIUDICATO : إدانة نهائية، يعنى إدانة لا يمكن لأى قاضى تغييرها.

CONDOMINI : ملاك الشقق في مبنى سكني مشترك.

CONDUTTORE : الشخص الذي يستأجر منزلا.

CONTATORE : جهاز يسجل الإستهلاك، يعنى الكمية المستعملة من الكهرباء، الماء والغاز.

CONTRATTO DI FORNITURA : عقد مع الشركة التي تزود بالكهرباء، الغاز، الماء، خط الهاتف والربط بشبكة الإنترنت.

CONTRATTO DI AFFITO/LOCAZIONE : عقد مبرم مع مالك المنزل من أجل السكن فيه لفترة معينة من الزمن.

CONTRIBUTO : مساعدة اقتصادية.

DEPOSITO CAUZIONALE : مبلغ من المال يطلبه المالك من المستئجر ويمكنه استعماله إذا لم يحترم المستئجر العقد (على سبيل المثال، لا يدفع الإيجار أو أحدث أضرار).

DETRAZIONI D'IMPOSTA : تخفيضات ضريبية.

DISDETTA DEL CONTRATTO DI AFFITTO : التخلي عن تجديد العقد بإرسال خطاب عن طريق البريد المضمون.

REVISIONE DELLA CALDAIA : مراقبة يقوم بها تقنيين متخصصين للتأكد من الإشتغال الجيد لآلة التسخين.

FORNITORE : الشركة التي تزود بالكهرباء، الغاز، الماء، خط الهاتف والربط بشبكة الإنترنت.

IMPOSTA DI REGISTRO : الضريبة الواجب دفعها لتسجيل العقد.

INQUILINO : الشخص الذي يستأجر منزلا.

INTESTATARIO DEL CONTRATTO DI FORNITURA : الشخص الذي يبرم العقد مع المزودين بالخدمات مثل الماء، الكهرباء والغاز.

IPOTECA SULLA CASA : هو الضمان الذي يوضع على المنزل لتغطية الديون.

ACQUIRENTE : الشخص الذي يشتري المنزل.

VENDITORE : الشخص الذي يبيع المنزل.

NOTAIO : هو الشخص الذي تذهب عنده لإبرام عقد بيع أو شراء منزل.

ATTESTAZIONE ISEE - INDICATORE SITUAZIONE ECONOMICA EQUIVALENTE : وثيقة تشير إلى الوضع الإقتصادي للشخص وتُستخدم للحصول على إعانات اقتصادية وتخفيضات في تكاليف الخدمات.

LOCATORE : المالك الذي يؤجر المنزل.

MUTUO : مبلغ من المال يقرضه البنك.

PROROGA : هو تمديد العقد بعد الفترة الإجبارية.

PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO : قرار المحكمة.

RACCOLTA DIFFERENZIATA: يعنى فرز النفايات (مثل الورق، الزجاج، البلاستيك) للتمكن من إعادة تدويرها.

RECESSO DAL CONTRATTO D'AFFITTO : يمكن للمالك والمستأجر إنهاء العقد قبل تاريخ انتهاء الصلاحية، لأسباب يحددها القانون.

RISOLUZIONE DAL CONTRATTO D'AFFITTO : إيقاف العقد، وهذا يحدث إما لأن المالك أو المستأجر قد ارتكبوا انتهاكات جسيمة للعقد أو لأسباب خارجية تمنع المالك أو المستأجر من الإستمرار في العقد.

SOPRALLUOGO: زيارة المنزل للتأجير أو للشراء من أجل تقييم أحواله، يتم إجراؤها بصحبة خبير.

SUBENTRO : نقل العقد إلى شخص آخر.

SUBLOCARE O DARE IN SUBAFFITTO : يعنى تأجير جزء من المنزل للآخرين بموافقة المالك.

UDIENZA: الذهاب إلى المحكمة للمثول أمام القاضى.

VISURA IPOCATASTALE: وثيقة تصدرها وكالة الضرائب والتي تتضمن معلومات مهمة تخص المنزل.

