

Progetto cofinanziato da



UNIONE
EUROPEA



MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini dei paesi terzi



Scheda informativa alle politiche, pratiche e iniziative di *Housing sociale* a cura di ISGI (Valentina Noviello)

**PARTECIPARE PER INTEGRARSI. BUONE PRATICHE TRANSNAZIONALI PER AZIONI LOCALI
PROGETTO FEI - 2013 - AZIONE 10**

ITALIANO/ARABO/INGLESE/FRANCESE/SPAGNOLO/CINESE

Questa scheda informativa è stata realizzata nell'ambito del progetto "Partecipare per integrarsi. Buone pratiche transnazionali per azioni locali" finanziato dal Fondo europeo per l'integrazione di cittadini di paesi terzi.

Capofila del progetto è l'ARCI che ha realizzato il progetto in collaborazione con ACLI, Patronato ACLI e ISGI (istituto di studi giuridici internazionali - Consiglio nazionale delle ricerche) in qualità di partner e con CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles), Università di Nanterre (Francia), Università di Barcellona (Spagna), ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania) in qualità di soggetti aderenti esteri.

La scheda, semplice e dettagliata, è ricca di utili informazioni e rappresenta uno strumento immediatamente fruibile sia da parte di chi è chiamato a supportare i migranti nello svolgimento degli adempimenti richiesti, sia da parte dei migranti stessi.



Diritto alla casa

Sebbene il diritto all'abitazione non sia previsto esplicitamente dalla Costituzione italiana, esso è stato definito dalla Corte costituzionale come rientrante fra «i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione» (sentenza 217/1988), ed è stato, inoltre, chiaramente presentato dalla stessa Corte costituzionale come diritto sociale collocabile tra i diritti inviolabili e fondamentali dell'uomo (Corte cost., 404/88).

Il comma 1 dell'art. 11 del Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali del 196 prevede a sua volta che «Ogni individuo ha il diritto ad un livello di vita adeguato per sé e per la sua famiglia, che includa alimentazione, vestiario ed alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita».

I Centri di accoglienza

Il cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia ha il diritto di rivolgersi, in caso di difficoltà, ai **Centri di accoglienza** (art. 40 del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero (T.U.).

- Tali strutture soddisfano temporaneamente le necessità fondamentali del cittadino straniero (alloggio e alimentazione), in attesa di un suo inserimento autonomo nella società di accoglienza.
- I Centri di accoglienza, laddove possibile, offrono anche alcuni servizi di natura sociale e culturale, utili a contribuire all'integrazione dei cittadini stranieri nella società: apprendimento della lingua italiana, alla formazione professionale, allo scambio interculturale con la popolazione italiana, e all'assistenza socio-sanitaria.
- I requisiti gestionali e strutturali dei Centri di accoglienza sono generalmente definiti dalla Regione di riferimento, che ha la facoltà di stringere convenzioni con enti privati, al fine ricevere eventuali finanziamenti.

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Il cittadino straniero ha il diritto di accedere, al pari del cittadino italiano, agli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** (ERP), rivolgendosi agli appositi uffici del Comune di residenza (art. 40 comma 6 del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero). Sono necessarie le seguenti condizioni:

- a) possesso di regolare permesso di soggiorno (almeno biennale), o di un permesso CE per soggiorno di lungo periodo.
- b) basso reddito.
- c) iscrizione nelle liste di collocamento o svolgimento di una regolare attività di lavoro.

- Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, **vengono assegnati dai Comuni** a prezzi più bassi rispetto a quelli del mercato immobiliare privato e l'affitto è calcolato in base al reddito del richiedente.

- **Ogni Comune stabilisce i requisiti** di reddito che danno diritto a presentare domanda per l'assegnazione di una casa popolare.

- **Per partecipare all'assegnazione è necessario:**

- ✓ presentare una domanda entro i termini previsti da un Bando di concorso indetto dal Comune periodicamente (di solito ogni due anni).
- ✓ Scaduti i termini di presentazione della domanda, il Comune forma la graduatoria dei richiedenti in base ad un punteggio determinato dal possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica (reddito, numero dei componenti del nucleo familiare, disabili, minori, anziani, alloggio fatiscente o sovraffollato, sfratto).
- ✓ I richiedenti collocati nell'elenco delle assegnazioni sono convocati per gli adempimenti necessari alla consegna dell'alloggio (presentazione di documenti, sottoscrizione della convenzione, consegna delle chiavi, ecc.).
- ✓ L'assegnatario ha il diritto di abitare nell'alloggio con la propria famiglia fino a quando permangono le condizioni economiche e sociali che hanno determinato l'assegnazione.



- ✓ L'assegnatario è tenuto a rispettare quanto previsto dal regolamento: occupare stabilmente l'alloggio, non sublocare e non usare l'alloggio per attività illecite.

Locazione

Il cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia, può stipulare il **contratto di affitto**, che deve essere:

- ✓ redatto in forma scritta;
- ✓ registrato dal proprietario di casa;
- ✓ può avere una durata variabile;
- ✓ la fase della registrazione del contratto è obbligatoria e si svolge presso l'Agenzia delle Entrate territoriale.

È importante sapere che:

se il contratto non è registrato, non è valido per dimostrare di avere un alloggio idoneo ai fini del rinnovo del permesso di soggiorno.

- ✓ Di norma, la spesa della registrazione è divisa a metà tra proprietario e inquilino.
- ✓ Il pagamento dell'affitto (o canone di locazione) deve essere saldato ogni mese, o secondo quanto stabilito nel contratto.

È importante sapere che:

in caso di ritardo nel pagamento superiore a 20 giorni, il proprietario ha il diritto di chiedere il rilascio dell'alloggio e a comunicare la disdetta del contratto.

- ✓ Se l'inquilino decide di lasciare l'alloggio, ha il dovere di comunicare la sua intenzione, di norma con sei mesi di anticipo.

È importante sapere che:

esistono due certificati relativi all'alloggio che possono essere richiesti al cittadino straniero:

1) il certificato di idoneità abitativa (o alloggiativa):

documenta l'abitabilità dell'alloggio in cui si vive, ovvero certifica che la superficie dell'immobile è sufficientemente grande tenendo conto del numero di persone che vi abitano;

2) il certificato di conformità ai requisiti igienico-sanitari:

documenta la salubrità dell'ambiente domestico nel quale si abita, ovvero certifica che l'immobile sia provvisto di servizi igienici adeguati e di un'adeguata ventilazione e temperatura.

Entrambi i certificati verranno richiesti ai cittadini stranieri se:

- ✓ hanno presentato richiesta di permesso di soggiorno C.E. per soggiornanti di lungo periodo, ex "carta di soggiorno";
- ✓ hanno inoltrato domanda per ricongiungimento familiare;
- ✓ sono appena entrati in Italia per lavoro subordinato;
- ✓ sono appena entrati in Italia per lavoro autonomo;
- ✓ hanno attuato la procedura di "ingresso di familiari al seguito";
- ✓ hanno attuato la procedura di "coesione familiare".

È importante sapere che:

il mancato possesso dei requisiti alloggiativi e igienico-sanitari costituisce motivo di rifiuto del rilascio dei titoli di soggiorno di cui sopra.

➤ Parametri minimi di conformità:

- ✓ L'altezza minima interna utile dei locali abitati deve essere di m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i servizi igienici



ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 sul mare può essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali a m 2,55.

- ✓ La superficie abitabile deve essere non inferiore a:
 - mq 14 – per 1 persona;
 - mq 28 – per 2 persone;
 - mq 42 – per 3 persone;
 - mq 56 – per 4 persone;
 - + 10 mq – ogni abitante successivo;
 - mq 28 – alloggio monostanza per 1 persona;
 - mq 38 – alloggio monostanza per 2 persone;
- ✓ Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
- ✓ La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.
 - Il certificato di idoneità abitativa (o alloggiativa) va richiesto presso il Comune di residenza.
 - L'ufficio di competenza così come i moduli da presentare ai fini del rilascio variano da Comune a Comune.
 - Nella maggior parte dei casi la richiesta di rilascio del certificato va compilata su un formulario predisposto dall'amministrazione locale al quale si dovranno allegare i seguenti documenti:
 - ✓ fotocopia del documento di identità del richiedente in corso di validità;
 - ✓ permesso di soggiorno o ricevuta assicurata;
 - ✓ fotocopia del contratto di proprietà o di locazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario dell'alloggio;
 - ✓ relazione tecnica predisposta da un professionista abilitato in ordine alla conformità dell'alloggio ai requisiti stabiliti dal Decreto Ministeriale 5 Luglio del 1975, con allegata copia della planimetria catastale o elaborato grafico dell'alloggio redatto dal medesimo tecnico;
 - ✓ diritti di segreteria;
 - ✓ marca da bollo.

- Se si è titolari di un permesso di soggiorno per lavoro subordinato, il datore di lavoro, deve garantire al lavoratore la disponibilità di un alloggio che rientri nei parametri minimi previsti dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Acquisto

Il cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia, titolare di permesso CE per soggiorno di lungo periodo, ha diritto di acquistare una casa, alle stesse condizioni di un cittadino italiano.

• **I documenti necessari per l'acquisto** di un alloggio sono:

- ✓ la promessa di vendita o compromesso, (preliminare);
- ✓ l'atto pubblico di vendita (rogito);
- ✓ nel compromesso preliminare devono essere presenti tutti gli elementi dell'accordo che andranno inseriti nell'atto di vendita.
- ✓ Di norma alla firma del preliminare l'acquirente, versa una somma di acconto (o caparra) al venditore sul prezzo concordato.
- ✓ L'atto di vendita, si stipula in presenza di un notaio che ha il ruolo di formalizzare il contratto e di certificare la volontà delle parti.

È utile sapere che:

alcune associazioni offrono un servizio di **intermediazione immobiliare** per i cittadini stranieri.

Tale servizio con l'obiettivo di consentire ai cittadini stranieri di superare le diffidenze da parte dei proprietari

- ✓ favorisce assistenza specifica nella ricerca dell'alloggio
- ✓ offre un supporto informativo circa le procedure burocratiche da seguire per l'affitto di una casa, le leggi in materia di affitto, gli strumenti finanziari e normativi di sostegno nell'affitto di una casa.
- Anche se questo tipo di servizio è rivolto a tutta la popolazione, risulta essere particolarmente efficace nei confronti dei cittadini stranieri, che spesso, pur



possedendo un reddito sufficiente per accedere ad un alloggio adeguato alle loro esigenze, continuano ad avere difficoltà a causa dei diffusi atteggiamenti discriminatori nei loro confronti.

- Generalmente, al fine di rendere l'azione di intermediazione più efficace, si tenta di incentivare l'offerta abitativa **tramite l'offerta di garanzie economiche ai proprietari**, per tutelarli contro l'eventuale morosità degli inquilini e/o possibili danni agli immobili.
- Più rare sono, invece, le misure di sostegno alla domanda abitativa, come l'erogazione di sostegni economici e di microcrediti per sostenere le spese abitative, in particolare quelle di ingresso nell'abitazione come caparra, allacciamenti utenze, ecc.

L'housing sociale

- Il concetto di *housing* sociale rappresenta un'evoluzione di quello di edilizia residenziale pubblica (ERP), al fine di includere anche l'offerta abitativa proveniente da parte di organizzazioni *no profit*.

• Il Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa (CECO-DHAS) definisce l'housing sociale come:

«l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari».

- gli alloggi sociali sono esclusivamente assegnati ai cosiddetti “gruppi svantaggiati della popolazione”:
 - ✓ nuclei familiari a basso reddito
 - ✓ anziani in condizioni economiche svantaggiate
 - ✓ disabili
 - ✓ migranti

È utile sapere che:

il *social housing*, grazie alla collaborazione tra **istituzioni, soggetti privati** e **soggetti *no profit***, svolge una funzione di interesse generale volta in primo luogo a promuovere l'**integrazione** e la **coesione sociale** tra gli individui risiedenti sul territorio, intervenendo principalmente su aree territoriali contraddistinte dal disagio sociale e che risultano essere escluse dai benefici pubblici.

➤ **QUALI SONO LE CARATTERISTICHE DELL'HOUSING SOCIALE?**

- 1) la **promozione e l'attivazione di interventi che mirano principalmente all'integrazione sociale tra gli individui;**
- 2) il **target dei beneficiari, principalmente costituito dal cosiddetto «ceto medio impoverito», che, non percepisce reddito tanto basso da poter accedere all'edilizia residenziale pubblica, né un reddito così alto da poter accedere al mercato immobiliare;**
- 3) **partnership pubblico-privato *non profit* dei progetti.**

➤ **QUALI SONO I PRINCIPALI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE?**

- alloggi comprensivi di **spazi comuni** (cineforum, orto comune, area sportiva ecc.) destinati alla socializzazione;
- alloggi comprensivi di **servizi comuni** (socio-sanitari, socio-assistenziali, assistenza domiciliare per anziani e disabili, servizi dedicati ai migranti, doposcuola);
- progetti abitativi che presuppongono il diretto **coinvolgimento dei residenti** nella fase di progettazione e realizzazione (**autocostruzione, autorecupero, cohousing**):



✓ **che cos'è l'autocostruzione?**

è un processo edilizio che consente a qualsiasi cittadino, di costruire la propria casa insieme ad altri individui che condividono lo stesso obiettivo e lo stesso progetto. “Fare” autocostruzione significa, in particolare, essere partecipi di un processo di produzione di un *habitat* condiviso e partecipativo, nel quale i futuri proprietari sono direttamente coinvolti nella realizzazione materiale delle proprie future abitazioni, all'interno di un gruppo organizzato, gestito e diretto da professionisti ed esperti in materia.

✓ **che cos'è l'autorecupero?**

è il processo edilizio attraverso il quale i cittadini beneficiari partecipano alla costruzione dell'opera. In particolare, si tratta del recupero di uno o più immobili destinati alla cessione in proprietà, o in locazione, verso i diretti partecipanti al progetto stesso.

✓ **che cos'è il cohousing?**

il termine *cohousing* è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi comuni (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione tra i coinquilini. Tra i servizi collettivi vi possono essere ampie cucine, lavanderie, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, palestra, piscina, *internet café*, biblioteca e altro.

- progetti abitativi che mirano all'inclusione sociale e che, quindi, tendono ad accogliere categorie di utenti non completamente autosufficienti o con necessità di assistenza grazie a particolari servizi disponibili (badante unica, assistenza per tossicodipendenze, eccetera);
- progetti abitativi che contemplan la presenza della figura professionale del “gestore sociale”, in sostituzione a quella del più noto “amministratore condominiale”.

➤ **Chi è il gestore sociale?**

è una nuova figura professionale presente nei progetti di *housing* sociale che si occupa sia delle tradizionali attività di gestione amministrativa e finanziaria dell'immobile, sia della promozione di attività di partecipazione e re-

sponsabilizzazione degli inquilini, che di funzioni di mediazione sociale e culturale finalizzate a prevenire conflitti e tensioni, all'interno della comunità insediata. Nello specifico, rientrano nelle sue competenze attività quali:

- ✓ l' inserimento abitativo;
- ✓ l' educazione alla condivisione degli spazi e alla cogestione dei servizi;
- ✓ l' inclusione sociale degli utenti nel tessuto sociale circostante;
- ✓ la prevenzione del degrado abitativo attraverso interventi educativi rivolti alla persona e al presidio costante dell' immobile stesso.

➤ COME VIENE FINANZIATO L'HOUSING SOCIALE?

Riguardo le modalità di finanziamento previste per l'*housing* sociale, va specificato che:

- in Europa, i finanziamenti avvengono attraverso la combinazione di **diversi strumenti che variano a seconda del territorio** in cui si interviene mediante prestiti bancari o prestiti/sussidi pubblici.
- Il sostegno pubblico si articola in sovvenzioni dirette o prestiti da parte di istituti di credito pubblici specializzati, e, nel caso di prestiti erogati da parte di istituti di credito privati, lo Stato può fungere da garante o finanziare il pagamento dei relativi interessi.
- In linea generale i progetti di *social housing* possono essere finanziati esclusivamente
 - ✓ dallo Stato,
 - ✓ dalle Regioni,
 - ✓ dai Comuni,
 - ✓ da più soggetti contemporaneamente.

➤ **In Italia** i progetti di *social housing* sono attivati principalmente grazie alle seguenti procedure:

- accordi tra Comuni e investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi. In questo caso i Comuni mettono a disposizione l'area, i soggetti istituzionali costruiscono gli immobili, che dovranno essere assegnati in locazione a ca-



none calmierato; il Terzo settore, infine, in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo altresì azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e di affiancamento all'utenza);

- accordi tra Comuni e settore delle costruzioni finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare all'edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione.

A chi rivolgersi:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa (<http://www.coordinamento.info/>)

Unione inquilini (www.unioneinquilini.it)



Partner



Soggetti aderenti esteri:

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),
Università di Nanterre (Francia),
Università di Barcellona (Spagna),
ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

مشروع بدعم



الاتحاد
الأوروبي

وزارة الداخلية



صندوق أوروبي لاندماج مواطنون الدول الثالثة

شراكة للاندماج



بطاقة استعلامية للسياسات, الممارسات والمبادرات عن
السكن الاجتماعي
بواسطة ISGI (نوفيللو فالنتينا)

المشاركة للاندماج. الممارسات الجيدة عبر الأقطار لاتخاذ إجراءات محلية

مشروع فيي – 2013 – إجراء 10

السكن الاجتماعي بطاقة استعلامية للسياسات, الممارسات والمبادرات عن

هذه البطاقة الاستعلامية قد نشأت في مجال مشروع " المشاركة للاندماج. الممارسات الجيدة عبر الأقطار لاتخاذ إجراءات محلية " مدعم من الصندوق الأوروبي لاندماج مواطنون الدول الثالثة.

يرأس المشروع I'ARCI والذي نفذ المشروع بالتعاون مع ACLI, نقابات ACLI و ISGI (معهد الدراسات القانونية الدولية – مجلس القومي للبحوث) بصفة شريك مع CBAI مركز بروكسيل للتنشيط عبر الثقافات (بروكسيل), جامعة ناتيرري (فرنسا), جامعة برشلونة (إسبانيا), ACLI – سيليسثيلفيورك فور انتيركاتوريل أربايت .ف. (ألمانيا) بصفة شركاء خارجيين.

البطاقة, بسيطة و مفصلة, غنية بمعلومات مفيدة و تعتبر أداة مباشرة يمكن الوصول إليها من جانب الذين دعوا لمساندة المهاجرين في تلبية الاحتياجات, وأيضا من جانب المهاجرين انفسهم.

الحق في السكن

على الرغم من أن الحق في السكن ليس له نص صراح في الدستور الإيطالي، تم تعريفه من قبل المحكمة الدستورية أنه << يندرج ضمن المتطلبات الأساسية التي تميز السلوك الاجتماعي الذي يتوافق مع الدولة الديمقراطية والتي أرادها الدستور >> (حكم 1988/217)، والذي، إضافة، قدم بوضوح من المحكمة الدستورية كحق اجتماعي ينسب الي الحقوق المصونة من حقوق الإنسان الأساسية (محكمة دستورية , 88/404)

الفقرة رقم 1 من المادة 11 من الاتفاقية الدولية للحقوق الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية رقم 196 ينص بدوره علي << كل شخص له الحق في مستوى معيشي مناسب له ولعائلته، والمتضمن الغذاء، الرداء والإيواء المناسب، وأيضا التحسين المستمر لأحواله المعيشية>>.

مراكز الاستقبال

المواطن الأجنبي المقيم في إيطاليا له الحق للتوجه، في حالة الاحتياج، الي مراكز الاستقبال (المادة 4) من النص الموحد من الأحكام المتعلقة التي تنظم الهجرة ومركز الأجانب (ن.م).

• هذه المنشآت تفي مؤقتا بالاحتياجات الأساسية للمواطن الأجنبي (الإيواء والغذاء)، في فترة الانتظار للاندماج المستقل في مجتمع الاستضافة.

• مراكز الاستقبال، حيث ممكن، يقدموا أيضا بعض الخدمات الاجتماعية والثقافية، مفيدة للمساعدة علي الاندماج للمواطنين الأجانب في المجتمع: تعلم اللغة الإيطالية، والتدريب المهني، وتبادل الثقافات مع السكان الإيطاليين، والرعاية الاجتماعية والصحية.

• شروط الإدارة والأشراف علي مراكز الاستقبال عامة محددة من قبل المحافظات التابعين لها، والتي لها إمكانية عقد اتفاقيات مع القطاع الخاص، في مقابل التمويل المحتمل.

السكن الاجتماعي بطاقة استعلامية للسياسات, الممارسات والمبادرات عن

الإيواء في المباني السكنية العامة

المواطن الأجنبي له الحق في التمتع, متساويا مع المواطن الإيطالي, بالإيواء في المباني السكنية العامة (م س ع), متوجها الي المكتب المختص في البلدية التي يقطن بها (المادة 40فقرة 6 من النص الموحد من الأحكام المتعلقة التي تنظم الهجرة ومركز الأجانب) (ن. م). يجب ان تتوفر الشروط التالية:

أ) التمتع بتصريح الإقامة ساري المفعول (علي الأقل مدة سنتين), أو بتصريح إقامة أوروبي طويل الأمد.

ب) محدود الدخل.

ت) مسجل في مكتب العمل أو يقوم بنشاط عمل قانونيا.

• الإيواء في المباني السكنية العامة, يوزعوا من قبل البلدية بأسعار أقل من أسعار السوق العقاري الخاص و يتم حساب الإيجار علي أساس دخل طالب السكن.

• كل بلدية تحدد الشروط الخاصة بالدخل التي تعطي الحق في تقديم طلب باستلام سكن شعبي.

• للاشتراك في مسابقة الاستلام يجب:

✓ تقديم طلب في الفترة المحددة من لائحة المسابقة التي تعد من قبل البلدية دوريا (عامة كل سنتين).

✓ بانتهاء فترة تقديم الطلب, البلدية تعد لائحة توزيع للمتقدمين علي أساس نقاط أولوية تحدد امتلاك الشروط

المطلوبة من القواعد الإقليمية بشأن الإيواء في المباني السكنية العامة (الدخل, عدد أفراد العائلة, المعاقين, الأحداث, المسنين, المباني الغير مؤهلة أو المكسدة, الطرد).

✓ الطالبين للسكن المدونون في لائحة التوزيع يستدعون لتقديم الضروري لتسليم السكن(تقديم المستندات, كتابة

عقد السكن, تسليم مفاتيح السكن, الخ...).

✓ مستلم السكن له الحق في الإقامة بالسكن مع عائلته حتي بقاء الحالة الاقتصادية والاجتماعية التي مكنته من

استلام السكن .

✓ مستلم السكن يجب احترام ما جاء بالقواعد: شغل السكن دائما، عدم تأجيره للغير و عدم استخدام السكن في أغراض غير مشروعة.

عقد الإيجار

- المواطن الأجنبي المقيم في إيطاليا، يمكنه ان يبرم عقد إيجار , والذي يجب ان يكون :
- ✓ يكون مدون كتابة.
 - ✓ يسجل من قبل مالك العقار.
 - ✓ يمكن ان يكون لمدة متغيرة.
 - ✓ مرحلة التسجيل للعقد إلزامية ويجب ان يتم التسجيل في مصلحة الضرائب.
 - ✓ من الأصول, مصاريف تسجيل العقد مناصفة فيما بين المالك والمستأجر.
 - ✓ تسديد الإيجار (أو قيمة التسكين) يجب ان يكون بشكل شهري, أو تماشيا مع ما اثبت في العقد.

من الأهمية ان تعلم ان:

لو لم يتم تسجيل العقد, فإنه غير ساري لإثبات امتلاك ابواء مؤهل بهدف تجديد تصريح الإقامة .

- ✓ من العادة, مصاريف تسجيل العقد مناصفة فيما بين المالك والمستأجر.
- ✓ تسديد الإيجار (أو قيمة التسكين) يجب ان يكون بشكل شهري, أو تماشيا مع ما اثبت في العقد.

من الأهمية ان تعلم ان:

في حالة التأخر عن تسديد الإيجار لمدة أكثر من 20 يوما, المالك لديه الحق في ان يطلب إخلاء السكن و إعلان إلغاء العقد.

- ✓ لو أن المستأجر قرر ترك السكن, من الواجب إبلاغ قراره, في العادة ستة أشهر مقدما

من الأهمية ان تعلم ان:

هناك شهادتين متعلقين بالسكن يمكن ان يطلبوا من المواطن الأجنبي :

السكن الاجتماعي بطاقة استعلامية للسياسات, الممارسات والمبادرات عن

(1) شهادة صلاحية السكن (أو الإيواء):

مستند شغل السكن الذي يقيم به , بالأحرى شهادة بمساحة السكن تكون كبيرة بحد كافي مع مراعاة عدد الأشخاص المقيمون به؛

(2) شهادة بتوفر الشروط الصحية:

مستند بصحة البيئة المنزلية الذي يعيش فيه، وهذا يشهد أن تم تجهيز العقار مع الخدمات الصحية الكافية والتهوية المناسبة ودرجة الحرارة.

كلا من المستندان يمكن طلبهما من المواطنين الأجانب لو:

- ✓ لو انهم تقدموا بطلب تصريح الإقامة الأوروبي للمقلمين لفترة طويلة , سابق " كارت الإقامة"؛
- ✓ انهم تقدموا بطلب لم شمل العائلة؛
- ✓ في بداية دخولهم إيطاليا للعمل؛
- ✓ في بداية دخولهم للعمل الحر؛
- ✓ انهم قاموا بعمل إجراء " دخول ذو صلة قرابة تباعا"؛
- ✓ انهم قاموا بعمل إجراء " ضم عائلي".

من الأهمية ان تعلم ان:

عدم توفر الشروط السكنية و الصحية يعدوا سببا لعد إصدار الأوراق الخاصة بالإقامة المذكورة أعلاه

➤ المعايير الدنيا للامتثال:

✓ الحد الأدنى للعلو الداخلي للحجر السكن يجب ان يكون 2,70 م, يقلوا الي 2,40 في الممرات, الخلوات بشكل عام, الحمامات والخدمات الصحية والمخازن. في البلديات الجبلية فوق 1000 متر من مستوي البحر قد يسمح بتخفيض الحد الأدنى لارتفاع الغرف الي 2,55 م.

✓ المساحة المسكونة يجب ان لا تقل عن :

. 14 متر مربع – فرد واحد؛

. 28 متر مربع – لفردين؛

42. متر مربع- 3 افراد؛

56. متر مربع- 4 أفراد؛

10+ متر مربع- كل فرد زيادة؛

28. متر مربع – إيواء حجرة واحدة لفرد واحد؛

38. متر مربع – إيواء حجرة واحدة لفردين؛

- ✓ حجرة النوم، صالة المعيشة و المطبخ يجب ان يتواجد بهما نافذة قبالة للفتح .
- ✓ حجرة الحمام يجب ان يكون بها منفذ علي الخارج للتهوية أو يوجد بها جهاز ميكانيكي للتهوية.
- شهادة صلاحية الإيواء (السكني) يطلب من بلدية الإقامة.
- المكتب المسنول وأيضا الاستثمارات المطلوبة لإصدار الشهادة متغيرة من بلدية الي أخرى.
- في معظم الحالات طلب إصدار الشهادة يملئ نموذج معد من الهيئات المحلية والتي يرفق بها المستندات الأتية:

- ✓ صورة طبق الأصل من بطاقة تحقيق الهاوية لطالب الإيواء سارية المفعول؛
- ✓ تصريح الإقامة أو إيصال معتمد؛
- ✓ صورة طبق الأصل من عقد التمليك أو الإيجار أو إقرار ذاتي لمستند خطي من مالك السكن؛
- ✓ تقرير فني من قبل متخصص معتمد بتوفر الشروط اللازمة للسكن المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم 5 يوليو 1975, مع صورة طبق الأصل مساحية أو رسم توضحي للسكن يصدره المتخصص الفني؛
- ✓ ضرائب السكرتارية ؛
- ✓ طابع حكومي؛
- لو كنت متمتع بتصريح إقامة بسبب العمل، صاحب العمل , يجب ان يضمن للعامل إيواء والذي ينطوي تحت الشروط الدنيا المنصوص عليها في قانون الإيواء في المباني السكنية العامة

المواطن الأجنبي المقيم قانونيا في إيطاليا, الحامل لتصريح الإقامة الأوروبي طويل الأمد, له الحق في امتلاك سكن. بنفس شروط المواطن الإيطالي.

المستندات الضرورية لشراء سكن هي:

- ✓ اتفاقية بيع أو عربون, (مبدئي)؛
- ✓ الفعل العام للبيع (الفعل)؛
- ✓ في الاتفاق الابتدائي يجب ان تتوفر كل عناصر الاتفاق والتي سوف تندرج في عقد البيع.
- ✓ من المتبع في وقت توقيع الاتفاق المبدئي المشتري, يسدد قيمة مادية كعربون (أو مقدم) الي البائع من المبلغ المتفق عليه.
- ✓ عقد البيع, يتم في حضور وسيط عقارات والذي له دور كتابة العقد و يشهد بمشينة الأطراف.

من المفيد ان تعلم ان:

بعض الجمعيات يقدموا خدمات كوسطاء عقاريين للمواطنين الأجانب

هذه الخدمة لها الغرض لمساعدة المواطنين الأجانب للتغلب علي المخاوف من قبل الملاك.

- ✓ توفر مساندة نوعية في البحث عن السكن
- ✓ تقدم مساعدة استعلامية عن الخطوات العملية لمتابعتها في تأجير السكن, القوانين الخاصة بالإيجار, الأليات المصرفية و القوانين المساندة في الإيجار للسكن.
- حتي ولو ان هذا النوع من الخدمة موجه الي كل المواطنين, نتج انه بشكل خاص مفيد بالنسبة للمواطنين الأجانب, وباستمرار, حتي ولو ان لديهم الدخل الكافي للحصول علي سكن مناسب لاحتياجاتهم, مازال لديهم مصاعب بسبب المعاملة السيئة للتمييز لهم.
- عامة, وبغرض إعطاء خدمة وساطة كفاء , يسعى لتشجيع العرض السكني بواسطة عرض للضمان الاقتصادي لملاك المساكن لحمايتهم ضد عدم الوفاء بالمستحق من جانب المستأجر مع/أو في حالة إتلاف العقار.

- في حالات نادرة، علي العكس، معايير المساندة في الطلب السكني، منح إعانة اقتصادية و قروض صغيرة للمساندة في المصاريف السكنية، بالأخص التي تتعلق بالحصول علي السكن كعربون، أو إدخال الخدمات الخ...

السكن الاجتماعي

- مفهوم السكن الاجتماعي يقدم تطور في الإيواء في المباني السكنية العامة (م س ع)، بغرض إدماج أيضا العرض السكني من قبل منظمات غير ربحية.

• الحركة الأوروبية لنشر الحق في الإيواء (CECODHAS) تعرف السكن الاجتماعي كما:

" مجموعة من الأنشطة لتوفير السكن الملائم، من خلال قواعد معينة التوزيع، إلى الأسر الذين لديهم صعوبات في العثور على سكن لظروف السوق لأنهم لا يستطيعون الحصول على الائتمان أو بسبب معانيتها من مشاكل معينة."

• المساكن الشعبية هي مخصصة حصريا لما يسمى ب "الفئات المحرومة في المجتمع":

- ✓ اسر محدودة الدخل.
- ✓ مسنين في وضع اقتصادي بانس
- ✓ ذو إعاقة
- ✓ المهاجرين

من المفيد ان تعلم ان :

السكن الاجتماعي، ويفضل التعاون بين المحليات، والقطاع الخاص، ومنظمات غير ربحية، يقوموا بدور بأهمية عامة موجه في المقام الأول لتشجيع الاندماج و التكافل الاجتماعي بين الأشخاص المقيمين علي الأراضي، متدخلين بالأساس في المناطق المتميزة بالتهميش الاجتماعي والتي واضح عدم تمتعها بالرعاية العامة.

➤ ما هي مميزات السكن الاجتماعي ؟

- 1 تعزيز وتفعيل التدخلات الرامية الاندماج الاجتماعي في المقام الأول بين الأفراد؛
- 2 الهدف للمنتفعين, في الأساس مبني من المسماة " الفئة الوسطي المفتقرة". والتي لا تحصل علي دخل ليس بالأدنى للحصول علي الإيواء في المباني السكنية العامة, ولا دخل عالي يسمح بدخول السوق العقاري؛
- 3 المشاركة بين العام – الخاص غير الربحي للمشاريع.

➤ ما هي التدخلات الاساسية للسكن الاجتماعي؟

- الإقامة تشمل المساحات المشتركة (نادي السينما، المزرعة الجماعية، ومنطقة الألعاب الرياضية الخ) المعدة للتنشئة الاجتماعية.
- الإقامة تشمل الخدمات المشتركة (الصحة الاجتماعية، والرعاية الاجتماعية، والرعاية المنزلية لكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة والخدمات للمهاجرين، بعد المدرسة)؛
- مشاريع الإسكان التي تتطلب التدخل المباشر من السكان في تصميم وتنفيذ (البناء الذاتي و الانتعاش الذاتي، المجمع السكني المشترك):

✓ ماذا يعني البناء الذاتي؟

هي عملية البناء التي تسمح لأي مواطن، بناء منازلهم الخاصة جنباً إلى جنب مع أفراد آخرين الذين يشتركون في نفس الهدف ونفس المشروع. "فعل" البناء الذاتي تعني، على وجه الخصوص، الاشتراك في عملية إنتاج المسكن المشترك والمشارك، التي فيها الملاك المستقبليين تشاركين مباشرة في تنفيذ المواد لسكانهم المستقبلي، ضمن مجموعة تنظيمها وإدارتها وتوجيهها من قبل المتخصصين والخبراء في هذا المجال.

✓ ما هو الانتعاش الذاتي؟

هي عملية البناء التي من خلالها المواطنين المستفيدين يشتركوا بأعمال التشييد. علي وجه التحديد، هو استعادة واحد أو أكثر من المباني المرصودة للبيع في الممتلكات، أو المؤجرة، إلى المشاركة المباشرة في المشروع.

ما هو المجمع السكني المشترك؟

مصطلح المجمع السكني المشترك يستخدم لتحديد المستوطنات السكنية المتكونة من سكن خاص يرافقه المناطق المشتركة الكبيرة (مكشوفة ومغطاة) المعدة للاستخدام المشترك، والمتبادل بين المقيمين. و من بين الخدمات المجتمعية قد تكون مطابخ واسعة، غرف الغسيل، ومساحات للضيوف، وورش العمل اليدوي، ومناطق لعب للأطفال وصالة ألعاب رياضية وحمام سباحة ومقهى انترنت ومكتبة وأكثر من ذلك.

- مشاريع الإسكان التي تهدف إلى الاندماج الاجتماعي، وأنه لذلك، تسعى لاستقبال لفئات من المستخدمين غير مكثفية ذاتيا بشكل كامل أو تحتاج إلى مساعدة بفضل الخدمات المحددة المتاحة (المرافقة الواحدة، مساعدة الإدمان المخدرات، وما إلى ذلك)؛
- مشاريع الإسكان التي تنص على وجود مهنة "المدير الاجتماعي"، بدلا من المهنة المعروفة "مسئول العمارة".

من هو المدير الاجتماعي؟

هو شخصية مهنية جديدة يوجد في مشاريع الإسكان الاجتماعي الذي يقوم بالأنشطة التقليدية لإدارة الشؤون الإدارية والمالية للمباني، أيضا تعزيز المشاركة والتمكين للمستأجرين، والذي يتميز الوساطة الاجتماعية والثقافية التي تهدف إلى منع الصراعات والتوترات داخل المجتمع المقيم. على وجه التحديد، الأنشطة التي تقع داخل دائرة اختصاصه:

- ✓ إدخال الإسكان؛
- ✓ لتعليم لتقاسم المساحات والإدارة المشتركة للخدمات؛
- ✓ الاندماج الاجتماعي للمستخدمين في البيئة الاجتماعية؛
- ✓ منع تدهور المعيشة من خلال التدخلات التثقيفية الموجهة إلى الشخص والإشراف الدائم علي الممتلكات ذاتها.

➤ كيف يتم تمويل الإسكان الاجتماعي؟

➤

وفيما يتعلق بنظام التمويل للسكن الاجتماعي، ينبغي تحديد ما يلي:

- في أوروبا، التمويل يتم عن طريق إدماج مجموعة من الأدوات المختلفة التي تختلف وفقا للمنطقة التي تقوم علي القروض المصرفية أو قروض / الإعانات العامة.
- الدعم العام من المنح المباشرة أو القروض من المؤسسات المتخصصة في القروض العامة، و، في حالة القروض المقدمة من المقرضين من القطاع الخاص، الدولة تكون بمثابة الضامن أو تمويل سداد الفوائد المستحقة.
- بشكل عام، ومشاريع الإسكان الاجتماعي يمكن تمويله حصرا
 - ✓ من الدولة
 - ✓ من المحافظة
 - ✓ من المحليات
 - ✓ من أكثر من طرف مجتمعين.

➤ في إيطاليا يتم تنشيط مشاريع السكن الاجتماعي أساسا من خلال الإجراءات التالية:

- اتفاقات بين البلديات والمؤسسات الاستثمارية من أجل استرداد العقارات القائمة أو بناء مساكن جديدة. في هذه الحالة توفر البلديات المساحات، وبناء المؤسسات الاستثمارية يقوموا بالبناء، والتي سيتم توزيعها للسكن بعقد الإيجار المحدد؛ القطاع الثالث، وأخيرا، بالاتفاق مع البلديات، هي المسؤولة عن إدارة الأصول العقارية المنتهي، موفرا المزيد من الإجراءات للدعم الاجتماعي (أيضا من حيث التكامل الاجتماعي ومرافقة المستخدم).
- الاتفاقيات بين البلديات وصناعة البناء والتشييد لبناء مستوطنات جديدة، ضمنها يجب ان يحدد نسبة مئوية تخصص للمساكن العامة للفئة المعدمة من المواطنين.

لمن تتوجه:

أكلي

أرشي

حركة النضال من أجل السكن

اتحاد المستأجرين

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa

(<http://www.coordinamento.info/>)

Unione inquilini

(www.unioneinquilini.it)

السكن الاجتماعي بطاقة استعلامية للسياسات, الممارسات والمبادرات عن



الشركاء



علامة أكلي , نقابة أكلي, اشلي, اسجي سي ان ار
شركاء خارجيين :

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),

مركز بروكسيل للتنشيط عبر الثقافات (بروكسيل)

جامعة نانتريري (فرنسا) Università di Nanterre (Francia)

جامعة برشلونة (إسبانيا) Università di Barcellona (Spagna)

ACLI – Selbsthilfwerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

أكلي- سيلبستألفيورك فور انتيركالتوريل أربايت.ف. (ألمانيا)

Project co-funded by



**EUROPEAN
UNION**



**MINISTERO
DELL'INTERNO**

European Fund for the integration of Third Country Nationals



**PARTICIPATING TO
BECOME INTEGRATED**

**PARTECIPARE PER
INTEGRARSI**

**Fact sheet on politics, practices and social
housing initiatives**

Edited by ISGI (Valentina Noviello)

**PARTICIPATING TO BECOME INTEGRATED, TRANSNATIONAL GOOD PRACTICES FOR LOCAL
ACTIONS. PROJECT FEI - 2013 - ACTION 10**

ITALIAN/ARABIC/ENGLISH/FRENCH/SPANISH/CHINESE

This fact sheet has been drawn up from the framework of project “Participating to become integrated. Good practices for transnational local actions” financed by European Fund for the integration of third-country nationals.

ARCI is the leading proponent. It has carried out the project in collaboration with other partners such as ACLI, Patronage ACLI and ISGI (institute for international legal studies - national research Council) and CBAI Center Bruxellois d’Animation Interculturelle (Brussels), University of Nanterre (France), University of Barcelona (Spain), ACLI - Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit and. V. (Germany) as subject foreign members.

This basic and detailed fact sheet is full of useful information and represents an immediately accessible instrument for both those who support migrants in the fulfilment of bureaucratic practices and the migrants themselves.



Right to housing

Although the Italian Constitution does not explicitly provide the right to housing, it has been defined by the Constitutional Court as falling between “the essential requirements characterizing the sociality which conforms the democratic State wanted by the Constitution” (judgment 217/1988). and was, moreover, clearly presented by the Constitutional Court itself as a social right which can be placed between the inviolable and fundamental human rights (Court const., 404/88).

Paragraph 1 of the article 11 of the International Covenant on the Economic, Social and Cultural Rights endorsed in 1996, in turn provides that “Everyone has the right to an adequate standard of living for himself and for his family, which includes food, clothing and adequate accommodation, as well as the continuous improvement of their living conditions”

Reception Centres

In cases of difficulty, foreign citizens with a regular permit to stay in Italy are entitled to contact the reception centres (Art. 40 of the Consolidated Act of Provisions concerning immigration and the condition of third country nationals).

- These centres temporarily meet the foreign citizens’ fundamental needs (accommodation and food), while waiting to become integrated into the host country’s society.
- The reception centres, in case it is possible, also offer some social and cultural services such as learning the Italian language, vocational training, intercultural exchanges with Italian people and healthcare. These services help foreign citizens to become integrated into the Italian society.
- Management and structural requirements of the reception centres are generally defined by the each Italian Region, as they have the authority to establish agreements with private organisations in order to receive any funding.

Public housing accommodations

In the same way as an Italian citizen, a foreign citizen has the right to access public housing accommodations by addressing the specific offices of his residence municipality (Art. 40 Paragraph 6 of the Consolidated Act of Provisions concerning immigration and the condition of third country nationals). The following conditions are required:

- (a) possession of a permit to stay (at least biennial), or a EC long term residence permit
- b) low-income
- (c) registration as unemployed or having a regular employment.
- Each Municipal authority assigns public housing accommodations at lower prices than those which can be found on the private market. The rental change is calculated on the basis of the applicant income.
- Each Municipality determines the income requirements which give the right to apply for public housing.

• Applying for Public Housing and Methods of Assignment

- ✓ Applicants must submit the public housing application by the city's posted deadline.
- ✓ After the application deadline, local authorities will determine the applicants' ranking based on a number of factors which include income, number of family members, disabilities, minors, elderly, rundown or overcrowding accommodations, eviction. These factors are provided for by public housing regional laws.
- ✓ Local authorities will then guide selected applicants through the remaining public housing arrangements (documents submission, signing agreements, obtaining keys, etc...).
- ✓ An assignee has the right to live in public housing with his family as long as his economic and social living conditions which have determined public housing assignment don't change.
- ✓ An assignee is obliged to comply with public housing regulation: dwelling permanently occupied and not subleased or used for illegal activities.



Tenancy

An alien regularly residing in Italy is allowed to sign a tenancy agreement which must be:

- ✓ drawn up in written form;
- ✓ registered by the landlord;
- ✓ registered at the local Revenue Agency Office.
- ✓ A tenancy agreement may have leasing terms that vary in length.

It is important to know that:

If the tenancy agreement is not registered, it's not valid for the renewal of residence permit.

- ✓ As a general rule, the registration fee is equally shared between the owner and the tenant.
- ✓ The rent must be paid each month, or as stated in the contract.

It is important to know that:

In case the rent payment is delayed over 20 days, the landlord is entitled to ask the tenant to leave the apartment and notify him of the cancellation of the contract.

- ✓ The tenant must notify the landlord of his or her intention to leave the apartment before the expiration of the contract. As a general rule, the notification must be sent within six months in advance.

It is important to know that:

Two certificates relating to the accommodation can be applied to an alien:

1) **Habitation certificate**

It's a document certifying how many people can live on the property, taking into account the number and sizes of rooms and the allocation of services.

2) **Certificate for a given flat**

It documents a healthy household environment, or certifies that the property is provided with adequate hygiene services, ventilation and heat.

Foreign citizens must produce both certificates in the following cases:

- ✓ they applied for the EC residence permit for long-term residents (previously named permanent residence card).
- ✓ they submitted an application for family reunification;
- ✓ they just entered in Italy for paid employment;
- ✓ they just entered in Italy for self-employment;
- ✓ they implemented the procedure for accompanying family members' residence permit
- ✓ they implemented the procedure for a family cohesion residence permit.

It is important to know that:

in case foreign citizens are lack of the habitation and hygiene requirements, local authority officers can refuse to issue them the residence permits just previously listed.

Essential conformity requirements:

- ✓ The height of a livable space of dwelling units must be at least 2.70 m. It can be reduced by up to m. 2.40 for corridors, lobbies, bathrooms, toilets and storerooms. The height of a livable space can be reduced by up to m 2.55 in the mountainous municipalities at more than 1,000 m above sea level.
- ✓ The livable surface area of the dwelling must not be less than:
 - mq 14 - for 1 person;
 - mq 28 - for 2 people;
 - mq 42 - for 3 people;
 - mq 56 - for 4 people;
 - +10 mq – for each other inhabitant of the dwelling;



- mq 28 – studio apartment for 1 person;
- mq 38 - studio apartment for 2 people;

- ✓ the bedrooms, living room and kitchen must have windows that open.
- ✓ the bathroom must have outfitted with an opening to the outdoors for the replacement of indoor air with fresh air or it must be equipped with a mechanical ventilation system.

- The habitation certificate must be obtained at the residence municipality.
- The designated local office as well as the forms to submit varies from municipality to municipality.
- In most cases the habitation certificate application must be completed on a form provided by the local administration. The following documents must be attached:
 - ✓ a photocopy of a valid identity document of the applicant in progress of validity;
 - ✓ a residence permit or receipt ensured;
 - ✓ a photocopy of the ownership contract or the tenancy agreement or self-declaration in substitution of attested affidavit by the owner of the dwelling;
 - ✓ a technical report prepared by a qualified professional with an enclosed copy of the cadastral planimetry plan or drawing of the dwelling drawn up by the same technician order to conform the requirements established by the Ministerial Decree of 5 July 1975;
 - ✓ administration fees;
 - ✓ a tax stamp.
- If a foreign citizen has a residence permit for employment, the employers must make available a suitable accommodation which meets the minimum standards for public housing as provided by the relevant law.

Buying a home

In the same way as an Italian citizen, a foreign citizen with a regular permit to stay in Italy and an EC long-term residence permit is entitled to purchase a home.

• List of documents required when buying a home:

- ✓ the preliminary purchase agreement (compromesso);
- ✓ the deed of sale signed at a notarial office (rogito);
- ✓ the deed of sale must contain all the details of the preliminary purchase agreement;
- ✓ when the purchaser signs the preliminary purchase agreement, as a rule, he pays the vendor an amount on the basis of an agreed price.
- ✓ the deed of sale is drawn up by a notary who has the role to formalize the contract and to certify the willingness of the parties.

It is useful to know that:

There are organizations providing a real estate market service to foreign citizens

Such service aims at allowing foreign citizens to overcome the mistrust of the landlords. Moreover this service:

- ✓ provides specific assistance in finding an accommodation
- ✓ supplies support and information about the bureaucratic procedures for: renting a house, the rental laws, financial grants and regulatory instruments supporting foreign citizens in renting a house.
- Although this service is provided to the whole population, it is particularly effective at helping foreign citizens. In fact, despite having a sufficient income to get a suitable dwelling which is appropriate to their needs, foreign citizens keep on having difficulties because of the widespread discriminatory attitudes towards them.
- Usually these organisations try to promote rental housing offering the landlords economic guarantees in order to make their work more effective and to protect the landlords against any rent arrears and/or possible damage to their properties.



- On the other hand, there are funding measures to support and boost housing demand which are not so widespread such as capital grants or microfinance facilities. Such funding measures should sustain the living expenses, in particular those regarding the initial expenses (deposit, connection of facilities, etc...).

Social housing

- Social housing represents an evolution of the idea of public housing (ERP), including the housing proposal from non-profit organizations.

• The **European Liaison Committee for Social Housing** states social housing as:

«**housing solutions for those families whose needs cannot be satisfied in market conditions and for which allocation rules exist**».

- ✓ social housing is exclusively granted to so called “disadvantaged groups”:
- ✓ low-income households
- ✓ elderly in disadvantaged economic conditions
- ✓ disabled
- ✓ migrants

It is useful to know that:

Social housing, thanks to the collaboration among **policy institutions, private companies and non-profit organisations** performs the function of general interest to promote **the integration and social cohesion** among individuals residing in the territory. Social housing mainly acts on territorial areas marked by social diseases and that are being excluded from public benefits.

➤ MAIN CHARACTERISTICS OF SOCIAL HOUSING

- 1) **promoting and implementing measures mainly aiming at fostering social integration among individuals;**
- 2) **the target groups and final beneficiaries, mainly consisting of the so-called “depleted middle-class” who have difficulty in accessing to both public housing and real estate market;**
- 3) **public-private partnership for non profit-projects.**

➤ MAIN MEASURES OF SOCIAL HOUSING

- inclusive housing to share **common spaces** (cinema club, common garden, sports area etc.) and to promote the socialization among people;
- inclusive housing to share **common facilities** (socio-health, socio-welfare, homecare for the elderly and disabled, tailored services for migrants, after-school care);
- social housing projects requiring a **direct involvement of the residents** in the project planning and implementation phase (**self-build housing, self-recycling, cohousing**).

✓ **What does self-build housing mean?**

It is a building process that allows any citizen to build his own house along with other individuals who share the same goal. Self-building means that the people involved must share the production process of a habitat and shared participatory, in which the future owners are directly involved in building their future homes, within an organized group, managed and directed by professionals and experts in the field.

✓ **What does self recycling housing mean?**

It is a building process through the involvement of beneficiary citizens. In particular, it is the restoration of one or more properties for sale or lease to be allocated among the participants involved in the project.



✓ **What does cohousing mean?**

The term cohousing is used to define residential settlements composed of private accommodation accompanied by ample common areas (covered and uncovered) intended for collective use and sharing between the housemates. Spacious kitchens, laundries, spaces for guests, DIY workshops, outdoor play spaces for children, gym, swimming pool, internet café, library and many more may be included as collective services.

- Housing projects, that aim to be socially inclusive, tend to accommodate categories of users who were not fully self-sufficient or need to be assisted through dedicated services (caregiver, assistance for drug addiction, etc);
- housing projects managed by a professional social manager who replaces the most well-known apartment block administrator.

➤ **What does social manager mean?**

It's a new professional role expected in the projects of social housing. A social manager is responsible for the administrative and financial management of the property and the promotion of participation and empowerment of the tenants. Moreover they deal with social and cultural mediation functions aimed at preventing conflicts and tensions within the established Community. Specifically, their competencies concern the activities listed below:

- ✓ settlement housing;
- ✓ the education to share collective spaces and the shared management of services;
- ✓ the social inclusion of the users into the surrounding social fabric;
- ✓ prevent dwelling deterioration through educational interventions directly targeted to the person and a constant garrison of the property itself.

➤ **HOW SOCIAL HOUSING IS FUNDED**

Regarding the methods of financing for the social housing it should be pointed out that:

- the social housing funding in Europe takes place through the combination of different tools that varies according to the territory in which it acts through bank loans or loans/public subsidies.
- The public economic grant is divided into direct grants or loans from part of public credit institutions specialised, and, in the case of loans made by private

financial institutions, the State can act as a guarantor or finance the payment of interest.

- Usually, social housing projects can be financed exclusively:
 - ✓ by the State,
 - ✓ by Regions,
 - ✓ by Municipalities,
 - ✓ from more than one subject simultaneously.

- The following procedures are required to activate social housing projects in Italy:
 - agreements between Municipalities and institutional investors for the already existing recovery of real estate asset or the building up of new dwelling settlements. In this case municipalities shall make the area available, while the public stakeholders will build the apartments, which will be allocated with rent-controlled tenancies. To conclude, in agreement with the municipal administrations, the third sector has the task of managing the built real estate, providing social accompanying actions (even in terms of social integration and supporting the users);
 - agreements between municipalities and construction industry aimed at building new dwelling settlements. In this context it will have to define a percentage to be allocated to public housing.



Who to contact:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa (<http://www.coordinamento.info/>)

Unione inquilini (www.unioneinquilini.it)



Partner



Foreign participant organisations:

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),
Università di Nanterre (Francia),
Università di Barcellona (Spagna),
ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

Projet cofinancé par



UNIONE
EUROPEA



MINISTERO
DELL'INTERNO

Fond européen pour l'intégration des ressortissants de pays tiers.



PARTICIPER
POUR S'INTEGRER

PARTECIPARE PER
INTEGRARSI

**Fiche informative aux politique,
pratiques et initiatives de Housing social
par ISGI (Valentina Novello)**

**PARTICIPER POUR S'INTEGRER. BONNES PRATIQUES TRANSNATIONALES POUR ACTIONS LOCALES
PROJET FEI - 2013 - ACTION 10**

ITALIEN/ARABE/ANGLAIS/FRANÇAIS/ESPAGNOL/CHINOIS

Cette fiche informative a été réalisée dans le cadre du projet “Participer pour s’intégrer. Bonnes pratiques transnationales pour actions locales” financée par le Fond Européen pour l’intégration des ressortissants de pays tiers.

ARCI, chef de file du projet, a réalisé, en collaboration avec ACLI, Patronat ACLI et ISGI (Institut d’études juridiques internationales – Conseil national des recherches) en qualité de partenaire et avec CBAI Centre Bruxellois d’Animation Interculturelle (Bruxelles), Université de Nanterre (France), Université di Barcelone (Espagne), ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Allemagne) en tant que sujets étrangers qui adhèrent au projet.

La fiche, simple et détaillée, est riche de informations utiles et est un outil qui peut être immédiatement utilisable par ceux qui sont appelés à soutenir les migrants dans l’accomplissement des obligations requises, mais aussi par les migrants eux-mêmes .



Droit au logement

Bien que le droit au logement ne soit pas explicitement prévu par la Constitution italienne, il a été défini par la Court Constitutionnelle, comme faisant partie des “conditions essentielles qui caractérisent la socialité sur la quelle se conforme l’Etat démocratique voulu par la Constitution” (arrêt 217/1988) e a été, également, clairement présenté par la Court Constitutionnelle elle-même comme un droit sociale parmi les droits inviolables et fondamentaux de l’homme (Cort Const 408/88)

Le alinéa 1 de l’art 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 reconnaît le droit de « toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu’à une amélioration constante de ses conditions d’existence».

Les centres d’accueil

Le citoyen étranger en séjour régulier en Italie a le droit de s’adresser, en cas de difficulté, aux Centres d’accueil (art 40 du Texte unique des dispositions relatives à la discipline sur l’immigration et la normative sur la condition de l’étranger (T.U)

- Ces structures répondent temporellement aux besoins fondamentaux des étrangers (logement et alimentation) en attente de son intégration autonome dans la société d’accueil.
- Les centres d’accueil, si possible, offrent également des services de nature sociale et culturelle, utiles pour contribuer à l’intégration des étrangers dans la société: apprentissage de la langue italienne, formation professionnelle, échange inter culturelle avec la population italiennes et assistance socio-sanitaire.
- Les exigences structurelles et de gestion des centres d’accueil sont généralement définies par la région de référence, qui a le pouvoir de conclure des accords avec des entités privées, afin de recevoir un financement .

Les logements sociaux publics (HLM)

Le citoyen étranger a le droit d'accéder, au même niveau que le citoyen italien, aux logements sociaux (ERP en Italie) en s'adressant aux bureaux compétentes de la commune de résidence (art. 40 alinéa 6 du du Texte unique des dispositions relatives à la discipline sur l'immigration et la normative sur la condition de l'étranger (T.U)).

Toutes les conditions suivantes doivent être satisfaites :

- a) avoir un titre de séjour (au moins biennale) ou un permis CE pour séjour de longue durée
 - b) Faibles revenus
 - c) être inscrit comme demandeur d'emploi ou exercer une activité de travail régulière
- Les logements sociaux sont attribués par les mairies à des prix inférieurs à ceux du marché immobilier privée et le loyer est calculé sur la base des revenus du demandeur.
 - Chaque mairie établis les exigences de revenus pour avoir droit de présenter une demande pour l' attribution des logements sociaux
 - Pour participer à l'attribution est nécessaire:
 - ✓ présenter une demande dans le délai imparti par un avis de concours organisé par la Ville périodiquement (généralement tous les deux ans) .
 - ✓ Expirés les terms de presentation de la demande, la Mairie forme la liste des candidats sur la base d'un calculé déterminé par les exigences fixées par les reglements regionaux sur les logements sociaux (revenu, nombre des membres de la famille, disables, mineurs, personnes âgées, logement en mauvais état ou surpeuplé, expulsion).
 - ✓ Les candidats sur la liste des affectations sont convoqués pour les procédures nécessaires pour l'attribution du logement (présentation des documents, signature de l'accord, remise des clés, etc)
 - ✓ L'attributaire a le droit d'habiter le logement avec sa famille jusqu'à quand permanent les conditions économiques et sociales qui ont déterminé l'attribution



- ✓ L'attributaire doit se conformer aux dispositions du règlement : occuper de façon stable le logement, ne pas sous-louer et ne pas utiliser le logement pour des activités illégales

Location

Le citoyen étranger résidant légalement en Italie, peut signer un contrat de location, qui doit être:

- ✓ rédigé en forme écrite
- ✓ enregistré par le propriétaire de la maison
- ✓ peut avoir une durée variable
- ✓ la phase d'enregistrement du contrat est obligatoire et se fait à l'Agence des Impôts territoriale

Il est importante savoir que:

si le contrat n'est pas enregistré, il n'est pas valide comme preuve de domicile pour le renouvellement du titre de séjour

- ✓ normalement, le cout de l'enregistrement est partagé à moitié entre propriétaire et locataire
- ✓ Le paiement d'un loyer (ou de frais de location) doit être effectué chaque mois, ou selon ce qui est établis par contrat

Il est important savoir que:

En cas de retard du paiement de plus de 20 jours, le propriétaire a le droit de demander au locataire de quitter le logement et de communiquer l'annulation du contrat

- ✓ Si le locataire décide de quitter le logement, il doit donner un préavis de, en général, 6 mois

Il est important savoir que:

Existents deux certificats relatifs au logement qui peuvent être demandés au citoyen étranger:

- 1) Certificat d'aptitude au logement, qui certifie que la superficie de l'immeuble est assez grande, en prenant en compte le nombre de personnes qui y vivent
- 2) Certificat de conformité aux normes hygienico-sanitaires, attestant la salubrité de l'ambiance domestique où on vit, qui certifie que l'immeuble est équipé de services hygiéniques adéquates et d'une bonne ventilation et température.

Les deux attestations peuvent être demandées au citoyens étrangers si:

- ✓ ils ont déposé une demande de titre de séjour C.E pour séjour de long période, ex "carta di soggiorno"
- ✓ ils ont déposé une demande de regroupement familial
- ✓ ils viennent d'entrer en Italie pour un travail salarié
- ✓ ils viennent d'entrer en Italie pour un travail indépendante
- ✓ Ils ont ouvert une procédure d'entrée des membres de la famille à charge
- ✓ Ils ont mis en place une procédure de "cohésion familiale"

Il est important savoir que:

l'absence des exigences liées aux conditions hygienico-sanitaires constitue un motif de refus de délivrance du titre de séjour dont on fait référence ci-dessus

Paramétrés minimaux de conformité

- ✓ La hauteur interne minimale des zones de vie doit être de m 2,70, réductible à 2,40 pour les couloirs, les toilettes, les salles de bain et les debaras. Dans les zones de montagne au-dessus de m 1.000 peut être permis une réduction de la hauteur minimale des locaux à 2,55 m.



- ✓ La superficie habitable ne doit pas être inférieure à:
 - mq 14 – pour 1 personne
 - mq 28 – pour 2 personnes
 - mq 42 – pour 3 personnes
 - mq 56 – pour 4 personnes
 - + 10 mq – pour chaque habitante en plus
 - mq 28 – monolocale pour 1 personne
 - mq 38 – logement monolocale pour 2 personnes

- ✓ Les chambres, le salon et la cuisine doivent avoir des fenêtres qui peuvent s'ouvrir
- ✓ La salle de bain doit avoir une ouverture à l'extérieur pour le rechange de l'air ou doit être équipée d'une installation de aspiration mécanique
 - Le certificat de aptitude pour le logement doit être demandé à la mairie de résidence
 - Le bureau de compétence ainsi que les modules à présenter varient de mairie à mairie
 - Dans la plupart des cas, la demande de délivrance du certificat doit être effectuée sur un formulaire fourni par l'autorité locale à laquelle vous devez joindre les documents suivants :
 - ✓ une copie du document d'identité du candidat en cours de validité
 - ✓ titre de séjour ou une reçue assurée
 - ✓ photocopie du contrat de propriété ou de location ou une déclaration substitutive d'un acte de notoriété produite par le propriétaire du logement
 - ✓ rapport technique préparé par un professionnel qualifié sur la conformité de l'hébergement avec les exigences fixées par décret ministériel le 5 Juillet 1975, en joignant une copie du plan cadastral ou représentation graphique de logement rédigé par le même technicien ;
 - ✓ droit de secrétariat
 - ✓ timbres fiscaux
 - Si il est titulaire d'un titre de séjour pour travail salarié, l'employeur doit garantir au travailleur la disponibilité d'un logement qui rentre dans les paramètres minimales des logements sociaux prévus par lois

Achat

Le citoyen étranger qui reside regulierement en Italie, titulaire d'une permis CE de sejour de longue durée, a le droit de acheter une maison, aux memes conditions d'un citoyen italien.

- Les documents necessaires pour l'achat d'un logement sont:
 - ✓ la promis d'un achat de vente ou compromis (preliminaire)
 - ✓ l'acte publique de vente (acte notariil)
 - ✓ dans le compromis preliminaire doivent etre presents tous les elements de l'accord qui seront insererés dans l'acte de vente
 - ✓ Normalement, à la signature du preliminaire, l'acheteur verse une somme préliminaire du dépôt (ou caution) au vendeur sur le prix convenu .
 - ✓ L'acte de vente est stipulé à la présence d'un notaire qui a le rôle de formaliser le contrat et de certifier la volonté des parties .

Il est outil de savoir que:

Certaines associations offrent un service de intermedation immobiliare pour les cityens etrangers

Ce service, dans le but de permettre aux citoyens étrangers de surmonter la méfiance des propriétaires :

- ✓ favorit l'assistance specifique dans la recherche d'un logement
- ✓ fourni un support informatif sur les procedures burocratiques à suivre pour la location d'une maison, les lois en matière de location, les instruments financiers et normative d'aide dans la location d'une maison
- Bien que ce type de service est destiné à toute la population, il est particulieurement efficace pour les étrangers qui, souvent, en dépit d'avoir un revenu suffisant pour acceder à un logement convenable pour leur besoins, ils contiennent à avoir des attitudes repandues discriminatoires à leur egard.
- Généralement, afin de rendre l'action de mediation plus efficace, ils essayent d'incentiver l'offre de logement en offrant des garanties economiques aux proprietaires, pour les proteger contre eventuelles absences de paiement des locataires e/ou des dommages à la proprieté



- Plus rares sont, cependant, les mesures pour soutenir la demande de logements, tels que l'érogation d'un soutien financier ou micro-credit pour soutenir les couts du logement, en particuliere ceux relatifs à l'entrée dans le logement comme un depot ou l'ouverture de nouveaux contrats

Le housing sociale

- La notion de housing sociale est une évolution de celle de logement sociaux public (ERP) pour inclure aussi l'offre de logements émanant des organisations à but non lucratif (ONG)

• Le Comité Européen de promotion des droits au logement (CECODHAS) définit le housing sociale comme “l'ensemble des activités qui visent à fournir un logement adéquat., à travers des règles certes d'attribution, aux familles qui ont des difficultés à trouver un logement aux conditions du marché parce que ils ne peuvent pas obtenir un crédit ou parce que souffrant de problèmes particuliers »

- Les logements sociaux sont uniquement assignés aux “groupes défavorises”
 - ✓ familles à faibles revenus
 - ✓ personnes âgées en conditions économiques défavorisées
 - ✓ handicapés
 - ✓ **migrants**

Il est outil savoir que:

le social housing, grâce à la collaboration entre les institutions, entités privées et des entités à but non lucratif, exerce une fonction de intérêt public qui vise, en premier lieux, à promouvoir l'intégration et la cohésion sociale entre les individus qui résident sur le territoire, en intervenant principalement sur des zones territoriales qui se caractérisent par des difficultés sociales et qui résultent être exclues des bénéfices des prestations publiques

➤ **QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DE L'HOUSING SOCIALE?**

- 1) La promotion et l'activation de intervention qui visent principalement à l'intégration sociale entre les individus
- 2) les bénéficiaires cibles sont principalement constitués de la soi-disant " classe moyenne appauvrie, " qui, n'a pas des revenus si faibles pour pouvoir accéder aux logement sociaux publics ni des revenus si élevées pour pouvoir accéder au marché immobilière.
- 3) partnership publique-privé sans bout lucratif

➤ **QUELLES SONT LES PRINCIPALES INTERVENTION DE HOUSING SOCIALE?**

- Logements avec des espaces communs (ciné-club, jardin communautaire, terrain de sport, etc ..) destinés à la socialisation
- Logements avec des services communes (socio-sanitaires, socio-assistentuales; soins à domicile aux personnes âgées et handicapés; services pour les migrants, aide après école)
- Projets de logements qui présupposent le direct implication des résidents dans la phase de conception du projet et réalisation (autoconstruction, recyclage, cohousing)

✓ **Qu'est que c'est l'autoconstruction ?**

L'autoconstruction est un processus de construction qui permet à tout citoyen de construire sa propre maison avec d'autres personnes qui partagent le même objectif et le même projet. "Faire" de l'auto-construction signifie, en particulier, participer à un processus de production d'un habitat partagé et participatif, dans lequel les futurs propriétaires sont directement impliqués dans la réalisation materiele des propres futures maisons, à l'intérieur d'un groupe organisé, géré et dirigé par des professionnels et des expertes dans ce domaine.



✓ Qu'est que c'est l'auto-recyclage ?

L'auto-recyclage est le processus de construction à travers le quel les citoyens bénéficiaires participent aux travaux de construction. En particulier il s'agit de récupérer un ou plusieurs biens destinés à la cession de propriété ou de location aux directs participants au projet même.

✓ Qu'est que c'est le cohousing ?

Le terme cohousing est utilisé pour définir les structures composées par des logements privés avec des amples espaces communes (intérieurs et extérieurs) destinés à l'utilisation commune et au partage entre les colocataires. Parmi les services collectifs, peuvent y être des amples cuisines, laveries, espaces pour les invités, laboratoires pour le bricolage, aires de jeux pour enfants, gymnase, piscine, internet café, bibliothèque et autre.

- Projets de logement destinés à l'inclusion sociale et qui, donc, tendent à accueillir des catégories de utilisateurs pas complètement autosuffisantes ou avec des nécessités de assistance grâce aux services particuliers disponibles (aide à la personne unique, assistance pour toxicomanie, etc)
- Projets de logement qui prévoient la présence de la figure professionnelle du "gérante sociale" au lieu de de celle plus connue de "administrateur de copropriété"

➤ Qui est le gérante sociale?

Le gérante sociale est une figure professionnelle présent dans les projets de *housing* sociale qui s'occupe à la fois des activités traditionnelles de gestion administrative et financier de la propriété que de la promotion des activités de participation et responsabilisation des locataires ainsi que de fonction de médiation sociale et culturelle visant à éviter les conflits et tensions au sein des communauté installées. Plus précisément, relèvent de ses compétences, activités telles que:

- ✓ l'insertion au logement
- ✓ l'éducation au partage des espaces et à la cogestion des services;
- ✓ l'inclusion sociale des utilisateurs dans l'environnement social
- ✓ la prévention de la dégradation du logement à travers des interventions éducatifs qui s'adressent à la personne et à la surveillance constante de la propriété

Comment est financé le housing sociale?

Par rapport à la modalité de financement prévues pour l'housing sociale, il faut spécifier que:

- En Europe les financements sont le fruit de la combinaison de divers instruments qui varient selon le territoire où on intervient via des prêts bancaires ou des prêts/subventions publiques.
- Le soutien du public est constitué de subventions directes ou prêts de instituts de crédit public spécialisés et, dans le cas où les empreintes sont donnés par des instituts de crédit privés, l'Etat peut faire de garante ou financer le payement des intérêts.
- De façon générale les projets de housing sociale peuvent être uniquement financés par:
 - ✓ l'Etats
 - ✓ les régions
 - ✓ les Mairies
 - ✓ plusieurs sujets à la fois

En Italie les projets de social housing sont activés principalement grace aux procedures suivantes;

- accords entre les municipalités et les investisseurs institutionnels pour la reprise de l'immobilier déjà existant ou la construction de nouveaux logements . Dans ce cas, les municipalités fournissent la zone, les sujets institutionales construisent les immeubles, qui seront assignés en location à tarifs regulés ; le troisième secteur, enfin, en accord avec les municipalités, est responsable de la gestion patrimoine immobiliare ainsi créée, fournissant de nouvelles mesures de soutien social (également en termes d'intégration sociale et d'accompagnement des usagers) ;
- accords entre les municipalités et l' industrie de la construction finalisé à réaliser des nouveaux logement, à l'intérieur des quels établir un pourcentage à attribuer à « logements publics pour la population vulnérable .



A qui s'adresser:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordination de lutte au logement (<http://www.coordinamento.info/>)

Union des locataires (www.unioneinquilini.it)



Partenaires



Sujets adhérents à l'étranger

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),
Université di Nanterre (France),
Université di Barcelone (Espagne),
ACLI – Selbsthilfewerk

Proyecto cofinanciado por el



**UNIONE
EUROPEA**



**MINISTERO
DELL'INTERNO**

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini dei paesi terzi



**PARTICIPAR PARA
INTEGRARSE**

**PARTECIPARE PER
INTEGRARSI**

**Ficha informativa sobre
políticas, prácticas e iniciativas de
Housing sociale
editado por ISGI (Valentina Noviello)**

**PARTICIPAR PARA INTEGRARSE. BUENAS PRÁCTICAS TRANSNACIONALES PARA ACTUAR LOCALMENTE
PROGETTO FEI - 2013 - ACCIÓN 10**

ITALIANO/ÁRABE/INGLÉS/FRANCÉS/ESPAÑOL/CHINA

Este folio informativo ha sido redactado en el marco del proyecto “ Participar para integrarse. Buenas prácticas transnacionales para actuar localmente”, financiado por el Fondo Europeo para la Integración de ciudadanos de terceros países .

El líder del proyecto es la asociación ARCI. El proyecto se ha llevado a cabo en colaboración con ACLI, *Patronato ACLI* y ISGI (*istituto di studi giuridici internazionali - Consiglio nazionale delle ricerche*) como socios locales y con CBAI Centre Bruxellois d’Animation Interculturelle (Bruselas), la Universidad de Nanterre (Francia), la Universidad de Barcelona (España), ACLI - Selbsthilfewerk für Interkulturelle y Arbeit e. V. (Alemania) como socios transnacionales.

La ficha, simple y detallada, contiene información útil, además de ser una herramienta apta para ser utilizada inmediatamente, tanto por aquellos que ofrecen apoyo a los migrantes en el desempeño de las obligaciones que a éstos les son requeridas, como por los mismos migrantes.



Derecho a la vivienda

Aunque la Constitución italiana no prevé expresamente el derecho a la vivienda, este derecho ha sido definido por la Corte Constitucional como uno de “los requisitos esenciales que caracterizan la socialidad sobre la que se basa el Estado democrático que la Constitución persigue” (sentencia 217/1988), y, además, ha sido presentado claramente por el propio Tribunal Constitucional como un derecho social que ha de ser colocado entre los derechos fundamentales e inviolables del hombre (Corte Constitucional, 404/88).

El párrafo 1 del artículo. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y culturales, a su vez, establece que “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

Los centros de acogida

El ciudadano extranjero legalmente residente en Italia tiene derecho a dirigirse, en caso de dificultad, a los Centros de acogida (art. 40 del *Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero (T.U.)*).

- Estas instalaciones están preparadas para asistir temporaneamente al ciudadano extranjero (alojamiento y alimentación), mientras se prepara para insertarse autónomamente en la sociedad que lo ha acogido.
- Los centros de acogida ofrecen, siempre que sea posible, determinados servicios de carácter social y cultural, servicios que pueden ser útiles y contribuir a la integración del extranjero en la sociedad: aprendizaje de la lengua italiana, formación profesional, intercambio cultural con la población italiana y asistencia social y sanitaria.
- Generalmente, los requisitos estructurales y de gestión de los centros de acogida los definen las comunidades autónomas o regiones, las cuales tienen la potestad para forjar acuerdos con los entes privados, con la finalidad de recibir financiación.

La vivienda de protección oficial

El ciudadano extranjero tiene derecho a acceder, al igual que cualquier ciudadano italiano, a una vivienda de protección oficial o vivienda protegida, dirigiéndose a la oficina correspondiente que encontrará en su ciudad de residencia (art. 40 párrafo 6 del *Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*). Para acceder a ella son necesarias las siguientes condiciones:

- a) la posesión de un permiso de residencia válido (al menos por dos años), o un permiso de residencia de larga duración UE.
 - b) una renta baja.
 - c) estar inscrito a las lista de desocupación o estar desempeñando una actividad laboral regular.
- Las viviendas de protección oficial, vienen asignadas por los ayuntamientos a un precio más bajo del que corresponde a las del mercado inmobiliario privado. El alquiler se calcula en base a la renta del interesado.
 - Cada municipio establece los requisitos de ingresos que dan derecho a solicitar una vivienda pública.
 - Para participar a la adjudicación es necesario:
 - ✓ presentar una solicitud en los plazos fijados por el bando de concurso, que vendrá convocado por el ayuntamiento de forma periódica (generalmente cada dos años).
 - ✓ Una vez finalizado el plazo presentación de la solicitud, el ayuntamiento estipulará una lista de adjudicatarios en base a una baremación derivada de la posesión o menos de los requisitos establecidos por la normativa regional en materia de vivienda protegida (renta, composición del núcleo familiar, discapacidad, menores de edad, ancianos, hacinamiento o ruina de la vivienda, desahucio).
 - ✓ Las personas adjudicatarias serán convocadas para ejecutar los trámites necesarios para la obtención de la vivienda (presentación de documentos, firma del contrato, entrega de las llaves, etc.).
 - ✓ El adjudicatario tiene derecho a vivir en dicha vivienda con la propia fa-



milia mientras se mantengan las condiciones económicas y sociales que determinaron la adjudicación.

- ✓ El adjudicatario está obligado a respetar las disposiciones previstas por el Reglamento: ocupación estable de la vivienda, no subarrendar y no utilizar la vivienda con fines ilegales.

Alquiler

El ciudadano extranjero con residencia legal en Italia, puede estipular contratos de alquiler, que deben:

- ✓ ser redactados por escrito;
- ✓ ser registrados por el propietario de la casa;
- ✓ poder tener duración variable;
- ✓ la fase de registro es obligatoria y tiene lugar en la *Agenzia delle Entrate*.

Es importante saber que:

si el contrato no se registra, no será posible demostrar la posesión de una vivienda adecuada cuando se tenga que renovar el permiso de residencia.

- ✓ Por norma general, el coste del registro se dividirá entre el propietario y el inquilino, .
- ✓ El pago de la renta (o alquiler) será pagado cada mes, o de acuerdo a los términos estipulados en el contrato.

Es importante saber que:

en caso de un retraso de más de 20 días en el pago, el propietario tiene el derecho de solicitar la salida de la vivienda y de comunicar la cancelación del contrato.

- ✓ Si el inquilino decide salir de la casa, tiene el deber de comunicar su intención, generalmente con seis meses de antelación.

Es importante saber que:

Hay dos certificados relativos a la vivienda que el ciudadano extranjero puede pedir:

- 1) **el certificado de habitabilidad.** Documenta la idoneidad del alojamiento poseído, certificando que la superficie de la propiedad es suficientemente grande para el número de personas que viven allí;
- 2) **el certificado de cumplimiento de las normas de salud.** Documenta la salubridad de la casa donde se vive, o sea, certifica que la propiedad está equipada con una instalación de saneamiento adecuado y una ventilación y temperatura idóneas.

Se requerirán ambos certificados a los extranjeros si:

- ✓ Han solicitado un permiso de residencia CE para residentes de larga duración, la ex “tarjeta de residencia”;
- ✓ Han presentado la solicitud de reagrupación familiar;
- ✓ Acaban de entrar Italia por motivos de empleo asalariado;
- ✓ Acaban de entrar en Italia por motivos de trabajo por cuenta propia;
- ✓ Han puesto en marcha el procedimiento de “ingreso de miembros de la familia a seguir”;
- ✓ Se han puesto en marcha el procedimiento de “cohesión familiar”.

Es importante saber que:

el incumplimiento de la normativa de requisitos mínimos en materias de vivienda, higiene y salubridad constituyen motivo de denegación de la expedición del susodicho permiso de residencia.

Parámetros mínimos para cumplir con la normativa:

- ✓ La altura mínima de las zonas habitables de la vivienda ha de ser de 2.70 m, reducida a 2.40 m para pasillos, vestíbulos en general, baños, aseos y des-

pensas. En las zonas de montaña que se encuentran a más de 1000 m sobre el nivel del mar los locales pueden poseer una altura mínima de 2,55 m.

- ✓ La superficie no debe ser no menor de:
 - 14 metros cuadrados - 1 persona;
 - 28 m² - 2 personas;
 - 42 metros cuadrados - 3 personas;
 - 56 metros cuadrados - 4 personas;
 - + 10 m² - por cada habitante de más;
 - 28 metros cuadrados - vivienda de habitación única para 1 persona;
 - 38 metros cuadrados - vivienda de habitación única para 2 personas;
- ✓ Los dormitorios, el salón y la cocina deben estar equipados con ventana con posibilidad de apertura.
- ✓ El baño debe estar equipado con una apertura hacia el exterior o dotado con un sistema de aspiración mecánica.
 - El certificado de habitabilidad va solicitado en el Ayuntamiento de la localidad de residencia.
 - La oficina competente, así como los formularios de concesión que deben presentarse varían de ciudad en ciudad.
 - En la mayoría de los casos, la solicitud de expedición del certificado irá redactada sobre un formulario proporcionado por la autoridad local a la que deberá adjuntarse los siguientes documentos:
 - ✓ fotocopia del documento de identidad del solicitante válida;
 - ✓ permiso de residencia o recibo del mismo;
 - ✓ fotocopia del certificado de propiedad o del contrato de alquiler o, en lugar de ello, una declaración jurada expedida por el propietario;
 - ✓ informe técnico elaborado por un profesional cualificado que certifique el cumplimiento de los requisitos con establecidos por el *Decreto Ministeriale* del 5 de julio de 1975, adjuntando una copia del plan catastral o un proyecto gráfico de la vivienda elaborado por el mismo técnico;
 - ✓ gastos administrativos;
 - ✓ póliza.
 - Si se posee un permiso de residencia por motivos de trabajo asalariado, el empleador debe asegurarse de que los empleados dispongan de una vivienda y de que cumpla con los requisitos mínimos establecidos por la ley para viviendas de protección oficial.

Compra

El ciudadano extranjero con residencia legal en Italia, titular de permiso de residencia CE de larga duración, tiene derecho a comprar una casa, con las mismas condiciones que las de un ciudadano italiano.

- Los documentos necesarios para la compra de una vivienda son:
 - ✓ la promesa de venta o el compromiso (preliminar);
 - ✓ la escritura pública de compraventa (escritura);
 - ✓ en el compromiso preliminar deben figurar todos los elementos del acuerdo que se incluirán en el contrato de venta.
 - ✓ Normalmente, en el momento de la firma del acuerdo preliminar se paga un depósito (o fianza) al vendedor en relación al precio acordado.
 - ✓ La escritura de venta, se estipula en presencia de un notario que tiene la potestad para formalizar del contrato y para certificar la voluntad de ambas partes.

Es útil saber que:

Algunas asociaciones ofrecen un servicios de asesoramiento sobre de bienes inmobiliarios para los extranjeros.

Este servicio, tiene como objetivo el permitir a los ciudadanos extranjeros superar la desconfianza de los contratos entre particulares

- ✓ Promueve la asistencia específica en la búsqueda de una vivienda
- ✓ proporciona apoyo e información acerca de los procedimientos burocráticos que deben seguirse para alquilar una casa, las relativas leyes, el apoyo financiero y normativo para alquilar una casa.
- Aunque este tipo de servicio va dirigido a cualquier ciudadano, es particularmente eficaz para los extranjeros que, a menudo, a pesar de tener ingresos suficientes para acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades, siguen teniendo dificultad frente a las actitudes discriminatoria de las que, generalmente, son objeto.
- En general, para que la intermediación resulte más eficaz, se incentiva la oferta de vivienda **a través de garantías financieras dirigidas a los propietarios**, para protegerlos contra eventuales morosidades por parte de los inquilinos y/o daños a la propiedad.



- Más raras son, sin embargo, las medidas de apoyo a la demanda de vivienda, tales como el suministro de apoyo financiero o de microcréditos para cubrir determinados costes de la vivienda, especialmente préstamos para afrontar la fianza, los suministros energéticos, etc.

La vivienda de protección oficial (*housing sociale*)

- El concepto de *housing sociale* es una evolución de aquel de vivienda de protección oficial o vivienda protegida que incluye también la oferta de viviendas procedentes de organizaciones sin fines de lucro.

- El Comité Europeo para la Promoción del Derecho a la Vivienda (CE-CODHAS) define la vivienda social como:

«El conjunto de actividades necesarias para proporcionar una vivienda adecuada, a través de ciertas reglas de asignación, a las familias que tienen dificultades para encontrar alojamiento en condiciones de mercado porque no pueden obtener crédito o porque aquejadas de problemas particulares.»

- Las viviendas sociales se asignan exclusivamente a los llamados “grupos desfavorecidos”:
 - ✓ familias con bajos ingresos,
 - ✓ ancianos que se encuentran en condiciones económicas desaventajadas,
 - ✓ discapacitados,
 - ✓ migrantes.

Es bueno saber que:

la vivienda social, gracias a la colaboración entre **instituciones, entidades privadas y entidades sin ánimo de lucro**, ejerce una función de interés público, primero porque promueve la **integración** y la **cohesión social** entre las personas que residen en el territorio, interviniendo principalmente en áreas territoriales aquejadas de malestar social y que resultan ser excluidas frecuentemente de los beneficios públicos.

➤ ¿Qué características tiene la vivienda social?

- 1) la promoción y la activación de intervenciones enfocadas principalmente a la integración social entre los individuos;
- 2) los beneficiarios, que provienen principalmente de la llamada “clase media empobrecida,” perciben ingresos no tan bajos como para acceder a la vivienda pública, ni un ingreso lo suficientemente alto como para poder acceder al mercado de la vivienda;
- 3) son proyectos, la mayor parte de las veces, de asociaciones público-privadas sin fines de lucro.

➤ ¿CUÁLES SON LAS ACCIONES CLAVE DE VIVIENDA SOCIAL?

- disponen de **zonas comunes** (cineclubs, jardines comunitarios, zona deportivas, etc ..) destinadas a la socialización;
- disponen de **servicios comunes** (socio-sanitarios, asistencia social, atención domiciliaria para los ancianos y los discapacitados, servicios dedicados a los migrantes, actividades extracurriculares);
- proyectos de vivienda que requieren la **participación directa de los residentes** en el diseño y en la realización (**auto-construcción, auto-recuperación, covivienda**):

✓ ¿Qué es la auto-construcción?

Es un proceso de construcción que permite a cualquier ciudadano de construir su propia casa junto a otras personas que compartan el mismo objetivo y el mismo proyecto. “Autoconstruir” significa, en particular, ser partícipes de un proceso de producción de un hábitat participativo y común, en la que los futuros propietarios están directamente involucrados materialmente en la ejecución de su futura vivienda, dentro de un grupo organizado, administrado y dirigido por profesionales y expertos en el campo.



✓ **¿Qué es la auto-recuperación?**

Es el proceso a través del cual las personas participan en los trabajos de construcción de la obra. En particular, es la recuperación de una o más propiedades que se cederán o alquilarán a los participantes directos del proyecto.

✓ **¿Qué es la covivienda?**

Covivienda es el término utilizado para definir los edificios o los conjunto de edificios destinados a vivienda privada que poseen amplias zonas comunes (interiores y exteriores) destinadas al uso común y al intercambio entre los inquilinos. Entre los servicios colectivos figuran amplias cocinas, lavanderías, espacios para huéspedes, talleres para el bricolaje, zonas de juegos para niños, gimnasio, piscina, cibercafé, biblioteca y muchos otros.

- son proyectos de vivienda focalizados en la inclusión social y que, por lo tanto, tienden a acoger categorías de usuarios que no son totalmente autosuficientes o que necesitan ayuda o asistencia respecto a servicios específicos (ayuda a la drogadicción, cuidadores, etc.);
- proyectos de vivienda que prevén la presencia de un “gestor social”, en lugar de la de los archiconocidos “administrador de fincas”.

➤ **¿Quién es el gestor social?**

Es un nuevo profesional de los proyectos de vivienda social que se ocupa tanto de las actividades tradicionales, como de la gestión administrativa y financiera de la propiedad, de la promoción de la participación y de la responsabilización de los inquilinos, capacitado para ejercer la mediación social y cultural destinada a prevenir conflictos y tensiones dentro de la comunidad. En concreto, las actividades que entran dentro de su competencia:

- ✓ la inserción en la vivienda;
- ✓ la educación al respeto del espacio, al intercambio y a la co-gestión de los servicios;
- ✓ La inclusión de los usuarios en el entorno social;
- ✓ la prevención de la degradación de la vivienda a través de intervenciones educativas dirigidas a la persona y a la supervisión constante de la propiedad.

CÓMO SE FINANCIA LA VIVIENDA SOCIAL?

En cuanto a la modalidad de financiación de la vivienda social, es conveniente precisar que:

- En Europa, la financiación se realiza a través de una combinación de **diferentes herramientas que varían según la zona de intervención**, ya sea con préstamos bancarios o con préstamos/subvenciones públicas.
- El apoyo público consiste en subvenciones directas o préstamos de institutos de crédito públicos especializados. En el caso de los préstamos otorgados por prestamistas privados, el Estado puede actuar como un garante o financiar el pago de los intereses relativos.
- En general, los proyectos de vivienda social pueden financiarse, exclusivamente:
 - ✓ por el Estado,
 - ✓ por la comunidades autónomas,
 - ✓ por los ayuntamientos,
 - ✓ por numerosos sujetos simultáneamente.

En **Italia**, los proyectos de vivienda social se activan principalmente a través de los siguientes procedimientos:

- acuerdos entre los ayuntamientos y los inversores institucionales que tienen la finalidad de rehabilitar bienes inmuebles existentes o la construcción de nuevas viviendas. En este caso, los ayuntamientos proporcionan el área, las instituciones construyen los edificios (que se asignan con contratos de arrendamiento a canon controlado); el tercer sector, por último, de acuerdo con los consistorios, se encarga de gestionar el patrimonio inmobiliario construido de esta forma, proporcionando nuevas medidas de apoyo social (incluso en términos de integración social y seguimiento del usuario);
- acuerdos entre ayuntamientos y el sector de la construcción que tienen la finalidad de construir nuevos asentamientos, dentro de los cuales se tendrá que establecer un porcentaje asignado a “vivienda pública para población vulnerable”.



A qui m dirigirse:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa (<http://www.coordinamento.info/>)

Unione inquilini (www.unioneinquilini.it)



Socio



Los sujetos participantes extranjeros

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),
Università di Nanterre (Francia),
Università di Barcellona (Spagna),
ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

项目共同资助



EUROPEAN
UNION



MINISTERO
DELL'INTERNO

欧洲基金的第三国国民的整合



参与 为
综合

PARTECIPARE PER
INTEGRARSI

简报政策，
做法和保障性住房的举措
通过ISGI（瓦伦蒂娜诺维耶洛）

参与整合。良好做法跨国地方行动
EIF项目 - 2013 - 方案10

意大利/阿拉伯语/英语/法语/西班牙语/中文

这个项目是为了实现”参与整合并做好跨国计划的行动”。良好的执行当地的移民行动。

ARCI负责这个项目并且和ACLI展开合作，ACLI 和 ISGI赞助（国际法律研究所 - 国家研究理事会）并且和以下国外单位是合作伙伴：CBAI Centre Bruxellois d' Animation Interculturelle (Bruxelles), Università di Nanterre (Francia), Università di Barcellona (Spagna), ACLI - Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

这个活动，简单细致，因为本身就拥有一个支持移民功能和非常有用的信息，所以经常会被立即被外国人拿来使用。



住房权

虽然意大利宪法没有明确由规定住房权，但住房权已经被宪法法院定义为以下：

《这种社交性的本质特征是满足民主国家通过宪法所要求的必要条件》(宣判：217/1988)，并且是，此外，显然它提出了宪法法院本身作为一种社会权利是属于不可侵犯的权利和基本人权（法院费用，404/88）

本条第一项. 根据国际公约经济条款的第11条，社会和文化权利以及其条款的第196条《每个公民都有为自己和家人而具有适当的生活标准的权利，其中包括食物，衣着和住房，以及生活条件不断的改善》

接待中心

合法居住在意大利的外国公民如果遇到麻烦，都可以找接待中心来解决麻烦。（art第40条综合条文规定移民法规和外国人生活条件的规章）

- 这些条件设施可以临时满足外国公民的的基本需求（住房和饮食），直到公民在自己的大区拥有意大利的国籍。
- 接待中心, 在条件允许的情况下，还可以提供一个社会和文化服务，这可以更有效的让外国人融入到当地的社会和城市：意大利语的学习，职业培训, 与意大利人的文化交流，社会和卫生保健。
- 接待中心的经营和结构的要求一般参考当地的规定，接待中心还具有建立个体户协议的能力，可以收到任何资助。

公共住房

外国公民有权利申请，就像意大利公民一样，申请住房和公共住房（ERP），可以去市政府专门解决问题的办事处。（art第40条第6章综合条文规定移民法规和外国人生活条件的规章）。您需要以下条件：

a) 持有居留卡（至少两年），或者持有CE许可的长期居留。

b) 低收入

c) 登记失业或者是工作是被分配的。

- 在住房和公共住房中，根据申请人的收入政府将会为他们提供租金价格比那些私人住房市场低很多的住房。
- 每个城市建立收入要求是给他们权利去申请公共住房的分配。
- 要参与分配的要求是：
 - ✓ 通过在政府公告定期性举行的竞争比赛的规定时间内，可以提出申请（通常为2年）。
 - ✓ 申请条款到期后，政府会根据所拥有的申请者名单的基础上评分来确定申请者是否满足区域立法对住房公共住房的要求（收入，家庭成员人数，是否残疾，是否成年，是否有老人，破旧或拥挤的住房，是否是拆迁户）
 - ✓ 列表中指定的申请者，他们被召集去完成必要的交付房屋的步骤。（介绍文档，协议的签订，交付钥匙，等等）
 - ✓ 接受者有权利和家人住在住房里直到他们还具有规定的经济和社会条件。
 - ✓ 接受者必须符合条例规定：住在固定住所，不得转租和不允许用房子进行非法活动。

租赁

合法居住在意大利的外国公民，可以签订房屋出租合同，必须满足一下条件：

- ✓ 必须是书面形式



- ✓ 必须由房子拥有者登记
- ✓ 你可以改变合同的时间.
- ✓ 合同必须是在税务局要有登记记录.

须知:

如果合同没有注册, 则办居留卡的时候这个房屋证明是无效的.

- ✓ 通常情况下, 登记的费用是又租客和房主共同承担的.
- ✓ 支付的租金 (或者出租) 必须每个月交一次, 或者在合同里确定共支付多少.

须知:

如果超过20天还没有付款, 房主有权利空出房屋并且撤销合同.

- ✓ 如果租客决定提前不在租了, 租客必须和房租说明, 并且要提前6个月.

须知:

外国公民需要两个房屋证明可以在外国的国家来取得

- 1) 房屋面积证明 (房屋面积)
该证明来记录房屋规格大小, 并且来证明通过房屋面积的大小来决定可居住多少人.
 - 2) 卫生标准许可的证明:
该证明来记录所居住的房屋卫生是否达标, 并且证明房屋是否配备卫生设施和是否有足够的通风效果和适宜的温度.
- ✓ 已经拥有了C. E的长期居留, 就是“居留证”
 - ✓ 已经提交了家庭团聚的申请。
 - ✓ 刚刚在意大利为雇主工作。
 - ✓ 刚刚在意大利自主创业
 - ✓ 正处于“家庭成员入境”的过程.
 - ✓ 历经家庭成员已经团聚这个过程.

须知：

不符合要求的房屋，由于卫生设施，可以拒绝为其发居留许可。

合格的最低的标准如下：

- ✓ 房屋内的卧室最小高度不得低于2.7米，走廊，一般来说是通道，浴室，厕所和储藏室不得少于2.4米。在1000米以上的山区或者海边，可以允许房屋的部分居住高度最小为2.55米。
- ✓ 房屋的居住面积具体规定如下：
 - 14平方米—可住一个人
 - 28平方米—可住两个人
 - 42平方米—可住三个人
 - 56平方米—可住四个人
 - 每10平方米—可多住一个人
 - 28平方米—小单间可住一个人
 - 38平方米—小单间可住2个人
- ✓ 房间必须配有床和带有窗户的卧室，厨房。
- ✓ 卫生间应该配备抽风机或者具备吸风系统设备。
 - 住房的许可的证书必须向市政府申请。
 - 相关的办公室有权利将提交上来的表格用不同的方式改变城市地址。
 - 在大多数情况下，必须由地方政府来签发证书，必须在将以下的文件在表格中填写：
 - ✓ 申请人有效的身份证复印件。
 - ✓ 居留卡或者保险单
 - ✓ 地产证书或者租房合同或者由业主代替声明的证书的复印件。
 - ✓ 1975年7月5号部长颁布了规定的要求住宿达标合格的专业技术报告，里面包括相同技术的地籍的平面图以及精细的房屋图解。
- ✓ 税收
- ✓ 邮票



- 如果你持有工作居留卡，雇主，必须满足员工的住房需求，以及公共住房必须满足法律规定的最低标准。

购买

合法居住在意大利的外国公民，持有长期居留卡的人，可以购买房子，和其他意大利人一样平等。

• 以下是购买房屋需要的条件：

- ✓ 必须是待出售的房屋并且和卖主妥协。（初步）
- ✓ 公开的出售证书（公证书）
- ✓ 和卖主达成一致必须在初步完成，这个是出售合同中不可缺少的一部分。
- ✓ 通常情况下，买房在初步阶段会签署大约先预付给卖家的的保证金。
- ✓ 出售证书，必须由公证人在场使得合同正式生效，并且是当事人的意愿。

最好了解：

一些相关中介可以为外国人提供房产信息。

该服务是以让外国人更加相信房主为目的而运行的。

- ✓ 可以方便对于房子信息了解的更加彻底。
- ✓ 该服务提供了关于租房的大概信息，以及租房的法律，财务公证书和租房的标准。
- 尽管这种类型的服务是为所有人服务，但对于外国人来说是最好最方便的，通常，尽管外国人有足够的收入来支持他们住上适合的房子，但是他们有的时候会普遍受到歧视致使租房困难。
- 一般来说，中介的效率是比较高的，他们会让出租的房主提供资金担保来帮他们出租房，来保护他们免受租户的欠款和房屋损坏的费用。
- 更难得的是，可以采取措支持住房的需求，如提供资金支持和小额信贷，以便补足住房成本，特别是作为家庭式出租的押金以及用户之间的联系，等。

社会住房

- 社会住房是由公共住房（ERP）进化而来的，是个包括住房共给的非盈利组织。

• 欧盟委员会为了促进住房权利 (CECODHAS) 而给社会住房的定义：
通过一系列考核可以提供足够的住房，并且是由一定的规则分配，比如一些因为家庭条件很穷而无法申请小额贷款的或者有残疾的人可得到分配。

- 社会住房是专门分配给所谓的“弱势群体”。
 - ✓ 低收入家庭
 - ✓ 无人赡养的老年人。
 - ✓ 残疾
 - ✓ 移民

最好了解：

社会住房是国家机构，私营机构和非盈利机构之间合作的产物，它的执行符合公共的利益并促进境内人与人之间的团结力和社会凝聚力，其主要作用是没有公共利益的动乱的社会地区。

➤ 社会住房的特点？

- 1) 主要目的在促进和激发人更好的融入社会。
- 2) 主要受益对象是“贫困的中产阶级”，贫困的中产阶级属于收入不是很低可以住公共住房和收入不高住不起出租房的房子之间。
- 3) 这是公共和私人合办的非盈利项目。

➤ 社会住房的主要措施？

- 社会住房还提供面向社会的公共区域（电影俱乐部，公用菜园，运动区等等）社会化的项目。



- 社会住房还提供社区服务（社会医疗，社会服务，家庭护理的老人和残疾人，服务移民，课后活动）
- 居民有权利参与并实现住房项目的设计和计划（自建设，自修复，cohousing）

✓ 自建设是什么？

自建设是让公民自己可以参与房屋建设的过程，可以和其他人一起设计和建造共同的房子，特别的是，对于建造房子每个人都有参与并共享房屋，并且未来的业主将会参与对于房屋装修材料的选择，最后管理和指挥装修人员来装修。

✓ 自修复是什么？

自修复是受益人参与房屋建设的建筑工程。特别的是，对于修复一个或者多个待售的房屋，居民有权利参与到这个项目。

✓ Cohousing是什么？

Cohousing是用来定义是私人定居点来为居民提供大型公共场所。（包括室内室外）。其提供的可能是宽阔的厨房，洗衣房，休息室，diy工作坊，儿童，健身房，游泳池，网吧，图书馆和其他更多的游乐区。

- 住房项目的意旨是社会包容性，因此，他们会根据不同的类别提供特定的服务（如护理人员帮助吸毒者，等）
- 这位“社会管理”存在性的居住项目，代替了之前的“公寓管理员”。

➤ 社会管理是谁？

这是一个新的专业，是物业管理和财务管理，无论是传统的活动以及社会住房项目，是促进公民参与和租户的能力，其特点是社会和文化调解旨在防止在解决社区内的冲突和紧张局势。具体而言，该活动属于其职权范围内：

- ✓ 刊登住房信息。
- ✓ 教育服务管理。
- ✓ 居民更好的融入社会。
- ✓ 通过教育影响并监督对于物业和生活的腐化。

如何自助社会住房？

关于社会住房资金的方式，应指定为：

- 在欧洲，融资是通过不同的方式并且取决于你正在使用银行贷款或贷款/公共补贴的地区。
- 公众的支持包括直接补助或专门的公共贷款机构贷款，并在通过私人贷款的贷款的情况下，国家可以充当担保人或资助支付应计利息。
- 在一般情况下，保障性住房项目可以专门资助：
 - ✓ 国家
 - ✓ 大区
 - ✓ 政府
 - ✓ 不同的政党

意大利的社会住房项目主要是通过激发以下步骤：

- 直辖市和机构投资者对现有的房地产或建造新的住房的恢复之间签有协议。在这种情况下，市政府提供的区域，体制结构的建筑物，这将在租约租金控制分配；第三部门，终于，在与市政府的协议，负责管理由此产生的房地产资产，进一步采取行动提供社会支持（针对社会融合和指导用户而言）；
- 直辖市和建筑行业之间的协议，旨在实现建立新的定居点，在其中将不根据百分比的建立被分配到公共住房的弱势群体中。



联系方式:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa (<http://www.coordina-mento.info/>)

Unione inquilini (www.unioneinquilini.it)

以下是咨询方式:

ACLI (www.acli.it)

ARCI (www.arci.it)

Coordinamento di lotta per la casa (<http://www.coordina-mento.info/>)

Unione inquilini (www.unioneinquilini.it)

简报政策，做法和保障性住房的举措



伴侣



外国人士包括：

CBAI Centre Bruxellois d'Animation Interculturelle (Bruxelles),
Università di Nanterre (Francia),
Università di Barcellona (Spagna),
ACLI – Selbsthilfewerk für interkulturelle Arbeit e. V. (Germania)

Finito di stampare nel mese di gennaio 2016
presso la Tipolitografia CSR
Via di Pietralata, 157 - 00158 Roma
Tel. 06.4182113 r.a. - Fax 06.4506671