Nodo provinciale di Vercelli
Rete regionale **contro le discriminazioni** in Piemonte

Regional network promoted by
Réseau régional promu par
تم الترويج للشبكة الإقليمية بواسطة

REGIONE PIEMONTE

In cooperation with
En coopération avec
في تعاون مع

IRES PIEMONTE

Hub established by
Hub établi par
تم إعداد العقدة بواسطة

Provincia di Vercelli

Practical guide for those renting or looking for a house

Guide pratique pour les personnes qui louent ou cherchent une maison

دليل عملي لمن يؤجر أو يبحث عن منزل



Guide produced in collaboration with
Guide réalisé en collaboration avec
بالتعاون مع

CNCA

sunia

UPPI

CONFEDILIZIA

The Region of Piedmont with the Regional Law no. 5 of 23 March 2016, 'Rules for the implementation of the prohibition of all forms of discrimination and equal treatment in matters of regional competence' has promoted the establishment of a regional network against discrimination, with the task of preventing and combating discrimination and providing assistance to victims in the region.

The network is made up of the regional anti-discrimination **centre** in Piedmont, which coordinates and monitors discrimination in the region, **provincial hubs** and **information points**.

The Province of Vercelli signed the Protocol of Understanding with the Piedmont Region on anti-discrimination initiatives back in 2017 and renewed it last December.

Regional Law No. 5 of 23 March 2016 is a framework law, which sets out the general rules on the subject and deals with **preventing and combating discrimination**, as well as providing a number of basic definitions for anti-discrimination activities, defining **priority areas of intervention** for regional policies such as the **right to housing** and providing **positive actions** to overcome discriminatory situations.

Home is one of the basic needs of every person, the safe place to return to or to take refuge in to find affection and serenity. This is the reason why the guidebook has been produced, a tool which, in simple language, provides useful information and suggestions to owners of houses and flats to rent and to those who want to rent accommodation from a private person and/or through social housing notices, and illustrates the normal rules of coexistence.

President
of the Province of Vercelli

Davide Gilardino

Referent of the Provincial Hub
against Discrimination
of the Province of Vercelli

Lella Bassignana

GLOSSARY

Lease: renting out a property.
Landlord: the person who leases a property for a certain period of time in exchange for a sum of money.
Tenant: the person who agrees to pay a sum of money to live in a property.
Cedolare secca (flat rate tax): this is an alternative taxation system with advantages for both landlord and tenant.
ISEE: is the indicator of the family's economic situation calculated by INPS and is valid only for the calendar year in which it is requested.
Bare ownership of a property: the landlord sells the property but retains the right to live in it for life or until a deadline specified in the sales contract.
Attestation of conformity: certifies that the contract concluded complies with a local agreement between the property ownership and tenant organisations.

For more information:
Provincial Anti-Discrimination Hub of the Province of Vercelli
Via San Cristoforo, 3 • 13100 Vercelli
Tel. 0161 590315 • cell. 342.0657004
E-mail: antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it

www.regione.piemonte.it/edilizia/barriere.htm
Freephone **800.333.444**

Reference regulations
Lease agreement: Law 431 of 1998
Allocation of condominium expenses: Annex D of Ministerial Decree 16/01/2017;
Allocation of ordinary maintenance expenses: Annex E of Law 431/1998

LEASE AGREEMENT

By signing a lease agreement, the landlord of a house assumes the obligation to make a house or a flat available to the tenant for a DETERMINED period of time, in return for the payment of a rent specified in advance.
A rented accommodation must comply with certain hygiene and safety rules.

■ Foreigners who want to rent a house MUST have a residence permit. If the landlord rents out a house to an irregular immigrant, he risks 6 months to 3 years in prison and confiscation of the property.

The tenancy agreement must be signed by the landlord(s) and tenant(s) and must set out the rights and obligations of both parties. It must indicate:

- the duration of the rental period;
- the monthly rent, i.e. how much the tenant has to pay;
- the obligation to notify the landlord of the early termination of the contract due to moving out of the rented property.

■ The rental agreement must be registered with the Revenue Agency. The registration tax must be paid every year and for the first year cannot be less than 67 euros. It is the landlord's obligation to register the contract, but half of the cost must be paid by the tenant in addition to the stamp duty.

■ Registration requires:

- three/four copies with original signatures: landlord, tenant and Revenue Agency;
- the text must NOT occupy more than 100 lines per page and a revenue stamp must be affixed every 4 pages;
- the cost of the revenue stamps shall be borne by the tenant;
- in the event of termination of the contract, fixed stamp duty must be paid;
- if the landlord chooses the "cedolare secca" regime, he does not have to pay stamp duty and registration fees;
- within 30 days of the signing or extension of the contract, notice must be given to the Revenue Agency.

TYPE OF CONTRACT

In Italy, all rental contracts for residential use are regulated by Law 431 of 1998 and subsequent amendments. The main types of contract are:

1. Free contract

Landlord and tenant are free to decide the rent. The duration is 4 years, renewable for another 4 years automatically if landlord or tenant does not give notice (see below). The rent does NOT change for the entire duration of the contract IF the option to adhere to the "cedolare secca" is exercised, 2% of the rent must be paid for registration tax annually and the contract may be subject to INCREASES (as per ISTAT updates).

■ After the first 4 years the landlord may decide not to extend the contract ONLY because of HIS housing needs, renovation or sale.

2. Convention contract

Landlord and tenant agree to set the rent according to what is established by specific union agreements that are filed at the municipal offices. In this case the rent is usually lower than the free contract. The duration is 3, 4, 5 or 6 years and is renewed automatically unless the landlord gives notice to terminate the contract at least six months before it expires. If there is no notice of termination, the contract is automatically extended for a further 2 years.

3. Transitional contract

It has a duration of 1 to 18 months and is only concluded if there are needs (such as temporary stay or work, planned sale of the property) which must be documented and specified in the contract and are valid for both landlord and tenant.

■ Transitional contracts may NOT be extended.

4. Contract for off-site students

Reserved for students, it has a duration that may NOT exceed 36 months and is based on agreements that also involve right-to-study organisations.

■ It may be extended only once.

ATTESTATION

For the leases referred to in points 2, 3 and 4, a certificate of conformity issued by the landlords' and tenants' trade unions is mandatory (see addresses at the end).

■ Specific covenants may only be included in the agreement if the tenant and the landlord agree and must always comply with the law. The rent must be paid regularly. The day of the month on which the rent is due and the method of payment should be included in the agreement. It is good practice to get a receipt for the payment or to keep it traceable. A house rented as a dwelling may NOT be used as a place of work or other activities.

Information for landlords:

- landlords may ask for some guarantees from tenants before renting out the property, such as proof of a regular employment contract with sufficient income to pay the rent, references from an employer and an association;
- when he hands over the keys to the accommodation, he may have the tenant sign a report describing the condition of the accommodation and any furnishings it contains. The tenant thus undertakes to return the dwelling in the same condition in which he received it, subject to normal deterioration due to use;
- within 48 hours of the handover of the keys, the landlord must, in accordance with the law, inform the police or the competent police station of the details of the tenant, if a non-EU citizen, and the tenant MUST provide them;
- it is unlawful to demand payment of a sum of money in addition to that stipulated in the lease;
- when signing the contract, the landlord may ask for a security deposit, called a deposit. This is a deposit of up to three months' rent as a guarantee against possible damage or default on the part of the tenant. The sum will be returned to the tenant at the end of the contract in accordance with its contents and obligations.

■ The real estate agency that handles the file is entitled to be paid for the service rendered. The costs vary from 10% to 20% of the annual rent, or they are equal to one monthly instalment for each party. It is advisable to establish the amount at the beginning of the tenancy.

ADHERENCE TO FLAT RATE TAX

If the landlord adheres to the "cedolare secca" option, no taxes and stamps have to be paid for registration, the amount of the rent does not change for its entire duration.

EXPIRY OF THE CONTRACT

The notice of non-renewal or early termination of the agreement by the tenant or landlord must be sent at least SIX MONTHS before the regular expiry date by registered letter with acknowledgement of receipt.

The landlord may terminate the agreement:

- at the first due date (3, 4, 5, 6 years or at the end of the first 4 years in the case of free contracts) ONLY for his own needs, i.e. family emergencies, sale, restructuring;
- to the next deadline.

The tenant may terminate the tenancy agreement:

- at any time, ONLY if this possibility is provided for in the contract;
- for serious reasons.

RENEWAL OF CONTRACT

On expiry of the contract, if the landlord does not give notice of termination in due time (see above), the contract is renewed AUTOMATICALLY. This also applies to subsequent contractual periods.

■ Renewals or extensions must ALWAYS be notified to the Revenue Agency.

EVICTION

Eviction may be initiated by the landlord in the following cases:

- the tenant did not leave the flat at the natural end of the contract;
- after the first due date, following a request to return the apartment.
- the tenant has not paid the rent for more than twenty days, or has not paid the building charges for an amount equal to two months of the rent;

In the above cases, the landlord may appeal to the Leasehold Judge.

RELATIVES

All persons living in the flat in addition to a tenant must be registered, even if they are family members. The landlord must notify the relevant police station or police headquarters within 48 hours of handing over the keys of the details of ALL the people who have been granted use of the apartment.

■ In the case of family reunification, a suitable accommodation must be available, so it is advisable to provide the municipality with a copy of the registered contract.

CONTRACT OF LOAN FOR USE

The tenant in this case can enjoy the property and use it free of charge as long as the contract provides for this. The contract must be registered with the Revenue Agency.

■ The tenant may not transfer the contract to another person without the prior consent of the landlord and is obliged to pay the condominium and everyday expenses (see below).

CONTRACT WITH MORE THAN ONE TENANT

When several people decide to live in the same flat, they are called co-tenants. As far as the rental agreement is concerned, there are two possibilities:

1. Joint contract: in this case it is signed by the landlord and all tenants;
2. The contract is signed by the landlord and only one of the tenants, who is solely responsible to the landlord and his sole interlocutor, even if the rent is paid in instalments by the co-tenants. Again, the landlord who agrees to co-habitation must disclose the details of the persons living in the property;

In the event of a change of tenant or takeover it is obligatory to notify the Revenue Agency.

SUBLETTING

The tenant has the possibility to rent out a PART of the dwelling, such as a room, to another person by concluding a regular contract. Subletting is allowed ONLY if it is expressly provided for in the contract. A non-EU tenant must inform the landlord of the details of the other person, who in turn informs the relevant police station or police headquarters within 48 hours.

DECLARATION OF HOSPITALITY

If some people are visiting relatives and friends who are legally resident in Italy, they can be given temporary accommodation by the tenant. Hosting is allowed both for people looking for alternative accommodation and for visiting relatives or friends. It is clear that it must be a temporary visit and that the holder of the contract CANNOT ask the guests to pay rent, as this would become subletting.

If you are a non-EU host for a long period of time, you must inform the Police Headquarters or the competent Commissariat within 48 hours, filling in a specific hospitality declaration form.

■ Always remember to respect the maximum number of people who can live together in the house in order to avoid overcrowding.

CONDOMINIUM AND COMMON EXPENSES

If the flat is in a building, the tenant must pay a share of the condominium expenses, as indicated in the relevant legislation.
If the heating is centralised, the tenant must pay the share relating to his home.

ROUTINE MAINTENANCE COSTS

Expenses for minor and routine maintenance of the dwelling are the responsibility of the tenant who lives there, as indicated in the relevant legislation. To give some examples: repairing a leaky tap, periodic inspection of the boiler.

■ It is not possible to carry out work on or alterations to the dwelling or house without prior authorisation from the landlord.

UTILITY COSTS

Electricity, water, gas, telephone and modem costs are the responsibility of the tenant, who must register the relevant contracts in his name.
The cost of changing the header of the relevant contracts is borne entirely by the tenant.

■ At the end of the tenancy agreement, the former tenant must remember to DISCONTINUE all utility contracts in his name, because they relate to the person living in the flat and are only linked to the agreement, by notifying the landlord.

CONDOMINIUM AND RULES OF COEXISTENCE

Living in an apartment complex or a block of flats implies compliance with the relevant regulations, which lay down the rules for the use of the common areas. It also indicates the times when it is forbidden to make disturbing noise, when children can play in the courtyard, how and if pets can be kept, etc... In addition to respecting the rules, and even more so in their absence, it is necessary to respect rules that are based on common sense, courtesy and tolerance and that govern the good coexistence of people sharing the same environment. Often, a few small daily measures are enough to improve relations between neighbours, such as, for example:

- avoid making noise at times dedicated to rest, such as in the morning before 8 a.m., in the afternoon before 4 p.m. and in the evening after 8 p.m.;
- respect and make the best use of common areas such as bicycle parking and garden;
- avoid talking loudly or keeping the volume of television sets and hi-fi systems high in the home.

■ It is the duty of the tenant to follow the procedures and schedules for waste disposal and separate collection in force in the municipality of residence.

PUBLIC HOUSING

Italian citizens and legally residing foreigners who are regularly employed, self-employed or registered in the employment rolls, have the right to access public residential housing, i.e. social housing, within the framework of public housing programmes. The municipalities are obliged to issue notices for the presentation of applications for access and the selection of the people who are assigned to the accommodation. The application requirements are determined by regional legislation, but the general terms are as follows:

Allottee requirements (on the date of the application)

Public housing is allocated to adults who meet the following requirements:

On citizenship:

- be Italian citizens, citizens of EU Member States legally residing in Italy and their family members, as indicated by Legislative Decree 30/2007 as the right of EU citizens and their family members;
- foreigners holding a long-term residence permit;
- foreigners referred to in Art. 41 of Legislative Decree 286/98.

General requirements:

- be resident or working in the region for at least five years, even if not continuous, and at least three consecutive years in the territory of the municipality where the notice is issued;
- be registered in the municipality or in one of the municipalities participating in the call for application;
- none of the members of the household may be the landlord, usufructuary of other dwellings within the national territory or abroad;
- have an Indicator of Equivalent Economic Situation (ISEE) not exceeding a ceiling indicated in the call for applications;
- not having been convicted, by final judgment, of the offence of invasion of land or buildings, referred to in Article 633 of the Criminal Code.

■ Periods spent abroad by regional residents who reside permanently outside the national territory are included in the year count. Returnees from countries of emigration after a stay of at least five years must prove that they have been in the region for at least two years.

■ The bare ownership of a dwelling or shares in it by relatives or relatives-in-law is grounds for exclusion.

Allocation of accommodation

After the deadline for submitting applications has expired, the municipalities publish the lists on the basis of which the available accommodation is allocated. In general, the location, number and characteristics of the accommodation made available are indicated in the notice together with the way in which the rent is determined.

TAX AMOUNTS

Taxpayers who have rental contracts for their main home are entitled to a tax deduction in their income tax return (Form 730 and Unico), which leads to a decrease in the amount they have to pay. Every year, the assignees of public housing can apply to join the 'Social Fund' according to the indications contained in the regional announcements. Any deduction is calculated on the basis of the period of the year in which the property was used as a dwelling and the number of possible co-owners of the lease.

■ The deduction varies according to the type of contract signed and the value is established each year by special rules.

CONTRIBUTIONS FOR THE ELIMINATION OF ARCHITECTURAL BARRIERS GRANTED BY THE PIEDMONT REGION

The grant is given to disabled people living in Piedmont for the renovation and elimination of architectural barriers in private residences. The application, signed by the disabled person or by the person exercising parental authority or guardianship, must be submitted before the start of the works, with the appropriate form, to the Municipality where the building is located.

Addressee is:

- the disabled person, with functional impairments or limitations of a kind such as mobility impediments in their home;
- parents or guardians who have permanent disabilities as dependants;
- condominiums where disabled persons reside for adaptation costs related to the common parts.

■ The submission of an application and its inclusion in the municipal list of eligible applications does not in itself constitute entitlement to a grant.

The municipality awards the grant by scrolling down the list of eligible applications sorted by priority, based on the date the application was sent and the degree of disability. The grant is paid by the municipality after the works have been carried out on the basis of receipted invoices.

For problems related to the right to housing, contact:

S.I.C.E.T. (Housing and Territory Tenants Union of Eastern Piedmont)
Member of CISL · ZST · Vercelli
Via Laviny 38 · Vercelli · Tel. 0161 25.54.00

Contact persons:
Manco Gerardo · Mobile 366 63.01.314 · e-mail: mancog64@gmail.com
Stangalini Lorenzo · Mobile 335 61.19.185 · e-mail: lostanga60@gamil.com

S.U.N.I.A. (United National Union of Tenants)
Federated CGIL C.G.I.L. VERCELLI
Via Stara 2 - Vercelli
Tel. 0161 22.41.12
Fax 0161 22.41.01
e-mail: sunia.vercelli@cgil-vcval.com

U.P.P.I. (Union of Small Property Owners)
Real Estate Union

Provincial seat of Vercelli · President geom. Angelo Prestini
Provincial Secretary Avv. Anna Maria Casalone
Via Nigra, 2 · Vercelli · Tel. 0161 21.72.53 · Fax 011 80.05.734
E-mail: uppi.vercelli@gmail.com
Timetable: Mon 17 / 19 · Wed 16 / 18
By appointment: 0161 21.72.53 / 339 46.93.600

Borgosesia Delegation
p.i. Antonio Calabretta
Piazza Cavour, 1/4 - Tel./Fax: 0163 25.812
Opening hours: Mon and Thu 15.30 / 18.30

Province Building Owners Association of Vercelli
adhering to the:
CONFEDILIZIA

Vercelli · Corso Magenta, 29
c/o studio Tecnico Geometra Michele Filosso · Tel.0161-702044

President of the Association Avv. Elena Boccadoro
with registered office in Vercelli · Via Sella, 2
Tel. 0161 25.51.28 · e-mail: elena.boccadoro@virgilio.it
Vice President Geom. Michele Filosso
Treasurer Dr. Piero Invernizzi
with office in Vercelli
c/o DOMUS Agency · Via Verdi, 58 · tel 0161 21.57.50 · e-mail: maryard@libero.it

Opening hours of the technical office of Surveyor Filosso:
Mon / Fri 09 / 13 · References: Barbara

Nodo provinciale di Vercelli
Rete regionale contro le discriminazioni in Piemonte

Report to the **PROVINCIAL HUB AGAINST DISCRIMINATION IN VERCELLI** the episode you have suffered or witnessed: you will find a listening ear, information and support.

THE HUB RECEIVES at days and times to be agreed with the contact persons at the following addresses:

antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it
Province of Vercelli · via San Cristoforo, 3 · Vercelli

www.provincia.vercelli.it
www.piemontecontrolediscriminazioni.it
www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/diritti/antidiscriminazioni

Numero verde gratuito
800.324.510

This Guide has been produced by the Provincial Anti-Discrimination Hub of the Province of Vercelli with the collaboration of: SICET, SUNIA, APE, UPPI.

Design:
Lella Bassignana *Provincial Antidiscrimination Hub*
Mirosa Mezzano *Province of Vercelli, Equal Opportunities Office*

Graphic layout and printing:
Litocopyvercelli

La Région du Piémont avec la loi régionale n°5 du 23 mars 2016, " Règles pour la mise en œuvre de l'interdiction de toute forme de discrimination et de l'égalité de traitement dans les matières de compétence régionale " a promu la création d'un réseau régional contre la discrimination, avec pour mission de prévenir et de combattre la discrimination et de fournir une assistance aux victimes dans la région.
Le réseau est composé du **centre régional** anti-discrimination du Piémont, qui coordonne et surveille la discrimination dans la région, de **hubs provinciaux** et de **points d'information**.

La province de Vercelli a signé le protocole d'accord avec la région du Piémont sur les initiatives de lutte contre les discriminations dès 2017 et l'a renouvelé en décembre dernier.
La loi régionale n° 5 du 23 mars 2016 est une loi-cadre, qui énonce les règles générales en la matière et traite la **prévention et la lutte contre la discrimination**, tout en fournissant un certain nombre de définitions de base pour les activités de lutte contre la discrimination, en définissant les **domaines d'intervention prioritaires** des politiques régionales tels que le **droit au logement** et en prévoyant des **actions positives** pour surmonter les situations discriminatoires.

Le foyer est l'un des besoins fondamentaux de toute personne, le lieu sûr où l'on retourne ou où l'on se réfugie pour trouver de l'affection et de la sérénité.

C'est la raison pour laquelle a été réalisé le guide, un outil qui, dans un langage simple, fournit des informations et des suggestions utiles aux propriétaires de maisons et d'appartements à louer et à ceux qui veulent louer un logement auprès d'une personne privée et/ou par le biais d'avis de logement social, et illustre les règles de coexistence.

Président
de la province de Vercelli

Davide Gilardino

Référent du hub provincial
de lutte contre les discriminations
de la province de Vercelli

Lella Bassignana

GLOSSAIRE

Bail: location d'un bien immobilier
Propriétaire: la personne qui loue un bien pour une certaine période en échange d'une somme d'argent.
Locataire: la personne qui accepte de payer une somme d'argent pour vivre dans une propriété.
Cedolare secca (taxe forfaitaire): il s'agit d'un système d'imposition alternatif qui présente des avantages tant pour le propriétaire que pour le locataire.
ISEE: indicateur de la situation économique de la famille calculé par l'INPS et n'est valable que pour l'année civile au cours de laquelle il est demandé.
Nue-propriété d'un bien immobilier: le propriétaire vend le bien mais conserve le droit de l'habiter à vie ou jusqu'à une date limite précisée dans le contrat de vente.
Attestation de conformité: certifie que le contrat conclu est conforme à un accord local entre la propriété immobilière et les organisations de locataires.

Pour plus d'informations:
Noeud provincial anti-discrimination de la province de Vercelli
Via San Cristoforo, 3 • 13100 Vercelli
Tel. 0161 590315 • cell. 342.0657004
Courriel: antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it

www.regione.piemonte.it/edilizia/barriere.htm
Téléphone gratuit **800.333.444**

Règlement de référence
Contrat de bail : loi 431 de 1998
Répartition des charges de copropriété : annexe D du décret ministériel 16/01/2017;
Répartition des charges d'entretien ordinaire : annexe E de la loi 431/1998.

CONTRAT DE LOCATION

En signant un contrat de bail, le propriétaire d'une maison assume l'obligation de mettre une maison ou un appartement à la disposition d'un locataire pour une période DETERMINÉE, en échange du paiement d'un loyer spécifié à l'avance.
Un logement loué doit respecter certaines règles d'hygiène et de sécurité.

■ Les étrangers qui veulent louer une maison DOIVENT avoir un permis de séjour. Si un propriétaire loue une maison à un migrant irrégulier, il risque 6 mois à 3 ans de prison et la confiscation du bien.

Le contrat de location doit être signé par le(s) propriétaire(s) et le(s) locataire(s) et doit énoncer les droits et obligations des deux parties. Il doit indiquer:

- la durée de la période de location;
- le loyer mensuel, c'est-à-dire le montant que le locataire doit payer;
- l'obligation de notifier au propriétaire la résiliation anticipée du contrat pour cause de déménagement du bien loué.

■ Le contrat de location doit être enregistré auprès de l'Agence italienne du revenu. La taxe d'enregistrement doit être payée chaque année et, pour la première année, elle ne peut être inférieure à 67 euros. Le propriétaire a l'obligation d'enregistrer le contrat, mais la moitié du coût doit être payée par le locataire en plus du montant du droit de timbre.

■ L'inscription est obligatoire:

- trois/quatre copies avec les signatures originales : propriétaire, locataire et Agence italienne du revenu;
- le texte ne doit PAS occuper plus de 100 lignes par page et un timbre fiscal doit être apposé toutes les 4 pages ;
- Le coût des timbres fiscaux est à la charge du locataire ;
- En cas de résiliation du contrat, un droit de timbre fixe doit être payé ;
- Si un propriétaire choisit le régime de "cedolare secca", il ne doit pas payer de droits de timbre ni de droits d'enregistrement ;
- dans les 30 jours suivant la signature ou la prolongation du contrat, un avis doit être donné à l'Agence italienne du revenu.

TYPE DE CONTRAT

En Italie, tous les contrats de location à usage résidentiel sont réglementés par la loi 431 de 1998 et ses modifications ultérieures. Les principaux types de contrats sont:

1. Contrat libre

Le propriétaire et le locataire sont libres de fixer le loyer, la durée est de 4 ans, renouvelable pour 4 autres années automatiquement si le propriétaire ou le locataire ne donne pas de préavis (voir ci-dessous). Le loyer ne change PAS pendant toute la durée du contrat SI l'option d'adhérer au "cedolare secca" est exercée, il faut payer annuellement 2% du loyer pour la taxe d'enregistrement et le contrat peut être soumis à des AUGMENTATIONS (selon mises à jour de l'ISTAT).

■ Après les 4 premières années, le propriétaire peut décider de ne pas prolonger le contrat UNIQUEMENT en raison de ses besoins en matière de logement, de rénovation ou de vente.

2. Contrat convenu

Le propriétaire et le locataire conviennent de fixer le loyer en fonction de ce qui est établi par des accords syndicaux spécifiques qui sont déposés dans les bureaux municipaux. Dans ce cas, le loyer est généralement inférieur au contrat libre. La durée est de 3, 4, 5 ou 6 ans et est renouvelée automatiquement, sauf si le propriétaire donne un préavis au moins six mois avant son expiration. En l'absence de préavis de résiliation, le contrat est automatiquement prolongé de 2 ans.

3. Contrat transitoire

A une durée de 1 à 18 mois et n'est conclu qu'en cas de besoins (tels que séjour ou travail temporaire, vente prévue du bien) qui doivent être documentés et spécifiés dans le contrat et sont valables pour le propriétaire et le locataire.

■ Un contrat transitoire ne peut PAS être prolongé.

4. Contract for off-site students

Réservé aux étudiants, ce type de contrat a une durée qui ne peut PAS dépasser 36 mois et se base sur des accords qui impliquent également des organisations de droit à l'éducation.

■ Ne peut être prolongé qu'une seule fois.

ATTESTATION

Pour les baux visés aux points 2, 3 et 4, un certificat de conformité délivré par les syndicats de propriétaires et de locataires est obligatoire (voir adresses à la fin de ce document).

■ Les clauses spécifiques ne peuvent être incluses dans l'accord que si le locataire et le propriétaire sont d'accord et doivent toujours être conformes à la loi. Le loyer doit être payé régulièrement. Le jour du mois où le loyer est dû et le mode de paiement doivent figurer dans le contrat. Il est conseillé d'obtenir un reçu pour le paiement ou d'en conserver la trace. Une maison louée comme logement ne peut PAS être utilisée comme lieu de travail ou d'autres activités.

Informations pour les propriétaires:

- le propriétaire peut demander certaines garanties au locataire avant de lui louer le bien, telles que la preuve d'un contrat de travail régulier avec des revenus suffisants pour payer le loyer, des références d'un employeur et d'une association ;
- lors de la remise des clés du logement, il peut faire signer au locataire un rapport décrivant l'état du logement et du mobilier qu'il contient. Le locataire s'engage ainsi à rendre le logement dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu, sous réserve des détériorations normales dues à l'usage ;
- dans les 48 heures suivant la remise des clés, le propriétaire doit, conformément à la loi, communiquer à la police ou au poste de police compétent les coordonnées du locataire, s'il s'agit d'un citoyen non européen, et le locataire DOIT les fournir ;
- il est illégal d'exiger le paiement d'une somme d'argent en plus de celle stipulée dans le bail ;
- lors de la signature du contrat, le propriétaire peut demander une caution de garantie, appelé caution. Il s'agit d'une caution pouvant aller jusqu'à trois mois de loyer en guise de garantie contre d'éventuels dommages ou fautes de la part du locataire. La somme sera restituée au locataire à la fin du contrat, conformément à son contenu et à ses obligations.

■ L'agence immobilière qui traite le dossier a le droit d'être payée pour le service rendu. Les coûts varient de 10 à 20 % du loyer annuel, ou bien correspondent à une mensualité pour chaque partie. Il est conseillé d'établir le montant au début de la location.

RESPECT DU LA TAXE FORFAITAIRE

Si un propriétaire adhère à l'option "cedolare secca", aucune taxe ou timbre ne doit être payé pour l'enregistrement, le montant du loyer ne change pas pendant toute sa durée.

L'EXPIRATION DU CONTRAT

Le préavis de non-renouvellement ou de résiliation anticipée du contrat par le locataire ou le propriétaire doit être envoyé au moins SIX MOIS avant l'échéance normale par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le propriétaire peut mettre fin à l'accord:

- à la première échéance (3, 4, 5, 6 ans ou à la fin des 4 premières années en cas de contrats libres) UNIQUEMENT pour ses propres besoins, c'est-à-dire en cas d'urgence familiale, de vente, de restructuration ;
- jusqu'à la prochaine échéance.

Le locataire peut résilier le contrat de location :

- à tout moment, UNIQUEMENT si cette possibilité est prévue dans le contrat ;
- pour des raisons sérieuses.

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

À l'expiration du contrat, si le propriétaire ne donne pas de préavis de résiliation en temps voulu (voir ci-dessus), le contrat est renouvelé AUTOMATIQUEMENT. Ceci s'applique également aux périodes contractuelles ultérieures.

■ Les renouvellements ou les prolongations doivent TOUJOURS être notifiés à l'Agence italienne du revenu.

EVICTION

L'expulsion peut être initiée par le propriétaire dans les cas suivants :

- le locataire n'a pas quitté l'appartement au terme naturel du contrat ;
- après la première échéance, suite à une demande de restitution de l'appartement ;
- le locataire n'a pas payé le loyer pendant plus de vingt jours, ou n'a pas payé les charges de l'immeuble pour un montant égal à deux mois de loyer.

Dans les cas ci-dessus, un propriétaire peut faire appel auprès du juge des baux à loyer.

PROCHES

Toutes les personnes vivant dans l'appartement en plus du locataire doivent être enregistrées, même s'il s'agit de membres de la famille. Le propriétaire doit communiquer au commissariat de police compétent ou au siège de la police, dans les 48 heures suivant la remise des clés, les coordonnées de TOUTES les personnes qui ont obtenu l'autorisation d'utiliser l'appartement.

■ En cas de regroupement familial, un logement approprié doit être disponible, il est donc conseillé de fournir à la municipalité une copie du contrat enregistré.

CONTRAT DE PRÊT À USAGE

Dans ce cas, le locataire peut bénéficier du bien et l'utiliser gratuitement tant que le contrat le prévoit. Le contrat doit être enregistré auprès de l'Agence italienne du revenu.

■ Le locataire ne peut pas transférer le contrat à une autre personne sans le consentement préalable du propriétaire et est tenu de payer la copropriété et les dépenses courantes (voir ci-dessous).

CONTRAT AVEC PLUS D'UN LOCATAIRE

Lorsque plusieurs personnes décident de vivre dans le même appartement, elles sont appelées colocataires. En ce qui concerne le contrat de location, il y a deux possibilités:

1. le contrat commun : dans ce cas, il est signé par le propriétaire et tous les locataires ;
2. le contrat est signé par le propriétaire et un seul des locataires, qui est le seul responsable devant le propriétaire et son seul interlocuteur, même si le loyer est payé en plusieurs fois par les colocataires. Là encore, un propriétaire qui accepte la cohabitation doit divulguer les coordonnées des personnes qui vivent dans la propriété.

En cas de changement de locataire ou de reprise, il est obligatoire d'en informer l'Agence italienne du revenu.

SOUS-LOCATION

Le locataire a la possibilité de louer une partie du logement, comme une chambre, à une autre personne en concluant un contrat régulier. La sous-location est autorisée UNIQUEMENT si elle est expressément prévue dans le contrat. Tout locataire non ressortissant de l'UE doit informer le propriétaire des coordonnées de l'autre personne, qui, à son tour, doit informer le commissariat ou le siège de la police compétent dans les 48 heures.

DÉCLARATION D'HOSPITALITÉ

Si certaines personnes rendent visite à des parents et à des amis qui résident légalement en Italie, elles peuvent être hébergées temporairement par un locataire. L'hébergement est autorisé tant pour les personnes à la recherche d'un logement alternatif que pour les parents ou amis en visite. Il est clair qu'il doit s'agir d'une visite temporaire et que le titulaire du contrat NE PEUT PAS demander aux invités de payer un loyer, car cela deviendrait une sous-location.
Si vous êtes un hôte extracommunautaire pour une longue période, vous devez en informer la préfecture de police ou le commissariat compétent dans les 48 heures, en remplissant un formulaire spécifique de déclaration d'hospitalité.

■ N'oubliez pas de respecter le nombre maximum de personnes pouvant vivre ensemble dans la maison afin d'éviter le surpeuplement.

CONDOMINIUM ET DÉPENSES COMMUNES

Si l'appartement se trouve dans un immeuble, le locataire doit payer une partie des charges de copropriété, comme indiqué dans la législation pertinente.
Si le chauffage est centralisé, le locataire doit payer la part relative à son logement.

LES FRAIS D'ENTRETIEN COURANT

Les dépenses pour les petit entretiens et l'entretien courant du logement sont à la charge du locataire qui y habite, comme indiqué dans la législation pertinente. Quelques exemples : réparation d'un robinet qui fuit, contrôle périodique de la chaudière.

■ Il n'est pas possible d'effectuer des travaux ou des modifications dans le logement ou la maison sans l'autorisation préalable du propriétaire.

COÛTS DES SERVICES PUBLICS

Les frais d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone et de modem sont à la charge du locataire, qui doit enregistrer les contrats correspondants à son nom.

Le coût de la modification de l'en-tête des contrats concernés est entièrement à la charge du locataire.

■ À la fin du contrat de location, l'ancien locataire ne doit pas oublier de se défaire de tous les contrats de services publics à son nom, car ils concernent la personne qui vit dans l'appartement et ne sont liés qu'au contrat, en informant le propriétaire.

LA COPROPRIÉTÉ ET LES RÈGLES DE CO COEXISTENCE

Le fait de vivre dans un complexe d'appartements ou un immeuble implique le respect de la réglementation applicable, qui fixe les règles d'utilisation des parties communes. Il indique également les moments où il est interdit de faire du bruit gênant, quand les enfants peuvent jouer dans la cour, comment et si l'on peut garder des animaux domestiques, etc... Outre le respect des règles, et encore plus en leur absence, il est nécessaire de respecter les règles qui sont basées sur le bon sens, la courtoisie et la tolérance et qui régissent la bonne coexistence des personnes partageant le même environnement. Souvent, quelques petites mesures quotidiennes suffisent à améliorer les relations entre voisins, comme par exemple :

- éviter de faire du bruit aux heures consacrées au repos, comme le matin avant 8 heures, l'après-midi avant 16 heures et le soir après 20 heures ;
- respecter et utiliser au mieux les espaces communs tels que le parking à vélos et le jardin ;
- éviter de parler fort ou de maintenir le volume des téléviseurs et des chaînes hi-fi à un niveau élevé dans la maison.

■ Il est du devoir du locataire de respecter les procédures et les calendriers d'élimination des déchets et de collecte sélective en vigueur dans la commune de résidence.

LOGEMENT PUBLIC

Les citoyens italiens et les étrangers en séjour régulier qui ont un emploi régulier, qui travaillent à leur compte ou qui sont inscrits au registre du travail, ont le droit d'accéder aux logements résidentiels publics, c'est-à-dire aux logements sociaux, dans le cadre des programmes de logements publics. Les municipalités sont tenues de publier des avis pour la présentation des demandes d'accès et la sélection des personnes qui sont affectées au logement. Les conditions d'application sont déterminées par la législation régionale, mais les conditions générales sont les suivantes:

Exigences de l'attributaire (à la date de la demande)

Les logements sociaux sont attribués aux adultes qui remplissent les conditions suivantes:

Sur la citoyenneté :

- être des citoyens italiens, des citoyens des États membres de l'UE résidant légalement en Italie et les membres de leur famille, comme indiqué par le décret législatif 30/2007 sure le droit des citoyens de l'UE et les membres de leur famille ;
- les étrangers titulaires d'un permis de séjour de longue durée ;
- les étrangers visés dans l'article 41 du décret législatif 286/98.

Exigences générales :

- résider ou travailler dans la région depuis au moins cinq ans, même si ce n'est pas de manière continue, et au moins trois années consécutives sur le territoire de la commune où l'avis est émis ;
- être inscrit dans la commune ou dans l'une des communes participant à l'appel à candidature ;
- aucun des membres du ménage ne peut être propriétaire, usufruitier d'autres logements sur le territoire national ou à l'étranger ;
- avoir un indicateur de situation économique équivalente (ISEE) ne dépassant pas un plafond indiqué dans l'appel à candidatures ;
- ne pas avoir été condamné, par un jugement définitif, pour l'infraction d'invasion de terrains ou de bâtiments, tel que mentioné dans l'article 633 du code pénal.

■ Les périodes passées à l'étranger par les résidents régionaux qui résident en permanence hors du territoire national sont incluses dans le décompte des années. Les rapatriés de pays d'émigration après un séjour d'au moins cinq ans doivent prouver qu'ils se trouvent dans la région depuis au moins deux ans.

■ La nue-propriété d'un logement ou de parts de celui-ci par des parents ou des beaux-parents est un motif d'exclusion.

Attribution des logements
Après l'expiration du délai d'introduction des demandes, les municipalités publient les listes sur la base desquelles les logements disponibles sont attribués. En général, le lieu, le nombre et les caractéristiques du logement mis à disposition sont indiqués dans l'avis ainsi que le mode de fixation du loyer.

MONTANTS D'IMPÔT

Les contribuables qui ont des contrats de location pour leur résidence principale ont droit à une déduction fiscale dans leur déclaration de revenus (formulaire 730 et Unico), ce qui entraîne une diminution du montant qu'ils doivent payer. Chaque année, les attributaires de logements sociaux peuvent demander à adhérer au "Fond social" selon les indications contenues dans les annonces régionales. La déduction éventuelle est calculée sur la base de la période de l'année pendant laquelle le bien a été utilisé comme habitation et du nombre de copropriétaires éventuels du bail.

■ La déduction varie en fonction du type de contrat signé et la valeur est établie chaque année par des règles spéciales.

CONTRIBUTIONS POUR L'ÉLIMINATION DES BARRIÈRES ARCHITECTURALES ACCORDÉES PAR LA RÉGION DU PIEDMONT

La subvention est accordée aux personnes handicapées vivant dans le Piémont pour la rénovation et l'élimination des barrières architecturales dans les résidences privées. La demande, signée par la personne handicapée ou par la personne exerçant l'autorité parentale ou la tutelle, doit être présentée avant le début des travaux, avec le formulaire approprié, à la municipalité où se trouve l'immeuble.

Le destinataire est :

- la personne handicapée, présentant des déficiences ou des limitations fonctionnelles de type mobilité réduite dans leur maison ;
- les parents ou tuteurs qui ont un handicap permanent en tant que personnes à charge ;
- les copropriétés où résident des personnes handicapées pour les coûts d'adaptation liés aux parties communes.

■ La présentation d'une demande et son inclusion dans la liste municipale des demandes admissibles ne constituent pas en soi un droit à une subvention.

La municipalité accorde la subvention en faisant défiler la liste des demandes éligibles triées par priorité, en fonction de la date d'envoi de la demande et du degré de handicap. La subvention est versée par la commune après la réalisation des travaux sur la base de factures acquittées.

Pour les problèmes liés au droit au logement, contactez:

S.I.C.E.T. (Syndicat des locataires de logements et de territoires du Piémont oriental)
Membre de la CISL · ZST · Vercelli
Via Laviny 38 · Vercelli · Tel. 0161 25.54.00

Personnes de contact:
Manco Gerardo · Mobile 366 63.01.314 · e-mail: mancog64@gmail.com
Stangalini Lorenzo · Mobile 335 61.19.185 · e-mail: lostanga60@gamil.com

S.U.N.I.A. (Syndicat national uni des locataires)
Fédéré CGIL C.G.I.L. VERCELLI
Via Stara 2 - Vercelli
Tél. 0161 22.41.12
Fax 0161 22.41.01
e-mail: sunia.vercelli@cgil-vcval.com

U.P.P.I. (Union des propriétaires de petites propriétés)
Syndicat de l'immobilier

Siège provincial de Vercelli - Président géom. Angelo Prestini
Secrétaire provincial Avv. Anna Maria Casalone
Via Nigra, 2 - Vercelli - Tél. 0161 21.72.53 - Fax 011 80.05.734
E-mail : uppi.vercelli@gmail.com
Horaire : Lun 17 / 19 - Mer 16 / 18
Sur rendez-vous : 0161 21.72.53 / 339 46.93.600

Délégation de Borgosesia
p.i. Antonio Calabretta
Piazza Cavour, 1/4 - Tél./Fax : 0163 25.812
Heures d'ouverture : lun et jeu 15.30 / 18.30

Association provinciale des propriétaires de bâtiments de Vercelli
adhering to the:

Vercelli · Corso Magenta, 29
c/o studio Tecnico Geometra Michele Filosso · Tel.0161-702044

Président de l'association Avv. Elena Boccadoro
dont le siège est à Vercelli - Via Sella, 2
Tél. 0161 25.51.28 · e-mail: elena.boccadoro@virgilio.it
Vice-président Géom. Michele Filosso
Trésorier Dr. Piero Invernizzi
avec bureau à Vercelli
c/o DOMUS Agency · Via Verdi, 58 · tél 0161 21.57.50 · e-mail: maryard@libero.it

Heures d'ouverture du bureau technique de l'arpenteur Filosso:
Lun / Ven 09 / 13 - Références: Barbara

Nodo provinciale di Vercelli
Rete regionale contro le discriminazioni in Piemonte

Signalez au **HUB PROVINCIAL CONTRE LA DISCRIMINATION À VERCELLI** l'épisode dont vous avez été victime ou témoin: vous y trouverez une oreille attentive, des informations et un soutien.

LE HUB REÇOIT aux jours et heures à convenir avec les personnes de contact aux adresses suivantes:

antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it
Province of Vercelli · via San Cristoforo, 3 · Vercelli

www.provincia.vercelli.it
www.piemontecontrolediscriminazioni.it
www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/diritti/antidiscriminazioni

Numero verde gratuito
800.324.510

Ce guide a été réalisé par le nœud provincial anti-discrimination de la province de Vercelli avec la collaboration de: SICET, SUNIA, APE, UPPI.

Conception:
Lella Bassignana *Référence Nœud provincial de lutte contre les discriminations*
Mirosa Mezzano *Province de Vercelli, Bureau de l'égalité des chances*

Mise en page graphique et impression:
Litocopyvercelli

شجعت منطقة بيدمونت بموجب القانون الإقليمي الصادر في 23 آذار / مارس 2016 ، رقم 5 "قواعد تنفيذ حظر جميع أشكال التمييز والمساواة في المعاملة في مسائل الاختصاص الإقليمي" ، على إنشاء شبكة إقليمية لمكافحة التمييز ، مهمتها منع و مكافحة التمييز ومساعدة الضحايا في الإقليم الإقليمي.
تتكون الشبكة من المركز الإقليمي لمناهضة التمييز في بيدمونت وتتمثل مهمته في تنسيق رصد التمييز في الإقليم الإقليمي ونقاط الوصل الإقليمية ونقاط الإعلام. وقعت مقاطعة فرشيلي مذكرة تفاهم مع منطقة بيدمونت بشأن مبادرات مناهضة التمييز في وقت مبكر من عام 2017 وجددتها في ديسمبر الماضي.

القانون الإقليمي رقم 5 بتاريخ 23 آذار / مارس 2016 هو قانون إطاري ، يحدد القواعد العامة للموضوع ويتعامل مع منع التمييز ومكافحته ، بالإضافة إلى تقديم سلسلة من التعريفات الأساسية لنشاط مناهضة التمييز ، وتحديد مجالات التدخل ذات الأولوية للسياسات الإقليمية مثل الحق في السكن وتنص على إجراءات إيجابية للتغلب على المواقف التمييزية.

يعد المنزل أحد الاحتياجات الأساسية لكل شخص ، فهو المكان الآمن للعودة إليه أو الذي يلجأ إليه للعثور على المودة والصفاء.
هذا هو السبب الذي أدى إلى إنشاء الدليل ، وهو أداة توفر ، من خلال لغة بسيطة ، معلومات واقتراحات مفيدة لأصحاب المنازل والشقق التي سيتم تأجيرها ولمن يرغبون في استئجار سكن من فرد خاص و / أو من خلال إعلانات الإسكان .. الشعبية وتوضح القواعد العادية للعيش المشترك.

رئيس مركز المقاطعة لمناهضة
التمييز في مقاطعة
فرتشيلي

Lella Bassignana

رئيس
من مقاطعة
فرشيلي

Davide Gilardino

قائمة المصطلحات

إيجار: إيجار عقار.
المؤجر: كل من استأجر عقارا لمدة معينة مقابل مبلغ من المال.
المستأجر: الشخص الذي يوافق على دفع مبلغ من المال للعيش في عقار.
القسيمة الجافة: هي ضريبة بديلة تنطوي على مزايا للمالك والمستأجر.
ايسى: هو مؤشر الوضع الاقتصادي للأسرة الذي تحسبه انبس وهو صالح فقط للسنة التقويمية التي يتم طلبها فيه.
الملكية العارية للعقار: يبيع المالك العقار لكنه يحتفظ بالحق في العيش هناك مدى الحياة أو حتى الموعد النهائي المحدد في عقد البيع.
شهادة الامتثال: شهادة بأن العقد المبرم يتوافق مع الاتفاقية المحلية بين المؤسسات العقارية والمستأجرين.

للمزيد من المعلومات:
عقدة إقليمية ضد التمييز في مقاطعة فرشيلي
Via San Cristoforo, 3 • 13100 Vercelli
Tel. 0161 590315 • cell. 342.0657004
البريد الإلكتروني:
antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it

www.regione.piemonte.it/edilizia/barriere.htm
Freephone **800.333.444**

التشريع المرجعي
عقد الإيجار: قانون 431 لسنة 1998
توزيع نفقات العمارات: الملحق د بالقرار الوزاري 16/01/2017 ؛ توزيع تكاليف الصيانة: العادية: الملحق (هـ) من القانون 431/1998

عقد الإيجار

من خلال توقيع عقد الإيجار، يفترض مؤجر المنزل الالتزام بتوفير منزل أو شقة لأولئك الذين يستأجرون لفترة محددة من الوقت، مقابل دفع الإيجار المحدد مسبقًا.
يجب أن يتوافق السكن المستأجر مع بعض قواعد النظافة والسلامة.
بالأجانب الذين يرغبون في استئجار منزل يجب أن يكون لديهم تصريح إقامة. إذا قام المالك بتأجير منزل لمهاجر غير شرعي ، فإنه يخاطر من 6 أشهر إلى 3 سنوات في السجن ومصادرة الممتلكات.

يجب توقيع عقد الإيجار من قبل المالك (الملاك) والمستأجر (المستأجرين) ويجب أن يحتوي على حقوق وواجبات الطرفين. يجب أن تشير بشكل إلزامي إلى:
- مدة فترة الإيجار.
- الإيجار الشهري، أي المبلغ الذي يجب على المستأجر دفعه.
- الالتزام بإخطار المؤجر بالإنهاء المبكر للعقد للانتقال من العقار المؤجر.

يجب تسجيل عقد الإيجار لدى وكالة الإيرادات. يجب دفع ضريبة التسجيل كل عام ولا يمكن أن تقل عن 67 يورو للسنة الأولى. تسجيل العقد هو التزام على المؤجر، ولكن يجب أن يدفع المستأجر نصف التكلفة بالإضافة إلى الدفع بواسطة الأخير للمبلغ المقابل للطوابع.

يتطلب التسجيل:
- ثلاث / أربع نسخ مع التوقيع الأصلي: للمالك، للمستأجر ومكتب وكالة الإيرادات
يجب ألا يحتل النص أكثر من 100 سطر في الصفحة ويجب لصق ختم الإيرادات كل 4 جوانب؛
- تكلفة طوابع الإيرادات يتحملها المستأجر؛
- في حالة إنهاء العقد، يجب دفع ضريبة التسجيل الثابتة؛
- إذا اختار المؤجر نظام "القسيمة الجافة"، فلا يتعين عليه دفع رسوم الدمغة وضريبة التسجيل؛
- في غضون 30 يومًا من توقيع العقد أو تمديده، يجب إخطار وكالة الإيرادات.

نوع العقد

في إيطاليا، تخضع جميع عقود الإيجار للاستخدام السكني للقانون 431 لعام 1998 والتعديلات اللاحقة. الأنواع الرئيسية للعقود هي:

- عقد حر:
يمكن للمؤجر والمستأجر تحديد الإيجار بحرية، والمدة 4 سنوات، قابلة للتجديد لمدة 4 أخرى تلقائيًا إذا لم يبلغ المؤجر أو المستأجر الإلغاء (انظر أدناه لا تختلف الرسوم طوال مدة العقد بالكامل إذا تم استخدام خيار الانضمام إلى "قسيمة جافة"، وإلا يجب دفع 2٪ من رسوم التسجيل سنويًا وقد يتم زيادة العقد (إستلت).
بعد أول 4 سنوات، يمكن للمالك أن يقرر عدم تمديد العقد فقط لاحتياجات الإسكان أو التجديد أو البيع.

- عقد الاتفاق المشترك:
يوافق المؤجر والمستأجر على تحديد الإيجار بناءً على ما تحدده اتفاقيات نقابية محددة يتم إيداعها في مكاتب البلدية. في هذه الحالة يكون الإيجار عادة أقل من الإيجار الحر. المدة هي 3، 4، 5، 6 سنوات ويتم تجديدها تلقائيًا ما لم يبلغ المؤجر بإنهاء مبرر للعقد قبل ستة أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء الصلاحية. إذا لم يكن هناك إلغاء، فسيتم تمديد العقد تلقائيًا لمدة عامين إضافيين.

- عقد انتقالي:
مدته من 1 إلى 18 شهرًا ويتم استخدامه فقط في حالة وجود احتياجات، (مثل الإقامة المؤقتة أو العمل، والبيع المخطط للعقار) والتي يجب توثيقها وتحديدها في العقد وتكون صالحة للمؤجر والمستأجر.
لا يمكن تمديد العقد الانتقالي.

- عقد للطلاب خارج الموقع:
محجوزة للطلاب، وله مدة لا يمكن أن تتجاوز 36 شهرًا وتستند إلى اتفاقيات تتضمن أيضًا مؤسسات التعليم.
يمكن تمديده مرة واحدة فقط.

شهادة

النسبة لعقود الإيجار المشار إليها في النقاط 2،3،4، فإن شهادة المطابقة الصادرة عن المنظمات النقابية للمالكين والمستأجرين إلزامية (انظر العناوين في الجزء الأخير).

- يمكن إضمام بنود محددة في العقد إذا وافق المستأجر والمستأجر عليها ويجب أن يلتزموا به دائمًا، هذه البنود يجب أن تحترم القانون؛

يجب دفع الإيجار بانتظام. من الجيد أن يُدرج في العقد اليوم الذي يجب فيه دفع الإيجار وطريقة الدفع.

من الممارسات الجيدة إصدار إيصال الدفع أو إبقائه قابلاً للتتبع. لا يجوز استخدام المنزل المستأجر كمسكن، كمكان عمل أو أنشطة أخرى.

معلومات للمالك:

- يمكن أن يطلب من المستأجر ضمانات معينة، قبل تأجير العقار، مثل إثبات أن لديه عقد عمل منتظم مع دخل كافٍ لدفع الإيجار، ومراجع من صاحب العمل وشريك؛

- عندما يسلم مفاتيح المنزل، يمكنه توقع المستأجر على إقرار يصف فيه حالة المنزل وأي أثاث يحتوي عليه. وبذلك يتعهد المستأجر بإعادة المسكن إلى نفس الحالة التي استلمها فيه، يتم الأخذ في الاعتبار التدهور الطبيعي الناتج عن الاستخدام؛

- في غضون 48 ساعة من تسليم المفاتيح، وفقًا للقانون، يجب على المالك إرسال تفاصيل المستأجر إذا كان أجنبي مركز الشرطة المختص، والذي يجب عليه بالتالي تزويده بالبيانات المطلوبة؛

- من غير القانوني طلب دفع مبلغ إضافي من المال لما ينص عليه عقد الإيجار؛

- عند توقيع العقد، يمكن للمالك طلب وديعة تأمين، تُعرف باسم وديعة. هذا وديعة تساوي الحد الأقصى لعقد الإيجار لمدة ثلاثة أشهر لضمان أي ضرر أو تقصير من جانب المستأجر. سيتم إرجاع المبلغ إلى المستأجر عند انتهاء العقد وفقًا لمحتوياته والالتزامات المترتبة عليه.

- الوكالة العقارية التي تولت المسؤولية لها الحق في الحصول على أجر مقابل الخدمة المقدمة. تتراوح التكاليف من 10٪ إلى 20٪ من الإيجار السنوي، أو أنها تساوي الدفعة الشهرية لكل من المالك والمستأجر. من المستحسن تحديد المبلغ في بداية عقد الإيجار.

الالتصاق بالقسيمة الجافة

إذا التزم المؤجر بخيار " بالقسيمة الجافة "، فلا يتعين دفع الضرائب والطوابع للتسجيل، فلن يتغير مبلغ الإيجار طوال مدته بالكامل.

انتهاء العقد

يجب إرسال رسالة عدم التجديد أو الإنهاء المبكر للعقد من قبل المستأجر أو المؤجر قبل ستة أشهر على الأقل من الموعد النهائي العادي عن طريق خطاب مسجل مع إشعار بالاستلام.

يمكن للمالك إنهاء العقد:

- عند أول انقضاء (3، 4، 5، 6 سنوات أو بعد أول 4 سنوات في حالة العقود الحرة) فقط لاحتياجاته، أي حالات الطوارئ العائلية، البيع، التجديد؛
- في الموعد النهائي المقبل.

يمكن للمستأجر إنهاء عقد الإيجار:

- في أي وقت، فقط إذا كان هذا الاحتمال منصوصًا عليه في العقد؛
- لأسباب جسيمة .

تجديد العقد

عند انتهاء العقد، إذا لم يرسل المؤجر الإلغاء خلال الإطار الزمني المتوقع (انظر أعلاه)، يتم تجديد العقد تلقائيًا. هذا ينطبق أيضا على العقود اللاحقة.

- يجب إبلاغ وكالة الإيرادات دائمًا بالتجديدات أو التمديدات.

الطرد

يمكن للمستأجر الشروع في الإخلاء في الحالات التالية:

- عند انتهاء العقد، لم يغادر المستأجر الشقة؛
- بعد انتهاء العقد الأول، وبعد طلب إعادة الشقة من قبل المالك، لم يغادر المستأجر المنزل؛
- لم يدفع المستأجر الإيجار لأكثر من عشرين يومًا، أو لم يدفع رسوم السكن المشترك لمبلغ يساوي شهرين من الإيجار؛

في الحالات المذكورة أعلاه، يجوز للمالك الاستئناف أمام قاضي الإيجارات.

العائلات

يجب تسجيل جميع الأشخاص الذين يعيشون في الشقة وكذلك المستأجر، إذا كانوا من خارج الاتحاد الأوروبي، حتى لو كانوا من أفراد الأسرة. يجب على المالك إبلاغ مركز الشرطة في غضون 48 ساعة من تسليم المفاتيح ببيانات جميع الأشخاص الذين مُنحوا استخدام المنزل

- في حالة لم شمل الأسرة، يجب توفير سكن مناسب ولهذا السبب فمن المستحسن تزويد البلدية بنسخة من العقد المسجل .

عقد القرض للاستخدام

في هذه الحالة، يمكن للمستأجر التمتع بالعقار واستخدامه مجانًا طالما ينص العقد. يجب تسجيل العقد في وكالة الإيرادات.

- لا يمكن للمستأجر نقل العقد إلى شخص آخر دون موافقة مسبقة من المالك ويطلب منه دفع مصاريف الإدارة العامة والعادية (انظر أدناه).

عقد مستأجرين مشتركين

عندما يقرر العديد من الأشخاص العيش في نفس الشقة، يتم تعريفهم كمستأجرين مشاركين. فيما يتعلق بعقد الإيجار، هناك احتمالان:

- العقد المشترك: في هذه الحالة يتم توقيعه من قبل المؤجر وجميع المستأجرين.

- يتم توقيع العقد من قبل المؤجر وواحد فقط من المستأجرين هو المسؤول وحده تجاه المالك ومحاوره الوحيد، حتى لو تم دفع الإيجار على بشكل منفصل من قبل المستأجرين المشاركين. أيضًا في هذه الحالة، يجب على المالك توصيل بيانات الأشخاص الذين يعيشون في العقار؛

في حالة تغيير المستأجر، فمن الضروري إخطار وكالة الإيرادات

التأجير من الباطن

يمكن للمستأجر تأجير جزء من المنزل كغرفة لشخص آخر من خلال اشتراط عقد عادي.
يُسمح بالتأجير من الباطن فقط إذا تم النص عليه صراحةً في العقد. يجب على المستأجر، إذا كان من خارج الاتحاد الأوروبي، إرسال بيانات الشخص الآخر إلى المالك الذي يقوم بدوره ، في غضون 48 ساعة ، بإبلاغ مقر أو مفوضية الشرطة المختصة

إعلان الاستضافة

إذا قام بعض الأشخاص بزيارة أقارب وأصدقاء مقيمين بشكل قانوني في إيطاليا، فيمكن لصاحب عقد الإيجار استضافتهم مؤقتًا. يُسمح بالضيافة لكل من الأشخاص الذين يبحثون عن أماكن إقامة مختلفة ولزيارة الأقارب أو الأصدقاء. من الواضح أنها يجب أن تكون زيارة مؤقتة وأن صاحب العقد لا يمكنه أن يطلب من الضيوف دفع إيجار، لأنه سيصبح إيجارًا من الباطن.
يجب على أولئك الذين يستضيفون لفترات طويلة، إذا كانوا من خارج الاتحاد الأوروبي، في غضون 48 ساعة، إخطار مركز الشرطة المختص عن طريق ملئ نموذج إعلان خاص بالضيافة.
- يجب أن نتذكر دائمًا احترام الحد الأقصى من الأشخاص الذين يمكنهم العيش معًا في المنزل لتجنب الازدحام .

مصروفات العقار والمصاريف المشتركة

إذا كانت الشقة داخل مبنى، يجب على المستأجر دفع حصة من مصاريف العمارات، كما هو وضح في التشريعات ذات الصلة.
إذا كانت التدفئة مركزية، يجب على المستأجر دفع الحصة التي تشير إلى منزله.

مصاريف الصيانة العادية

يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة البسيطة والعادية للمنزل، كما هو مبين في التشريعات ذات الصلة. لإعطاء بعض الأمثلة: إصلاح الصنبور المسرب، الفحص الدوري للغلاية.

- لا يمكن تنفيذ إصلاحات أو إجراء تعديلات في المنزل دون الحصول على إذن مسبق من المالك .

مصاريف المرافق

يتم تحميل تكاليف الكهرباء والمياه والغاز والهاتف والمودم على المستأجر الذي يجب عليه تسجيل العقود باسمه.
إن تغيير اسم المستخدم للعقود ذات الصلة له تكلفة يتحملها المستأجر بالكامل.

،في نهاية عقد الإيجار، يجب أن يتذكر المستأجر السابق إلغاء جميع عقود المرافق باسمه لأنها تشير إلى الشخص الذي يعيش في الشقة والمرتبط فقط بالعقد، وإخطار المالك.

قواعد التعايش في المبنى

يتطلب العيش داخل مجمع سكني أو عمارات الامتثال للوائح العامة للمبنى المناسبة، إن وجدت، والتي تحدد قواعد استخدام المناطق المشتركة.
كما يشير إلى الأوقات التي يُمنع فيها إصدار ضوضاء مزعجة، ومتى يمكن للأطفال الذهاب للعب في الفناء، وكيف وما إذا كان يمكن الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة، وما إلى ذلك ...
بالإضافة إلى احترام اللوائح بل وأكثر في حالة عدم وجودها، ضروري لاحترام القواعد التي تنشأ من الفطرة، واللباقة ، والتسامح والتي تحكم التعايش الجيد للأشخاص الذين يتشاركون نفس البيئة.
غالبًا ما تكون بعض الأفعال اليومية البسيطة كافية لتحسين العلاقات بين الجيران مثل، على سبيل المثال:

- تجنب إحداث ضوضاء في أوقات الراحة في الصباح قبل الساعة 8.00، بعد الظهر قبل الساعة 16.00، في المساء بعد الساعة 20.00 ؛
- الاحترام والاستفادة المثلى من المناطق المشتركة مثل مواقف الدراجات الهوائية والحديقة؛
- تجنب التحدث بصوت عالٍ أو إبقاء مستوى صوت أجهزة التلفاز وأنظمة هاي فاي عالية في المنزل .
- من واجب المستأجر اتباع الإجراءات والجداول الزمنية للتخلص من النفايات والتجميع المنفصل المعمول به في بلدية الإقامة.

المباني السكنية العامة

يحق للمواطنين الإيطاليين والأجانب المقيمين بشكل قانوني والذين يقومون بنشاط منتظم للعمل، أو يعملون لحسابهم الخاص أو موظفون، أو مسجلين في قوائم التوظيف، الحصول على الإسكان العام، او (كاسا بوبولارى)، كجزء من برامج الإسكان العام. يتعين على البلديات إصدار عطاءات لتقديم طلبات الوصول واختيار الأشخاص الذين يحصلون عليه. يتم تحديد متطلبات تقديم الطلبات من خلال التشريعات الإقليمية، ولكن الشروط العامة هي كما يلي:

متطلبات التقديم (في تاريخ تقديم الطلب)

يتم تخصيص الوحدات السكنية العامة للبالغين الذين تتوفر فيهم الشروط التالية.

فيما يتعلق بالجنسية:

- أن يكونوا مواطنين إيطاليين، مواطني الدول المنتمية إلى الاتحاد الأوروبي والمقيمين بشكل قانوني في إيطاليا وأفراد أسرهم، كما هو مبين في المرسوم التشريعي 30/2007 كحق لمواطني الاتحاد الأوروبي وأفراد أسرهم ؛
- الأجانب الحاصلين على تصاريح إقامة طويلة الأمد؛
- الأجانب المشار إليهم في الفن. 41 من المرسوم التشريعي 286/98؛

المتطلبات العامة:

- أن تكون مقيمًا أو تعمل في الإقليم لمدة 5 سنوات على الأقل، حتى لو لم تكن مستمرة وثلاث سنوات متتالية على الأقل في أراضي البلدية التي صدر فيها الإشعار؛
- أن تكون مسجلاً في سجل البلدية أو في إحدى البلديات التي تلتزم بإشعار المنافسة؛
- لا يمكن أن يكون أي من أفراد الأسرة مالك أو منتفع بمنازل أخرى داخل الأراضي الوطنية أو في الخارج؛
- تمتلك مؤشر موقف اقتصادي مكافئ - لا يزيد عن السقف المشار إليه في المكالمة؛
- ألا يكون محكوما عليه نهائيا بجريمة استيلاء على الأراضي أو المباني المشار إليها في المادة 633 من قانون العقوبات.
- عدد السنوات يشمل فترات الإقامة في الخارج للمقيمين في الاقليم الذين يقيمون بشكل دائم خارج الأراضي الوطنية. يجب على العائدين من بلدان الهجرة بعد إقامة لا تقل عن 5 سنوات إثبات أنهم مكثوا في الايقليم لمدة لا تزيد عن عامين.
- إن الملكية العارية للسكن او جزء منه مع أقارب قد يكون سبب من أسباب الإقصاء.

تخصيص المساكن

بعد الموعد النهائي لتقديم الطلبات، تنشر البلديات التصنيفات التي يتم على أساسها تخصيص المساكن العامة المتاحة.

بشكل عام، يشار إلى موقع وعدد وخصائص المساكن العامة المتاحة في الإعلان جنبًا إلى جنب مع الطرق التي يتم من خلالها تحديد الإيجار.

التخفيض الضريبي

يحق لدافعي الضرائب في حالة وجود عقد إيجار لمقر إقامتهم الرئيسي الحصول على خصم ضريبي في الإقرار الضريبي (اونيكو، سيتترينتا)، مما يستلزم خفض الضرائب الواجب دفعها.

في كل عام، يمكن للحاصلين على الإسكان العام التقدم للانضمام إلى "الصندوق الاجتماعي" وفقًا للإشارات الواردة في القواعد الإقليمية. يتم احتساب أي خصم بناءً على فترة السنة التي تم فيها استخدام العقار كمنزل وعدد أي مشترك في عقد الإيجار.

- يختلف الخصم حسب نوع العقد الموقع ويتم تحديد القيمة كل عام بقواعد محددة .

منح لإزالة الحواجز المعمارية التي تمنحها اقليم بيدمونت

تُمنح المنحة للأشخاص ذوي الإعاقة المقيمين في بيدمونت للتغلب على الحواجز المعمارية في المساكن الخاصة بهم والقضاء عليها. يجب تقديم الطلب، الموقع من قبل الشخص المعاق أو من قبل الشخص الذي يمارس السلطة الأبوية أو الوصاية، قبل بدء الأعمال، في نموذج محدد إلى البلدية التي يقع فيها العقار .

الأشخاص المعنية:

- الشخص ذو الإعاقة، الذي يعاني من إعاقات أو قيود وظيفية ذات طبيعة حركية أو الشخص الكفيف الذي يتحمل بشكل مباشر تكاليف إزالة العوائق التي تحول دون التنقل في منزله؛
- الآباء أو الأوصياء الذين لديهم أشخاص معالون ذوو إعاقات دائمة؛
- الوحدات السكنية حيث يقيم الأشخاص ذوي الإعاقة لتغطية تكاليف التكيف المتعلقة بالمناطق المشتركة.
- تقديم الطلب وإدراجه في القائمة البلدية للطلبات المقبولة لا يشكلان في حد ذاتهما الحق في الحصول على المنحة.

،تمنح البلدية المنحة من خلال التمرير خلال قائمة الطلبات المؤهلة المرتبة حسب الأولوية والتي تم تحديدها على أساس تاريخ تقديم الطلب ودرجة الإعاقة.

يتم صرف المساهمة من قبل البلدية بعد تنفيذ الأعمال على أساس الفواتير المستلمة حسب الأصول.

للمشكلات المتعلقة بالحق في السكن يمكن الاتصال بما يلي:

S.I.C.E.T. (Housing and Territory Tenants Union of Eastern Piedmont)
Member of CISL · ZST · Vercelli
Via Laviny 38 · Vercelli · Tel. 0161 25.54.00

لمسؤول:

Manco Gerardo · Mobile 366 63.01.314 · e-mail: mancog64@gmail.com
Stangalini Lorenzo · Mobile 335 61.19.185 · e-mail: lostanga60@gamil.com

S.U.N.I.A. (United National Union of Tenants)
Federated CGIL C.G.I.L. VERCELLI
Via Stara 2 - Vercelli
Tel. 0161 22.41.12
Fax 0161 22.41.01
e-mail: sunia.vercelli@cgil-vcval.com

U.P.P.I. (Union of Small Property Owners)
Real Estate Union

Provincial seat of Vercelli · President geom. Angelo Prestini
Provincial Secretary Avv. Anna Maria Casalone
Via Nigra, 2 · Vercelli · Tel. 0161 21.72.53 · Fax 011 80.05.734
E-mail: uppi.vercelli@gmail.com
Timetable: Mon 17 / 19 · Wed 16 / 18
By appointment: 0161 21.72.53 / 339 46.93.600

Borgosesia Delegation
p.i. Antonio Calabretta
Piazza Cavour, 1/4 - Tel./Fax: 0163 25.812
Opening hours: Mon and Thu 15.30 / 18.30

Province Building Owners Association of Vercelli
adhering to the:

Vercelli · Corso Magenta, 29
c/o studio Tecnico Geometra Michele Filosso · Tel.0161-702044

President of the Association Avv. Elena Boccadoro
with registered office in Vercelli · Via Sella, 2
Tel. 0161 25.51.28 · e-mail: elena.boccadoro@virgilio.it
Vice President Geom. Michele Filosso
Treasurer Dr. Piero Invernizzi
with office in Vercelli
c/o DOMUS Agency · Via Verdi, 58 · tel 0161 21.57.50 · e-mail: maryard@libero.it

ساعات العمل للجمهور للمكتب الفني للمساح فيلوسو: الاثنين إلى الجمعة 13/09
المسؤول:Barbara

Nodo provinciale di Vercelli
Rete regionale contro le discriminazioni in Piemonte

أبلغ عن الحلقة التي عانيت منها أو شاهدتها إلى العقدة الإقليمية ضد التمييز في رشيلي: ستجد استماع، معلومات و دعم.

تستقبل العقدة في الأيام والأوقات التي يتم الاتفاق عليها مع مسؤولي الاتصال على العناوين التالية :

antidiscriminazioni@provincia.vercelli.it
Provincia di Vercelli · via San Cristoforo, 3 · Vercelli

Numero verde gratuito
800.324.510

www.provincia.vercelli.it
www.piemontecontrolediscriminazioni.it
www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/diritti/antidiscriminazioni

تم إنتاج هذا الدليل من قبل العقدة الإقليمية لمناهضة التمييز في مقاطعة فرتشيلي بالتعاون مع:
SICET, SUNIA, APE, UPPI

تصميم :
رئيس مركز المقاطعة لمناهضة التمييز في مقاطعة فرتشيل ي ***Lella Bassignana***
مقاطعة فرشيلي ، مكتب تكافؤ الفر ص ***Mirosa Mezzano***

تخطيط الجرافيك والطباعة :
Litocopyvercelli