



Zona 2

Milano



Il Consiglio di Zona 2

in collaborazione con Fondazione DAR Cesare Scarponi onlus

presenta la traduzione della guida

La casa e chi ci abita ***Guida per abitare bene insieme***

Redatta nell'ambito del Laboratorio di Via Padova
Progetto di supporto all'abitare e di accompagnamento sociale



Realizzato da Codici B Cam Fondazione DAR



con il contributo del Comune di Milano
Direzione Centrale Casa e Demanio
Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione Sociale Spazi

**Il Presidente della
Commissione Coesione Sociale
Stefano Costa**

**Il Presidente della
Commissione Urbanistica
Alberto Proietti**

**Il Presidente del
Consiglio di Zona 2
Mario Villa**

房屋 与居住者

和平居住
指南

Via padova

工作室

为居民着想并且引领居民了解社会福利的项目

项目策划机构：

经费提供机构：

协助机构：

Comune di Milano 米兰市政府

Direzione Centrale Casa e Demanio 国家公有财产管理中心办公室

Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione Sociale Spazi

房屋 与居住者

如何寻找出租屋？

为什么需要支付公寓物业管理费？

如何与邻居和睦相处？

关于找房、买房、租房的相关问题还是层出不穷，在该指南中您可了解到有关于租客、房主以及公寓楼的详细情况。

这是一本为了方便居民，以居住话题为中心的，提供相关的详细信息并且对于热门的专业词语加以解释的实用指南。

目录

1. 居住于私有房里

买房流程、物业管理费用和身为房主应尽的义务

2. 居住于出租屋里

权利、义务和合同的种类

3. 公寓楼物业管理员和公寓楼房主会议

是什么、做什么和什么用处

4. 爱护家园

住房的维修维护的建议与意见

5. 生活在公寓楼里：与邻里的和睦相处

从废弃物的丢弃到共同居住的准则

深入讨论

6. 找出租屋

有哪些途径？

7. S.O.S. 我需要帮助

我可以向谁求救？

8. 词汇

有关于居住的难理解的词汇

1.

居住于 私有房里

买房流程、物业管理费用和身为房主应尽的义务

身为房主意味着您已经买下此房屋（从私人、房屋中介或者房地产商那里买到）

当然在做买房这样的重大决定之前，您首先应联系您所信任的公证人核实以下重要信息：

- 售房者确实是房产所有人
- 售房者有权出售住宅
- 确保房屋没有任何的抵押
- 此前的物业管理费用是否缴清
- 所有房屋该有的证件是否齐全（地籍注册平面图是否已更新）

忠告

若售房者是房地产商，那么建议您先对此公司的经济状况做调查。因为一旦公司宣布倒闭，您所购的房产就有失去的可能。

付款之前

对于购买期房的购房者需清楚的了解房屋是否快要完工或者已经完工。

为了保障购房者的利益，在意大利可享受对于购买者财产不受损失的担保，称作**保证担保**。此担保是用来确保购买方的预先支付钱款不被吞吃。

购房流程

房屋认购协议书

是买卖合同之前所签订的文书，用来确定双方对于房屋所做的买卖承诺。在此协议中确定了房屋的出售金额、付款方式、买卖时间以及用来预定房屋的预定金额（**定金**）。

房屋认购协议书可以是私底下签订（只有买卖双方在场的情况下签订的）或者在公证人在场的情况下签订（为签订双方提供更多的利益保障，但需另外收费）。

认购协议是具有法律效力的。

买卖双方在协商之后是要遵守在协议中所做的保证，若有反悔，将要赔偿损失。

购房合同

意大利房屋的买卖合同必须由公证人撰写具有法律效力的合同并且由公证人在场买卖双方才可签订。公证人必须是由买卖双方达成协议共同选择的（而不是强制性的）或者在买卖双方不能达成协议时，则由法律规定的雇佣一方选定。

若买卖中一方不会意大利语的，在签订购房合同时必须由翻译在场（一位专业的翻译人员）。

贷款

购买房屋时可向银行申请贷款。申请时需向银行提供担保，证明有能力偿还贷款。

是以分期付款的方式还款的。

若借款人拒绝还款，银行将有权拍卖房屋并且有权赶走居住在房屋里的人。

若您的住房是在一栋公寓，那么您就得要遵守公寓里的规章制度。

公寓楼的物业管理费

公寓楼的物业管理费用是让公寓楼维持日常运作的所有费用。

物业费是由公寓楼的所有房主一起分摊，是根据房主房产的占地面积来计算费用。若房主已将房屋出租，那么房主可向租客收取一部分费用。

公寓楼的物业管理费用是用来支付：

- **公寓楼**的管理人员，如：公寓楼物业管理人员、门卫（要是有的情况下）或者保洁人员等人员的费用。
- 公寓楼所有业主的公共财产的维修与护理，如：暖气设备、楼道照明、电梯、门铃等等。

公寓楼里的所有居民都有义务与责任缴纳物业费

若其中一居民不缴纳物业费，造成款项拖欠，也就等于累积整栋公寓楼的债务。

公寓楼居民若不缴物业费有何后果？

若居民不缴物业费，那么整栋公寓楼就是欠债的状态并且不能够支付供应商，也就等于保证不了居民的日常运作，如：暖气、楼道照明、楼道清洁.....

影响到的是所有大楼居民的生活质量。

为了避免此情况的发生，当业主没有缴纳物业管理费时将会收到公寓楼物业管理员向法院申请的催令还债 **DECRETO INGIUNTIVO**，是让业主在一定期限内缴清应承担的费用的一项通知。

若该业主未在规定的期限内缴清应承担的费用，物业管理员则有权将该业主的私人物品扣押拍卖以换取应付钱款金额。

大楼居民所承担的物业费是等额的吗？

当然不是，首先公寓楼的公共财产是以千分率来计算的，也就是说每位业主是根据自己房屋的大小和房屋的构造不同相应的千分点也有所不同来分配计算的。

千分率是什么？

千分率是用来计算每位业主所分配到的房产份额。而公寓物业管理费用则是以千分率比例来计算的。

所有业主的房产份额之和为 1000。

每套房屋的千分率值取决于房屋面积的大小和房屋构造，如：房屋越大，所在的楼层越高，那么千分率值也会越大，这样业主所要承担的公寓物业管理费用也越高。

公寓楼物业管理费用是如何进行收集的？

物业管理员（AMMINISTRATORE）每一年都会将来年的费用进行笼统的预测，称为**预算 PREVENTIVO**。

物业管理员会将每一笔支出费用记入账簿。公寓楼的年度总开销称为公寓楼的**年度决算 CONSUNTIVO**。

若年度决算金额大于预算金额，那么分摊到每一位业主的费用也会相应地增加。

若年度决算少于预算，那么剩余的费用则按比例退还给业主或者相应地减少下一年度的费用。

额外的支出费用

有时也会存在一些额外的支出，也就是一些没有预算在内的支出。

额外费用是通过公寓楼业主会会议一致商讨决定的，比如做一些额外的维修、粉刷或者为排除一切安全隐患所做的维修等的额外费用。

额外支出费用则是由房屋产权所有人来承担的。为商定任何一项额外费用，公寓楼管理员须召开业主会议。而这笔额外的支出是需要会议上投票通过的。

每一位业主都有义务与责任去参加公寓楼业主会议，可以对一些重要决定作出表态并且对物业管理员的工作加以监督。

2.

居住于 出租屋里

权利、义务和合同的种类

租客是指住户与房主经过住房合同的签订，而居住在指定的房屋中。

房主应将符合居住条件的房屋出租于租客。而承租人则要遵守居住规则来正确使用房屋。所有在套房里的使用设施（如：水龙头）是由租客负责承担所需的费用。而装在墙壁里的所有设施（如：水管设施）则是由房主负责承担所需的费用。

物业费

住房合同中清楚的标明承租者应缴的年租金和公寓楼的物业管理费用。租客所付的物业管理费包括日常的管理与维修，比如：楼道的打扫、电梯的运作、门卫的工资、公共照明和水、还有暖气等等。

通常情况下物业管理费是不包括电费和燃气费的，租客应与供应商另签合同并且按时缴费用单子。

在意大利，所有的房屋租赁合同，只有在税务局（**agenzia delle entrate** 负责税务管理、核查与诉讼的公共机关）登记备案才能生效。

租客可随时向房主要求出示已**登记备案的合同的证明**。

有了此注册证明该合同才是合法的。

提前通知

每份房屋租赁合同中都有写明租房者要求承租者在结束合同前所需的提前通知时间。

若房客想提前结束租房时间，按照法律规定须提前以书信的方式通知房主，一般是到邮局寄挂号信。若租客不遵守合同所规定的提前通知时间，并且没有缴纳合同上的提前通知时间的租金；那么房主有权将押金扣留。

押金

当签订合同时，承租者要向出租者交押金。押金金额相当三个月的租金。是房主用来以防房屋被损坏或者用来抵消租客未交的租金。

若租客交还房屋时，房租已全部缴清并且没有任何的损坏，那么房主应当将押金全数归还。

房屋租赁合同

租房合同的种类很多。

4+4 租房合同

4+4 租房合同在意大利是属于合同中最普遍的一种，它的有效期是满 4 年之后可另外再延期 4 年。此合同的特点是租金是可以在签订合同前双方自由协定的，而且在租约的有效期内租金是不变的。除了每年根据意大利国家统计局（Istat）所做的细微调整。

意大利国家统计局（Istat）的调整指数是用来使房租依据物价指数的变化所做的相应调整。此调整指数适用于所有合同，它会让租金有一点起伏。

短期租房合同

意大利短期租房合同的期限最长不能超过 18 个月，仅限学生或者需要暂时性居住的租客。需要暂时性住房的租客得要有合理的理由才能签短期租房合同，为此在合同证件上应附上此暂时性的证明，如：有期限的临时工合同。

短期合同的租金是不能进行双方协商的，而是要按照当地地方规定好的金额。如：在米兰市区则是要按照米兰市区地方规定。

协议租金合同

协议租金合同的租期为满 3 年后可再延期 2 年。租金则要按照当地地方规定好的金额。如：在米兰市区则是要按照米兰市区地方规定。

租客居住在‘黑租’房里

在意大利租房，若在没有住房合同签署的情况下，所交的房租被习惯地称为‘黑租’。

在交‘黑租’的情况下，不论是房主还是房客都不受任何的法律保护。

房主则不能享受应有的权利，如：在房客拒绝缴纳房租时；房客也随时可能被赶走或者以非法侵占他人财产的法律条例被被告上法庭。

虽然如此，‘黑租’在意大利还是非常的普遍。

若您缴‘黑租’的一族，那么保留每次交房租的凭据就显得极为重要了。因为这是唯一可以证明您的确是住在此房屋里，即使这些凭证不能为您争取一份合法的合同。还有就是您不能登记申请有效的居住证明以及不能签订您自己名下的供用电合同和供用燃气合同。倘若您是一位移民，那么在没有居住证明的情况下，将不能获得居留证或者不能够将您的居留证延期。

在意大利若您是‘黑租’一族或者您的住房合同是没有进行登记备案的，您可以随时向税务局投诉您的房东。

在这之前您必须准备好有效证件证明您确实是在该房屋居住（如：房屋的供用电和燃气合同）并且按时缴房租（支票或汇款证明）。

税务局相关人员将会受理核实您的投诉，如若属实，将由税务局为您提供一份为期4年满期再延4年的合同，而且租金将会比市场价要优惠。

收‘黑租’的房主将会受到什么样的惩罚？

首先，肯定逃不了法律的制裁（罚款）由于没有合法的公开收入并且没有缴纳所应承担的注册费用。

应付的税收会由税务局全数追回以外，该房主将会是税务局关于税收情况需作进一步调查的对象。

承租者应承担的责任：

- 按时缴纳房租
- 定期缴纳公寓楼物业管理费用
- 支付一半的房屋合同注册登记费用
- 保持住房的良好状态
- 不得将房屋再继续分租于他人
- 终止合同则要遵守合同上规定的提前通知的时间
- 按时向政府缴纳垃圾回收的费用（意大利对于该项服务的新称呼为：垃圾税 TARI）

出租者应承担的责任：

- 将住房合同进行登记与备案并且支付一半的注册费用
- 当租客按照合同规定退房时应全数交还押金
- 有义务提前通知租客若无意向再继续延期
- 有责任与义务请专人来做房屋的非日常维修

若承租者不缴房租会有什么法律后果？

被驱逐

在意大利当租客不缴房租时，就属于款项拖欠者以及累积债务的行为。

经过两个月之后的催讨，房主有权以拖欠款项的名义将租客赶走。

法院**驱逐令**则是由法官下令批准的让租客尽快搬离该租房的指令。

房主可以向负责受理此案的法官申请财产**扣押**来追回所被拖欠的房租（可以是工资的扣押、银行账户的扣押或者其他财产的扣押）。

若不缴房租，政府就会分配公共住房？

不是这样，若有人跟您说不缴房租即可得到政府的公共住房，那么您被戏弄了。

即使是因为您没有能力付房租，被驱逐了，政府也不会因为这样而给您提供公共住房。

情况紧急的优先分配是非常少的，而且绝对不是随便分配的。

若是一名无家可归者，可向当地社会福利机构求助，福利机构人员将会尽快为其找到暂时住宿或暂时性的国家救济房。

就为了得到政府的公共住房而选择不缴房租的行为是冒险的举动。

合租

每份租房合约都是可以与多个人签订的。与他人合租是一个减轻房租负担的好办法。

身为租客可以邀请亲朋好友到家里吗？

房客是允许邀请亲朋好友到家做客的。但要是停留的时间过长，则有必要通知房主。

意大利法律规定若您邀请到家的客人是外籍人士，那么您得在 48 小时内到当地警察局填写一份相关声明，声明表格是免费提供的，用来证明此人确实在邀请人的家里。

若您邀请的客人是意大利籍，那么该声明只有在此人停留的时间超过 30 天，才有必要做；否则是不需要的。

家庭团聚

在您的住宅是合法的情况下并且持有合法的意大利居留证，您则可以通过办理相关手续来申请您的家人到意大利和您团聚。

意大利相关法律规定可以通过家庭团聚的申请，就可以接在国内的家人到意大利和您团聚。为此需要提供有效的住房合同或者一份房主的同意声明。

家庭团聚的申请案是由意大利国家内务部通过旗下的移民统一窗口执行审批的。

为方便移民群众，可直接到指定的网站上填写相关表格即可。

家庭团聚申请对于住家的要求则是面积要足够大，要符合相应人数的居住面积；所以需要提供的住房合同，然后到市政府或地方医疗机构办理住家合

格证（*idoneità alloggiativa*）。住家合格证的内容则是鉴定住家是否达到国家指标并且标明该住家的合法居住人数。

3.

公寓楼物业管理员 和公寓楼房主会议

是什么、做什么和什么用处

公寓楼物业管理员

公寓楼物业管理员是指负责管理整栋公寓楼的人员。

管理员的职责是：

- 使整栋公寓楼居民对于公寓楼的规章制度的遵守；
- 公寓楼的日常运作维修与工作的监督与管理；
- 公寓楼的收支费用和年度决算的管理；
- 公寓楼的物业管理费的收取。

公寓楼房主会议

公寓楼房主会议是指整栋公寓楼的房产所有人一起到场参与的会议。

该会议每年至少要召开一次，来探讨年度预算单的通过与否；也可以召开多次来讨论重要事项，如：

- 非日常维修决定的商讨
- 新一届公寓楼物业管理人员的命名。

当物业管理员没有尽到应尽的职责时

会被解雇。

物业管理员的职务被撤销的决定由房主会议一致表决通过或者按照公寓楼规章制度决定。若构成其他违法的行为，只要由一位房主的起诉，法官将可直接将其职位进行撤销。

当公寓楼里没有物业管理员时

当房主会议决定不了管理员人选时，法官可考虑司法任命。只要房主会议中的一位成员到法院申请司法任命即可。

只要一栋公寓楼里满 8 户共同拥有公寓楼者（房主），物业管理员的任命则是法律强制规定的。

4.

爱护 家园

住房的维修维护的建议与意见

公寓楼所有居民都有责任将公寓楼的卫生保持清洁以及爱护自己的家园。

谨记：

- 保持室内空气的流通：

每天至少开窗 2-3 次使房间换气，并且在每次使用完厨房或浴室后打开门窗。这样可防止墙壁长霉。

- 将洗好的衣物凉在室外
- 将室内的墙壁进行粉刷（至少每隔三年一次）
- 请勿堵塞厨房里的通风口
- 请勿随意拔出浴室的水槽塞（下水道管）来清洗。水槽塞是很容易被拔出的，一旦被拔出，造成邻居墙壁的渗水现象，那是需要赔偿损失的。

存在着很多种保障居民利益的保险，以防意外对于邻居造成的损失的赔偿。墙面渗水是非常常见的住房问题之一，随便一点洗衣机的下水道漏水就可造成渗水。因此提前防止才是有效的方法。

供暖设备

房屋的供暖设备可以是集中型的或独立型的。集中型的供暖设备是由公寓楼管理员负责的，而费用则是由大楼的居民所缴的物业费中扣除。

若家里的供热设备是独立型的，一些小小的方法则可以节省能源与费用，如：不在家的情况，可将开关调到低档，但不要完全关掉；这样回到家时，房子是暖的，热得快，能源消耗就减少了，相应的费用也随之减少。

当打开暖气，发现暖气片怎么也热不起来，那首先要给暖气片放气，可能是由于气堵造成的，通常只要将在暖气片侧边的一个放气阀开关打开即可。

能源的消耗

养成随手关灯的好习惯，尽量使用节能灯来节省能源消耗。

在一天当中的某一时间段以及周末的电费会比较便宜：可以利用这段时间使用洗衣机洗衣物。

水电设施

在意大利租房，若租客想要做水电的装修或改造，首先要征得房主的允许方能实行。

所有施工都得是合法进行的，而且要保留所有的合法改造证明。

墙壁霉

一旦发现墙壁上有由潮湿引起的污点或霉点，应马上做处理！立即使用清水倒入一点漂白剂或者使用专门的除霉产品将污点去除。

漂白剂可做消毒处理并且延长继续长霉的时间。

若没有及时做处理，小小的污点可能会引起更大的损失。

到那时再做处理就得花更多的钱才弄好了。

墙壁霉的出现主要还是因为房间潮湿引起的。

预防或防止霉点的扩大应该做到以下几点：

- 保证房屋的空气流通，应多开窗并且每次在实用完厨房或浴室打开窗户
- 将洗净的衣物凉在室外通风的地方，有阳台的话凉在阳台上，否则将窗户打开，确保通风
- 每隔两年进行一次粉刷，尽量选择透气性好的粉刷产品。

墙壁渗水

一旦发现墙壁上有由潮湿引起的斑块，不要忽视。及时叫上邻居一同分析缘由。若不能查出原因，及时通知房主或者通知物业管理员一起找出原因。

家用设施的法律规定检查以及相关证件

每位公寓楼的居民（也包括租客）都有义务将家里的所有设施做检查并且确定符合安全标准。按照意大利国家法律规定，电子热水器需每隔两年进行清洁工作；每隔 4 年则需要对暖气设备和燃气热水器进行安全隐患检查。

公寓楼的共同使用空间

所有的公寓楼居民都应该为大楼的清洁保持出一份力。

公用楼梯、院子和楼道都是公寓楼的重要组成部分。若公共空间的卫生搞好了，那么大家的生活环境也就美化了。

- 不得将垃圾袋或大型物件丢放在房门口
- 遵守垃圾分类的准则和公寓楼的规章制度

若不清楚如何将垃圾进行分类处理，可以向物业管理员咨询或者向邻居询问。

AMSA 米兰市政环境保护机构已将垃圾分类准则的小册子翻译成多国家语言。居民可要求公寓楼管理员发放自己国家语言的小册子。

相关网站：

<http://www.amsa.it>

大件垃圾的处理

若您想要丢弃家里的大件垃圾（如：床垫、电视机和旧家具），请不要随意丢弃到大街上或者庭院里。AMSA 米兰市政环境保护机构将会派专车过来收取，居民可直接拨打热线至：**800 33 22 99**。

煤气罐

在没有燃气管道设施的大楼里，煤气罐的使用还是相当普遍的。

谨慎使用！

煤气罐的使用不规范或者设备的维修不标准都是家庭安全隐患所引起的事故发生原因。

必须正确规范使用煤气罐并且定期做维修检查！

若您居住在米兰市区想要了解有关于暖气的费用与能源的节约建议或相关信息可咨询米兰市政能源窗口

咨询电话：**02 884 68 300**

咨询时间：周一至周四 早上 10 点至下午 13 点

相关网站：

<http://www.comune.milano.it/wps/portal/list/it/servizi/ambiente/Energia/Sportello+Energia>

5.

生活在公寓楼里： 公共规则

从废弃物的丢弃到共同居住的准则

公寓楼守则

每栋公寓楼都有自己的**规章制度**，只有遵守它并且不打扰他人的生活，这样才能和谐的生活。

在规章制度中有明确指出，如：

- 如何及何时可以使用公共庭院
- 规定的时间段里最好不要喧哗
- 公寓楼的公共空间的言行举止

若对公寓楼的规章制度有任何疑问的

可以直接询问公寓楼物业管理员，因为他的职责之一就是让公寓楼居民遵守大楼规章制度，所以有义务向居民解释所有条例。

规章制度中除了一些明确规定之外，还存在着一些不成文的规定像是一些文明的习俗以及传统的美德。

有一颗宽容的心可以帮助您与邻里和平相处。与此同时尽量不要做一些会影响到邻里的事情，如：音响开得很大声。

其实任何矛盾只要大家互相理解互相沟通都是可以大事化小小事化了的。

儿童在公共庭院里玩耍是受米兰市政所颁布的一项法令保护的，而且已经被强制性加入现行的建房规章中并且也以称为公寓楼规章中的重要组成部分。

套房

是居民的家园。

套房是指一个可以根据自己的喜好和个人习惯来安排使用的私人空间。

在公寓楼的公共部位应该注意控制说话音量并且避免可能影响到邻居的行为，这样可以让我们的共处生活变得更加的轻松愉快。

楼梯和楼道

都是公寓楼的共有部位，是居民通行的地方，也是见面打招呼的地方。

保持走廊通道的畅通，不得在家门口或楼道上摆放私人物品。

电梯

也是所有居民的共有财产，即使不曾使用的居民也包括在内。

公寓楼的基本设施与设备

是指供暖设备、污水处理设施、供水、供电、燃气、防火设施和电梯。所有的设施与设备都是为了维持整栋公寓楼的正常运行。

套房里的设施与设备也应定期检查维修以免发生事故；而公寓楼所有居民共有的设施与设备则是由公寓楼物业物业管理员负责，所有公寓楼居民付清自己应承担的公寓楼物业管理费用的份额即可。

公寓楼里的共用庭院

是指居民共同拥有的露天场地。小孩可以在此玩耍，大人可以在此聚会。但需要遵守规章制度中所规定的时间。

自行车是可以进院子的，但是机动车辆和非机动车辆就不允许了。

公寓楼的垃圾存放处

是指存放公寓楼所有居民的垃圾的地方。放置着颜色不同的大型垃圾桶以便垃圾的分类回收。

将垃圾进行分类是非常重要的，既保护环境，又可以让居民省钱。若不遵守垃圾分类存放的居民，将会拖累整栋公寓楼的居民为之一起承担政府罚款。

6.

找出租屋

有哪些途径？

回复私人房屋出租广告

可以在很多的网站、报刊和公共场所里找到一些关于房屋出租的信息广告。直接与私人联系房屋的出租可以省去不少中介的服务费用。

在很多情况下，房主会要求租客在租房前预先付一笔定金。这笔定金是用来定下此房屋的费用。这样就可以确保房主在得到答复之前不可与其他有意向的人联系。

但若租客改变主意，不想租此房，那么交到房主手上的定金也就拿不回来了；倘若是房主不想将定下的房屋交给租客，那么应该以定金的双倍金额赔偿给租客。

定金的存放还是有一定的风险的。因此不建议使用现金支付并且支付后马上要求收据。除了收据外，还建议最好留下房主的联系方式（住址与电话）。

找房地产中介帮忙

中介公司是向房主与租客提供中介的服务。中介公司收集房源，代理房主办理一切关于房屋的事宜（比如：合同）。

帮助正在找房的人找到合适的房屋。若中介成功地介绍房子，那么是可以收取佣金的。通常，中介的佣金是相当于一个月的租金或者年度租金的 10%。中介在介绍房子时，首先要对客户可信度做评估，然后在联系与房东见面交谈。为此，会要求出示证件、工作合同和最近几个月的工资单。

您是遭歧视的受害者？

意大利法律明文规定不得以民族、国家、种族或者宗教信仰而歧视他人。因此根据国籍的不同而收取不同金额的租金或者需要提供的担保有差异等情况是绝对不允许的。

若您意大利有遇到以上的情况，可直接向国家反歧视办公室 UNAR 投诉。

投诉电话：**800.90.10.10.**

找房屋协会帮忙

房屋协会（房屋产权未分割的）把重新装修的或者是新建的房屋以合理的价格出租给会员。若想向协会租房屋，那么您必须首先注册到该协会成为会员，然后等待您在预约单子上的号码。

成为会员的方式是向协会交注册费。

协会的注册费用的多少取决于协会的章程规定。

由协会所提供的房屋合同是没有期限的，称为享受分配。

有些协会要求会员支付最低的注册金额，50 欧元左右；还有一些协会要求会员的注册金额从 1000 欧到房屋价值的 30% 作为注册金额。

申请租金低廉的房屋

若要申请租金比市场价低得多的房屋，首先您得要参加政府廉租房或有政府协商规定的最低租金房（社会福利房）分配的、有名额限制的公开选拔。

廉租房房源的产权有的是归政府所有、有的是归协会所有或者是一些私人机构所有。

申请人需要参加政府的一个有名额限制的公开选拔。

申请人需将申请表在选拔的有效时间内递交，而且必须是符合选拔要求的才可以递交申请表。

申请人的符合条件是由伦巴第大区府（REGIONE LOMBARDIA）直接审批的，其中最主要的评估标准为申请人的年收入情况。

申请人的年收入不得超过 40000 欧元（申请公共住房的最低年收入指标 ISEE-ERP）。

申请公共住房

（ERP 住宅：是公建住宅的简称 Edilizia Residenziale Pubblica）

申请公共住宅（公建住房），首先应该在政府公共住宅的候选名单上（graduatoria ERP）登记注册。

公共住房选拔名单的公告每年有两次机会，通常是在春季与秋季。

可到当地的指定机关递交申请表，如：租房者协会、市政府的相关办公室或者其他临时性规定的部门。

当政府公共住房名额收集结束，选拔名单会随时进行更新并且进行公示。

每一申请者将会依据年度收入情况和家庭情况（如：未成年子女人数、需要赡养的老年人以及是否有残疾人士等情况）被评分。

申请人中有非常特殊情况的，应以优先的被安排在候选名单的前几名并且有优先选房的权利。

申请人或者申请家庭的年收入低于 14000 欧元的（申请公共住房的最低年收入指标 ISEE-ERP）那么政府将会分配福利性租金的房屋；此租金是按照年度家庭收入而进行的调整。

参加公共住房选拔所做的注册有**3**年的有效期。若您在注册的**3**年当中都没有收到任何通知的，那么您得考虑重新做登记来注册申请。

非营利性房屋出租机构

在米兰市区(Milano)有 **Milano Abitare(居住米兰)**，是一家非营利性房屋出租机构。若您正在为找一低廉租金的房屋而烦恼，那么您可以在该机构注册。

若一中等家庭（意大利评估家庭经济状况指标 I.S.E.E. 最高值为 26000 欧元），该机构可提供的房屋租金要比市场价低廉。

该机构还可以提供微型贷款的帮助，使租客可以享受以微型贷款来支付租房合同的预付款或者押金，又或者其他的相关支出，如：搬迁费用或因临时缴不起房租的款项拖欠。

咨询电话：+39 02 3551310

邮箱：info@milanoabitare.org

网站：<https://www.milanoabitare.org/>

7.

S.O.S.

我需要帮助

我可以向谁求救？

缴不起房租会被驱逐

预料之外的租金拖欠津贴

米兰市政府为市民偶尔会刊登一些是用于偿还拖欠的租金来延迟被驱逐的期限津贴补助的公告。

申请者必须是符合申请条件的。想要了解相关申请信息的，请致电到 **020202**。

申请表应递交到米兰市政区域议会 **Consiglio di Zona** 的档案管理局 **Ufficio Protocollo**（米兰市区管辖 **Viale Padova** 路的区域为第二区域）。

米兰市政第二区域议会 **Consiglio di Zona 2**

地址：Viale Zara 100 - Milano

窗口开放时间：周二、周三、周四 早上 9:30 至中午 12:15

咨询电话：+39 02 0202

与房主有纠纷时，可与以下保障租房者利益机构联系

SICET 租房者利益机构

房客、住家与领土的工会组织 **Sindacato Inquilini Casa e Territorio**

米兰总部机构

地址：Via Benedetto Marcello n° 18 – Milano

联系电话：+39 02 29522100 – 传真：+39 02 29521797

邮箱：milano.segreteria@sicet.it

网站: www.sicet.it

SUNIA 租房者利益机构

租客与公有财产分配的接受者国家统一管理的工会机构 **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari**

地址： Via del Giambellino 115 – Milano

联系电话： +39 02 4235006 – 传真： +39 02 4222300

邮箱： segreteria@sunia-milano.it

网站： www.sunia-milano.it

UI 租房者利益协会

租房者联盟机构 **Unione Inquilini**

地址： Via Belinzaghi 11 – Milano

联系电话： +39 02 89076733 – 传真： +39 02 89076734

邮箱： unioneinquilini.milano@gmail.com

网站： www.unioneinquilini.it

与房客有纠纷时，请与以下保护房主利益的机构联系

ASSOEDILIZIA 房主利益协会

房主代表协会 Associazione di Rappresentanza dei Proprietari

地址：Via Meravigli 3 – 20123 Milano

联系电话：+39 02 885591 – 传真：+39 02 89 00 711

邮箱：info@assoedilizia.mi.it

网站：www.assoedilizia.com

APU 房主利益协会

房主用户协会 Associazione Proprietari Utenti

地址：Via Giambellino 115 – Milano

联系电话：+39 02 48958106

邮箱：segreteria@sunia-milano.it

网站：www.sunia-milano.it

ASPPI 房主利益协会

Associazione Sindacale piccoli Proprietari Immobiliari

地址：Via Archimede 22 – Milano

联系电话：+39 02 76110167 – 传真：+39 02 70105947

邮箱：info@asppimilano.it

网站：www.asppimilano.it

UPPI 房主利益协会

Unione Piccoli Proprietari immobiliari

地址：Via Pancaldo 1/3 – Milano

联系电话：+39 02 2047734 – 传真：+39 02 76022974

邮箱：info@uppi-milano.it

网站：www.uppi-milano.it

有房屋出租者，可以找

MILANO ABITARE

Agenzia Sociale per la Locazione 非营利性房屋出租机构

为愿意以协议租金出租的房主提供房屋出租的中介服务并且给予一系列的租金保障。

联系电话：+39 02 3551310

邮箱：info@milanoabitare.org

网站：www.milanoabitare.org

ANACI 协会

在 **Centri Aggregativi Multifunzionali (CAM)** 居民服务中心找到 **Sportello Consulenza Condominiale** 公寓楼信息咨询窗口

该窗口为有需要的居民提供有关于公寓楼的行政管理的免费信息咨询。

地址：Viale Zara 100 以及 Via Padova 118 – Milano 只接受提前预约的用户

咨询电话: +39 02 88462830

8.

词汇

有关于居住的难理解的词汇

定金 CAPARRA

定金是指在合同订立或在履行之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式

单元公寓楼 CONDOMINIO

单元公寓楼是一栋被不同业主拥有的大楼。它的组成成员房屋业主是每个单元的拥有者，也是公共部位的共同拥有者。

只要有两户以上的住户的楼房就可以称为单元公寓楼。

意大利法律规定，当公寓楼超过 8 户住户时，公寓楼的物业管理员是必须要命名的。

若公寓楼是没有强制性要求物业管理员的命名，则必须由一位业主自愿担当或者业主们一起举荐。

公寓楼的决算 CONSUNTIVO

是指物业管理员将一年中的所有收入与支出的记载。可以是详细的记录（每项支出都详细的标明金额，经济物业内容及支付时间）或者是简单的记录（根据支出的目的进行归纳记录总金额）。

所有的公寓楼居民可随时向物业管理员申请查看该账簿。

催令还债 DECRETO INGIUNTIVO

是由负责此案件的法官受理案件，根据债权人所提供的书面证据证明债务存在的真实性、可索取性来核实债权人与债务人的关系，而强制债务人在 40 天的期限内还清债务或者上交一定数额的财产的法律过程。

在 40 天期限内，法院若没有收到债务人的任何抗辩，则强制执行还债令。

保证担保 FIDEJUSSIONE

是以个人或组织做保证担保为债务人清偿债务。

比如可以在房屋租金上申请保证担保，也就是说当租客没有能力缴纳房租时，则由保证人依法承担。

申请保证担保的费用是依据保证担保的种类、保证担保的期限和保证担保的金额以及其他的指标来定的。

抵押 IPOTECA

是以不动产做担保物权。

若一被抵押住房，当债务人无法偿还贷款时，放款人（一般是银行）可依法强行变卖房产或依法占有。

抵押担保是具有从属性的，若债务人在没有清偿债务时将抵押房屋转让于他人，那么此债务则由新房主偿还。

房屋地籍图 PLANIMETRIA CATASTALE

是房屋在地籍注册处注册的宗地平面图。在买房与卖房时需要提供的，或者在办理一些关于居住证件时所需要提供的。

房屋宗地平面图反映的是一宗地的基本信息（如：确切的地址和此房产是属于住宅、商铺或办公楼等等）。

预算 PREVENTIVO

是对新一年度公寓物业管理费用的估算。

通常是依据上一年度的年终决算为准并且得要在业主会议上通过才可以实施。

预算是由支出的经济内容与支出的金额所组成的。

预算单应该在业主会议将其进行讨论之前寄到每位业主手上。

每位业主按比例承担在会议上通过的预算费用。

租房合同的有效注册 **REGISTRAZIONE**

CONTRATTO

所有的租房合同都应由房主或租客在合同签订后的 30 天之内到相关部门登记注册。

登记注册的费用则是由合同的双方一同分摊的。

此合同的注册是需要每年延期的，或者可以缴纳合同的第一次签订期限的所有注册费用（通常是 4 年）。

这样可以节省双方的注册费用，但若提前终止合约，那所缴纳的注册费是退不了的。

额外费用 SPESE STRAORDINARIE

是指那些在意料之外或者是日常维修养护所解决不了的一些费用的支出。

额外支出费用也是得要由业主会议通过并且同意支付应承担的份额，筹够所需的维修基金来支付费用。

驱逐 SFRATTO

是法院依法强制租客归还住房于出租者（通常是房产所有人）的法律程序。驱逐令的申请，可以在租约结束时（在合同快到期，双方无任约定续约的情况），也可以以拖欠款项的名义（欠缴租金的情况）申请。

驱逐的法律程序必须是先以书面通知形式通知租客。

以拖欠款项名义被驱逐的，必须是由法官裁决的。

当租客没有出庭，法官则可以直接批准驱逐令，30 天之后执行。

若 30 天之后，租客仍然没有搬离的情况，则会收到法院的强制执行令，由司法执达员在有必要的情况下连同国家警力人员强制性搬离。

由衷的感谢在 Via Padova 工作室期间的各项活动中给予我们帮助的各大协会、机构组织、专业人员以及 Via Padova 路和米兰市政的第二区域的市民们。

项目的平面设计是由 Rete Smarketing° 负责的
网站: www.smarketing.it

册子中用到的所有图标都是由 Public domain 许可使用的
- 册子封面上的图标则是由此项目的合作项目所提供的
www.thenounproject.com
而册子里面的图标则是 Rete Samarketing° 的创作