



*Ministero del Lavoro della Salute
e delle Politiche Sociali*

文
中



FONDAZIONE
ISMU
INIZIATIVE E STUDI
SULLA MULTICULTURITÀ

家住伦巴第

移民租房与购房指南

LOMBARDIA. COSTRUIAMOLA INSIEME.



Regione Lombardia
Famiglia e Solidarietà Sociale

意大利外籍居民规模与稳定程度，使得移民的融入问题成为国内乃至欧洲的中心政治议题，居住领域尤为重要。居住在外籍居民有效融入的过程中扮演着关键角色，其特殊性使得我们必须采取有针对性的措施。

移民在中国的定居潮使得仅仅提供接纳设施已经不够，随着家庭团聚的增加，对适合家庭居住的住房的要求也日益增多。

然而，缺少亲友网络的支持、住房房主的不信任、甚至某些歧视行为，这些都使得外籍居民难以进入住房市场，近些年来这已经成为他们最为沉重的负担之一；另外还需要注意的是，外籍居民和意大利居民都有着类似的住房需求，因此必须对解决方案进行区分，避免不同弱势群体间的竞争，从而引起社会关系紧张。

在这种情况下，为了更好的满足居住需求，公共行政部门及民间机构应继续近年来的趋势保持合作关系，不但应增加住房供给，还要与各种住房市场中的歧视行为作斗争。

另外，促进外籍移民社会融入的政策制定与实施过程中，法律赋予众多行政机构以不同的职责，因此工作、健康和社会政策部 (Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali) 建立起一个跨领域系统性部门，通过大区和本地市政机构的积极全面融入覆盖社会生活的方方面面，而大区和本地市政机构则是移民需求和情况的一级反映者。

在这方面，本部早自2001年起便对居住领域投入了特别的关注，与大区制定了计划协议，开发出新颖独特的扶助手段。

这些手段与2008年至2010年社会保护与融入国家报告中的内容相符，根据该报告，最新社会融入策略的优先目标就是家庭政策。

我们为您呈现的这本“家住伦巴第。移民租房与购房手册”不仅是宣传住房市场相关信息的实用工具，还是梳理移民接纳工作的有效手段。

Giuseppe Silveri

移民局长

工作、健康和社会政策部

(Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali)

伦巴第大区 (Lombardia) 深信获得住房能够帮助移民有效的融入本地社会，因此用多种语言编写了这本实用手册。

“家住伦巴第。移民租房与购房指南”是宣传住房市场实用正确信息的重要工具之一：它详细介绍了租房的主要阶段和重要步骤，还提供了一些实用建议。除此以外，它还包含申请公共住宅区 (Edilizia Residenziale Pubblica) 住宅时需要了解的实用信息，提供了公寓楼居住规则说明，强调了楼中居民的权利与义务。本手册的另一个目的也是帮助移民了解公寓楼中共同生活的规则，这样才能促进共同生活在同一片国土上的人们之间和谐、和平的关系的发展。

手册的最后，为了明确起见，附有一份术语表，解释了一些比较复杂的词汇，另外还有一份地址表，当您有与居住有关的疑问时可以请求他们的帮助。另外本手册也是服务人员及业内人士帮助移民寻找住房时的一份有用的参考文件。

为了达到上述多重目的，并更好的为移民群体服务，我们决定以简明的语言书写这本手册，并根据移民社区的分布情况将其翻译为伦巴第大区 (Lombardia) 最常见的10种外语 (阿拉伯文、西班牙文、阿尔巴尼亚文、英文、罗马尼亚文、菲律宾文、中文、法文、乌克兰文、葡萄牙文)。

最后，我想感谢那些为本手册做出了巨大贡献的人们，在住房领域工作的机关公务员及其他工作者的相互合作是本手册的价值所在。

Giulio Boscagli
家庭和社会团结司长
伦巴第大区 (Lombardia)

本大区的居住需求日益紧迫，同时也更加有针对性。

伦巴第大区（Lombardia）有能力制定法规和计划，为贫困阶层提供住房，为家庭提供直接帮助。

因此，本大区的目的是解决弱势家庭在面对住房问题、特别是租房问题时的困难。

对这些家庭的帮助通过提供由市政厅（Comune）和ALER管理的租赁住房来实现。另外，没能获得公共住房的家庭则可以申请房租支付直接补贴。最后，家庭还能获得首次购买住房补贴。

总之都是一些具体的扶助措施，是本大区最基本的住房和社会政策，受到大区法规的管理。

出生在国外的居民中，获得大区补助购买首套住房或生活在市政厅（Comune）和ALER提供的住宅中的人数越来越多。这是外国移民承担责任、努力融入伦巴第大区（Lombardia）社会的结果。

大区以及意大利政府的任务则是提供指引并与市政厅（Comune）以及ALER合作，促进新社区的和谐发展，保证新引入资源以及现有资源的合理分配。

因此，机构的合作相当重要，特别是本次劳动、卫生与社会政策部（Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali）与家庭与社会团结司（Assessorato alla Famiglia e Solidarietà sociale）共同合作实验编写的本多语种手册，其意义非凡。这是优化服务质量的必要手段，将居民及其需求看作公共服务的中心，强调居民责任，根据现行法律奖励社会融入能力：这是一种真正的社会投资，对于我们的城市发展来说有着举足轻重的作用。

Mario Scotti

住房及公共工程司长

伦巴第大区（Lombardia）

目录

在伦巴第大区 (Lombardia) 找住房

1. 租房
 - 1.1 要求提供保证
 - 1.2 初期费用
 - 1.3 租房合同
 - 1.4 与他人合住公寓
 - 1.5 缴纳房租
 - 1.6 维护
 - 1.7 合同到期

2. 公共住宅区 (Edilizia Residenziale Pubblica - ERP)
 - 2.1 谁可以使用公共住房
 - 2.2 何处提交申请
 - 2.3 分配方式

3. 临时居住解决方案

4. 买房
 - 4.1 买卖步骤
 - 4.2 首套住房优惠待遇与补助

5. 在公寓楼中生活
 - 5.1 权利与义务
 - 5.2 垃圾收集
 - 5.3 公摊费用

6. 房地产信息：阅读建议

7. 您是否知道……

8. 常用地址

9. 词汇表：常用词汇

读者注意事项：有下划线标记的词汇可在词汇表中查到

在伦巴第大区（LOMBARDIA）找住房

在伦巴第大区（Lombardia）找房不是一件容易的事：住宅价格很高，而多数地区的住房数量也很有限。

住房压力较大的地区（即住房需求与现有住房之间的差距较大的地区）包括米兰（Milano）市及省内的许多市镇，比如布雷西亚（Brescia）、瓦雷塞（Varese）及其周边。

价格方面，公共设施、商业活动和家同工具（公共汽车、火车、地铁……）都是住房价格上升的原因。因此，最经济的住房大多位于小城市，或者每个市镇的周边地区。

如何找房

口口相传。询问熟人、朋友和同事。

出版物。向报刊亭打听哪些报纸刊登房屋出租或出售信息。

互联网。浏览房屋出租和出售专门网站刊登的信息。

房地产中介。联系出租出售房屋者和求租求购房屋者的纽带。中介服务费用由房主/出售者以及房客/购买者共同承担，但只需在签订购买或租赁合同后支付一次。选择中介委托找房之前，一定要问清“中介费”的百分比。

合作社与协会。某些合作社自建或改造房屋，以优惠的条件出租或出售给会员。某些协会帮助并陪同意大利人及移民寻找待租或待售的房屋（参见第8章“合作社与民间机构”一节）。

注意：不要相信那些找房之前（即签订和同之前）就索要中介费的中介或者以提供房主名单为交换条件索要费用的中介。不是正规中介：可能是骗局。



1. 租房

1.1 要求提供保证

找房时要明白：

- 必须定期交房租；
- 退还房屋时，房屋状况必须与初始状况相同；
- 不可将住宅用于工作；
- 房客必须拥有居留证（Permesso di Soggiorno），否则，如果房主将住房出租给非法在意大利居住者，其房屋可能会被没收6个月至3年。

出租房屋之前，房主常会要求房客提供某些担保，比如：证明其收入足以支付房租、合法工作和同、由雇主或协会作为推荐人等。

1.2 初期费用

租房时需要支付的某些初期费用：

- 中介费。一般来说是年租金的10%至20%，或者相当于一个月的租金。
- 保证金（押金）。交给房主一笔相当于三个月房租的保证金。租期结束后，若房客没有损害房屋、欠缴费用，则这笔保证金连同其利息，将一并退还。
- 合同注册费。注册费：相当于年租金的2%，房客与房东各承担一半，其次还有粘贴在合同上的印花税票的费用。
- 一个月的房租。签订合同后，还要提前交纳一个月的房租（常常是三个月），以及应由房客承担的物业费部分。
- 连接费用，即将公共设施服务费（电、天然气、水、电话）转到房客名下的费用，全部由房客承担。

1.3 租赁合同

根据法律规定，出租房屋时，必须签订合法的合同。租房合同一式两份，由房主和房客签名，在税务局（Agenzia delle Entrate：负责税务管理、核查与诉讼的公共机关）注册。建议您签订第三份合同，因为警察局（Questura）在办理家庭团聚申请时可能会要求提交合同原件。

房主必须进行初次注册，并每年续注册。注册费（年租金的2%）由房主和承租人各支付一半，记录在房客的物业费上。

签订书面合同并注册非常重要，因为在申请家庭团聚时需要证明拥有住宅，同时，如果与房主发生纠纷，也需要通过合同来明辨权

按规定有多种类型的合同。以下是最常见的几种。

自由合同。自由订立房租价格，根据市场走势而定。合同有效期为4年，到期前6个月前，若出租方未提出正当理由解约，则合同顺延4年。八年中合同条款保持不变。只可以依据ISTAT（国家统计局）数据进行调整，即根据通货膨胀率调整，这样才能保证房租的价值不变。

协议租金合同。在住房压力较大的市镇可以采用该合同。该合同的房租价格较低，因为价格根据当地工会协议订立，而不是根据房主的意愿而定。合同有效期为3年，到期后若双方均未提出解约，则合同顺延2年。在这种情况下，房租每年也将根据ISTAT参数的75%而进行调整。首府及附近市镇的租约均为协议租金合同。

临时合同。合同有效期为18个月，当存在可以出示书面证明的理由而需要短期出租或求租住房时（因工作、婚姻、医疗、靠近工作地点等原因）可以签订该类合同。该合同不可自动延续。若到期后希望续签该合同，必须明确表示续签该合同的原因。

转租合同。承租人将公寓的一部分、即一间房间（不可为整套公寓）转租给另一个人。只有在原合同不禁止转租的情况下，方可签订转租合同。房客应当向房主告知转租承租人的名称。

出借使用合同。房主将公寓免费让与其他人使用。但房客需要承担应

由其承担的物业费。

客居使用合同。当企业承租公寓并将其用于雇员使用时签订该类合同。

民事性质的各种租房合同均需交税，纳税比例依据合同类型的不同而变化，最高不会超过某值。



合同中可以订立双方协议的细则。但是其中规定了法律不允许的义务或责任的合同（或私立文书）无效。举例？房客必须交纳应由房主承担的物业费（参见段落5.3），或合同期限与法定期限不同。

租房合同中，必须指明房屋是否处于良好状态。签订合同时，房客必须承诺交回时房屋状态与收到房屋时相同，但排除正常的房屋老化。

1.4 与他人合住公寓

若您想与他人分享公寓，则可以采用下列方式：

- 各房客均作为合同订立方；
- 只有一名房客签订合同。合同签订者对房主承担公寓全部责任，而房主则必须认可其他房客的存在；
- 房屋部分用于转租合同，但前提条件是原合同或与房主签订的其他文件并不禁止房屋转租（必须许可转租）。

若期望接待朋友或亲戚短期居住，必须提前48小时通知警察局（Questura）或派出所（Commissariato di Polizia；若居住地区没有派出所，则需通知市政厅-Comune），同时提交相应的建筑物转让申请表（cessione di fabbricato）。

1.5 缴纳房租

房租和预缴物业费的交纳必须在合同订立的日期之前完成。若以现金形式支付，则房主必须出具载有日期和签名的收据，或者也可以采用银行汇款或邮政汇款的方式支付，这时就能在预定时间之内获得收据。

保留与房租支付有关的各种文件，这是与房主发生纠纷时的重要证据。



- 房主要求支付超过合同预定金额的租金是违法行为。这种情况下需要与工会联系。
- 建议您按时交房租。欠交一次或多次房租会导致合同失效。

若您的收入不足以交纳房租，可以申请伦巴第大区的租赁补助基金（Fondo Sostegno Affitto）。如需获得经济补助，必须拥有：



- 居留证（Permesso di soggiorno）；
- 在伦巴第大区（Lombardia）居住超过5年或在意大利居住满10年；
- 合法、有效、经过注册的租房合同。

应向户籍所在地市政厅（Comune）或税收扶助中心（Centro di Aiuto e Assistenza Fiscale - CAAF）提出经济补助申请。

1.6 维护

由房客负担的费用

小型日常维护由房客负责，后者必须保证公寓状态良好。举例？房客必须修理坏损的水龙头，还必须依法定期检查热水器。

设备更换（比如热水器）或改造施工则由房主负责。注意：若房客因疏忽而损坏设备或器具，则必须自费修理或更换。

租房之前请先检查家具状态。若有损坏部件，请要求修理。或者，也可与房主达成共识，由房客承担修理，费用从房租中扣除。该协议必须写入合同或附在合同之后的私立文书中。

1.7 合同到期

解约

解约必须以书面形式通知、以挂号信形式寄送。

- 房主可因下列理由解约：
 - 在合同首次到期时需要（因家庭或个人原因，或者因为将出售或整修公寓）；
 - 合同最终到期结束出租，必须提前6个月通知。
- 若合同允许，房客可随时解约，但必须提前6个月通知。也就是说，通知之后合同权利与义务还会延续6个月，包括交纳房租的责任。若合同不允许，则房客只可因严重原因提前解约。

续约

合同最终到期之后，比如自由租金合同8年（4+4）之后，若房主没有在约定的时间内提出解约，则合同自动延期。

若房主期望续约，但是需要修改某些合同条款（比如租金），则必须解除旧合同，重新签订新合同

驱逐

法官（在房主的要求下）可以发布驱逐令，要求房客限期离开。房客出现下列情况时，法官可以发布驱逐令：

- 拖延付款，即不按时交纳应付款；
- 不遵守合同：比如在未获授权的情况下转租、严重损坏公寓；
- 收到租期结束或房主因故解约的通知后依然不离开房屋。

当解约原因是租期结束（且仅限于这个理由）时，房客有权要求法官准许延长期限（但不一定获得批准），一般来说不超过6个月。特殊情况下（比如残疾、年老和失业），延长期可达18个月。

延长期后，若房客依然拒绝离开房屋，则可由司法及公共武警官员（Ufficiale Giudiziario e della Forza Pubblica）出面强制要求其离开。

2. 公共住宅区 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

公共基金建造的住宅（“人民之家”）根据市政公共候选名单出租给个人或家庭。房屋分配给因经济能力有限而难以在私人市场上寻找住房的家庭或个人。租金比市场价格低。需要注意的是，住房需求远远超过房屋量，因此接受申请并不意味着可以分配到住房。

2.1 谁可以使用公共住房

在伦巴第大区（Lombardia）下列情况者可以提出申请：

- 提出申请时，在大区内的市镇居住（即在居民登记表上正常登记）或工作至少5年，同时，如果是外国人，持有居留证（Permesso di Soggiorno）的时间至少在两年以上，且有合法工作。
- ISEE-ERP（社会和经济指标）收入不可超过现行法律设定的限额；
- 是提交申请所在市镇的居民或在此工作；
- 在意大利或国外没有其名下的、可以满足核心家庭需要的住宅
- 最近5年中，未曾拖欠ERP房租；
- 最近5年中，未曾无权占用ERP房屋（侵权）。

连续居住是获得人民之家的必要条件。因此，如果改变户籍、搬迁到其他大区，则已有居住年数不再有效。



2.2 何处提交申请

- 在居住或工作的市政厅（Comune）；
- 在获得市政厅（Comune）授权的ALER（伦巴第大区住宅建筑机构：Azienda Lombarda per l' Edilizia Residenziale）
- 在CAAF或承租人工会可以得到额外帮助
- 有时也能够以协议价格在私人处租到房屋（比如建筑合作社、企业等）。如需了解哪些属于私人、如何申请协议价格，请查阅伦巴第大区（Lombardia）大区Direzione Casa 00.PP. 网站，地址是：www.casa.regione.lombardia.it。

2.3 分配方式

房屋的分配由市政厅（Comune）决定，根据申请者及家庭的经济、家庭和居住情况列出候选名单

若情况特别严重，特别是存在儿童、病人或残疾人等因素时，市政厅（Comune）可以根据加急程序分配住房。

分配住房后，ALER或市政厅（Comune）与核心家庭签订租房合同。租金采用社会扶助价格，同时根据家庭的社会和经济状况与住宅情况（位置、面积、保存情况等）而调整。



因工作、学习、科研、家庭扶助等原因需要在伦巴第大区（Lombardia）大区短期居住者可以申请临时居住房屋，该类房屋的分配根据候选名单和现有房屋数量而定。这种情况下，申请者居住地距离工作、学习或照料地点至少相距30千米。请与ALER或市政厅（Comune）联系查看是否还有该类住房。

3. 临时居住解决方案

某些市镇拥有公共收容或私人收容机构（宿舍、养老院、收容中心、单亲母亲与子女社区、困难人群保护机构……），可以提供时间长短不一的定期的住宿设施（从一个晚上到较长时期）。准入条件各不相同：某些情况下没有任何条件，其他情况下则必须进行先期面试、由社会服务部门指定、具有合法居留。某些设施免费，其他则需要交纳膳宿费（每日、每周、每月）。某些设施还可提供综合服务：比如可以帮助寻找房屋或工作、帮助解决官方手续、语言入门课程等。如需了解这些设施的具体位置，请与市政厅（Comune）社会服务部门、移民窗口、明爱会聆听中心（Centro Ascolto della Caritas）联系，或查看伦巴第大区移民接纳机构数据库（Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia），网址是www.ismu.org/orim/accoglienza。

4. 买房

4.1 买卖步骤

在意大利合法居住的外国人有权（无论国籍）购买房屋。可以从私人、企业或建筑企业处购买房屋。

1. 购买之前需要注意一些问题。

必须咨询公证师，确认：

- 售房者的确是房主；
- 售房者有权出售房屋；
- 该房屋无不良记录，没有被抵押；
- 前房主已缴清所有的物业费。

若从建筑企业处购买：

- 必须确认企业经济情况：如果企业破产，即便已经公证，依然可能失去尚未注册户籍的房屋；
- 预定时不要交纳高额定金，只有在工程完工后才可支付剩余款项；
- 请记住，有专门的法律保护购买在建房屋者的权利（比如：对定金提供担保）。



购买房屋之前，建议您咨询公证师或房屋所有人代表联合会（参见第8章“常用地址”），因为在签订任何具有约束性的文书之前，一定要确认一切符合规定。

- 无论是否完成购买手续，公证师咨询均无额外费用。若最终未能购买房屋，公证师不会收取任何咨询费用，只会要求报销其在公共机构进行核查活动过程中发生的费用，一般来说不会超过200欧元。
- 房屋中介的中介费用大约为房屋价格的2%至4%（与房屋价格成正比）或以固定金额收取。

2. 预购合同（或协议合同）

这是售房者与买房者签订的第一份合同。有时协议合同之前还有购买意向书。通过协议合同，售房者与买房者互相承诺、确定房屋总价、支付方式、具体出售时间和此时应交纳给出售者的定金（保证金）的额度。预购合同（即使是私下订立的）会对售房者和买房者产生一些从法律角度看真实有效的约束：若交纳保证金后买房者决定不再购买该房，则售房者可以占有该保证金；若售房者决定不再出售，则买房者有权索取相当于保证金金额两倍的赔偿。另外还需要了解，也可以与公证师签订预购合同，然后在不动产登记簿办理合同注册手续（费用稍高，同时需要缴纳两笔各168欧元的税）：在这种情况下，无论售房者是否抵押、扣押或破产，均不影响购买人的协议合同与公证书。比如，若售房者破产，预购合同的注册提供了全部收回交纳定金的可能。

3. 公证

在公证师处签订的官方买卖文书。若外国人不懂意大利语，将指定一名翻译，文书也将已两种语言订立。公证师应由双方共同选择，若无法达成共识，则由支付费用的一方选择（一般来说费用不会超过买卖总额的1%至1.5%）。公证师的选择不应由房屋中介或协调人选择，但是如有需要可以提供建议。还可以参见公证师协会网站：www.notariato.it

4. 税

在意大利购买房产的私人，必须缴纳相当于总价10%的税（若为第一套住房，则参见段落4.2）。

5. 抵押贷款

抵押贷款是由银行提供的一种融资方式。获得银行贷款必须拥有一些保证：一般来说必须有一份稳定的工作以及一份足够的收入。抵押贷款利率可能为固定、变化或混和。固定利率较高，但抵押贷款期内每一期还款金额相等。选择可变利率时，每一期的还款金额根据货币融资成本的变化而定：可能减少，也可能显著增加。最后，混合利率则最初选择固定利率，出现合同订立的情况后随之修改。需要注意的是，不可以对总房款的100%申请抵押贷款：因此必须准备首付款，相当于总额的30%。银行常常也会要求“担保”或者提供担保人，若贷签订贷款合同者违约无法承担，则由担保人支付。若未能按期交纳月供，银行有权拍卖房屋。

注意提供全额抵押贷款者：它很可能是融资公司，提供的并非真正的“住宅购买优惠抵押贷款”，而是普通借款，利率更高，并且无法利用利息抵扣税款，同时每一期的费用往往很高，普通家庭无法承担。



购买住房时确定夫妻双方财产分配是最常见的问题之一：在这种情况下，公证师将核实购房者原属国婚姻制度，并评估另一方的权利（丈夫或妻子）。



4.2 首套住房优惠待遇与补助

购买首套住房可以获得下列优惠：

- 优惠抵押贷款：由银行提供的住房购买融资服务。
- 应付利息比“借款”更低。
- 购买首套住房时，购房者应当缴纳的税款更低：
 - 注册税：房屋地籍登记价值的3%（或者，如果从建筑企业购买，则是4%的增值税）；
 - 担保税和地籍税固定（各168欧元）。

首套住房税收优惠的享受条件是：

- 住房不属于“奢华”类型；
- 购房者在房屋所在市镇居住或在购买后的18个月内将迁入该市镇；
- 购房者在本市镇不拥有其他住宅；
- 购买者在意大利不拥有其他享受首套住房购买优惠的住房（除非在公证前购买）。



购买或重修大区补助。伦巴第大区（Lombardia）为购买或重修首套住宅定期提供无需偿还的经济补助。在伦巴第大区（Lombardia）居住满5年的年轻夫妇、抚养未成年子女的单亲家庭、独身怀孕妇女和拥有三个孩子、购买首套住房有困难的家庭。

另外对建筑进行改造、提供残疾人便利设施也可获得优惠和补助。

大区补助的申请应当在规定期限内交给Centro Autorizzato di Assistenza Fiscale (CAAF)。

5. 在公寓楼中生活

5.1 权利与义务

公寓楼规章

每栋公寓楼都有自己的“规章”，订立防止打扰他人生活的规定。事实上，规章明确规定公共区域的使用方法，比如走廊和楼梯，订立了不允许制造噪音以及孩子可以在庭院中玩耍的时间，还规定了是否可以养宠物等。

为了获得与所住公寓楼规章有关的详细信息，请房客与房主联系，或房主与管理员联系

习惯与习俗：不成文的规定

不成文的规定也很重要，它们隐藏在习惯、良知、礼貌与容忍之后。最好与邻居确定正确的关系，避免争执或纠纷。比如在休息时间制造噪音就是影响邻里关系的原因。

5.2 垃圾收集

分类收集

在伦巴第大区（Lombardia），家庭垃圾（塑料、铝、纸、玻璃、潮湿有机垃圾）都应分类收集，装在特定的容器中。每个市镇的分离方法都有可能不同。如需了解您所在区域如何分类收集垃圾，请咨询邻居、门房（若有）或公寓楼管理员。

分类收集方法不正确也会导致住户之间的争吵。事实上，如果不把垃圾放在正确的口袋中，整栋公寓楼（不仅仅是放错口袋的人）都要被罚款。

大型垃圾

如果需要扔掉大型垃圾（电视、冰箱、床垫、衣柜等），一定要给市政厅（Comune）打电话，询问是否可以回收。事实上，不同的市镇有着不同的大型垃圾回收方法。某些地方（比如Milano），大型垃圾回收免费。

5.3 公摊费用

公寓楼的维护管理费用依据各位所有者的占有比例分摊。公寓租出后，房客应当支付相应比例的费用。总的来说，日常管理费用和普通维护费用由住在公寓中的房客承担：楼梯清洁、电梯维护、门房、公共区域的水电费、取暖费等。有的时候，水和垃圾处理费等，由管理员代为全楼缴纳，各位住户或房客根据所有权比例或人数共同承担。特殊维护费用则由房主承担。

6. 房地产信息：阅读建议

房地产广告经常使用各种缩写、简写和特殊表达方式。了解如何正确的阅读房地产广告、了解隐藏含义，是非常重要的。以下是广告范例和解释。

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

App.to = 公寓；随后是所在区域/街区的说明（没有写出城市名称，因为广告栏的抬头肯定载有城市名称信息）。

Bilocale = 包含两间屋子（除去厕所）。

Arredato = 已有家具。

这套公寓的特点：有一个壁炉，两侧开窗（因此通风良好）；后面是可以出租的期间说明（feb.=二月）。

需要说明的是，房主不希望中介与他联系，希望与房客直接联系

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

注意：这是有偿出售可出租公寓名单的公司的标准广告。不要相信！

CAMERA ammob. Affittasi a persona referenziata no fumatrice 500,00 mensili senza uso cucina zona centro, ore pomeridiane. 本广告仅出租一间已经配有家具的房间（ammob.=有家具）。已经住在该公寓中的人寻找另一名房客，必须有介绍人，同时不吸烟；指明了房租价格，同时说明不能使用厨房。指出了公寓所在区域和电话时间（午后时分）

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

MM = Milano地铁

adiac. = 附近。

注意：“affitto 2 camere”意味着出租整套公寓，里面有2个房间。从下面的词语中可以明白。

“servizi”这个词在这里指厕所和厨房；公寓有独立取暖设施，配有家具。

房主只想把房子租给中层劳动者短期居住（不希望房客将该房作为居住地址）。但是不租给外国人。这是一种歧视。

法律禁止民族、国籍、种族、宗教歧视。也就是说禁止任何人非法将移民置于不利地位或拒绝为其提供住房。

当一个民事主体或公共管理机构因种族、民族、国籍或宗教原因歧视他人时，有关人员可以向法官起诉。但是必须证明拒绝提供服务或产品出于上述理由。若成为歧视受害人，请与UNAR (Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali国家反种族歧视办公室) 联系，免费电话是800 90 10 10。



7. 您是否知道……

通过合法行政令，拥有与现有居住人数相符的住所，是申请家庭团聚和欧共体长期居留证（即之前的永久居留证Carta di soggiorno）的前提条件（若有需要抚养的家人）。事实上需要：

- 一份合法租房合同；或者，若作为共同房客但合同上没有您的名字，则需要租房合同签订人（或房主）出具能够接待亲属的声明；
- 若拥有居住房屋的产权，买卖文书（公证书）；
- 市政厅（Comune）签发的住房合格证明，上面标有可以居住在住宅中的人数。确定居住人数的参数由大区决定，需要参考平米数或可用房间数。比如，一居室最多容纳2人。另外，在某些市镇，ASL也可以出具卫生健康合格证明。

8. 常用地址

本地址表是通过面谈、工作会议和会面完成的准备性工作的成果。因此可能并不详尽，不能囊括在伦巴第大区（Lombardia）内进行与居住有关的活动的所有的协会和民办机构。

以下只是伦巴第大区（Lombardia）的主要办公地点。如果需要了解距您最近的办公室地点，请拨打表格中的电话。

Associazioni rappresentative dei proprietari di immobili (房主代表协会)

代表不动产所有者并具有工会职能和协助职能。保护所有产权人的利益并帮助产权人。

Assoedilizia - Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia（伦巴第大区建筑业企业家联盟）

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

办公时间：周一至周五9:00至12:00；周三另加15:00至17:00。在Bollate、Bresso、Cinisello Balsamo、Cologno Monzese、Corbetta e Magenta、Gallarate、Linate、Legnano、Sesto San Giovanni、Vimercate也有代表机构

Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia在Abbiategrasso、Bergamo、Brescia、Campione d' Italia、Cogliate、Como、Cremona、Lecco、Lodi、M

antova、Melegnano、Monza、Pavia、Saronno、Sondrio、Varese也有办公室。

APU - Associazione Proprietari Utenti (业主用户协会)

Milano, Via Giambellino 115; 电话: 02-48958106

www.apu.it。周一至周五9:00-12:00/15:00-18:00。在Brescia和Bergamo也有办公室。

ASPPi - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (小型房地产业主工会)

Milano, via Archimede 22; 电话: 02-76110167。www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/asppiprovmi/。周一至周五10:00-

13.00:00/15:00-18:00。在Bergamo、Brescia、Cremona、Lecco、Lodi、Mantova、Monza、Varese也有办公室。

UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (小型房地产业主联合会)

Milano, via Pancaldo 1/3; 电话: 02-2047734

www.uppi.it; www.uppi-milano.org。在Brescia、Como、Cremona、Lodi、Mantova、Monza、Pavia、SondrioVarese也有办公室。

Cooperative e realtà del terzo settore

ALCAB-Legacoop

参加Legacoop的居民的合作社，提供住宅项目培训，帮助会员购买或租赁房屋。www.casacoop.it

Associazione Casa Amica

负责分配和管理租给个人与家庭的住房以及用于二次安置移民的公寓；陪同寻找出租房屋；提供第一套住房的购买咨询；建造并改造房屋，用于廉租房，参与大区ERP项目咨询。

Bergamo, Via Longuelo 83; 电话: 035-403525。www.casaamica.org

Cooperativa impresa sociale Ruah

管理Bergamo市男性移民初次安置中心和为住在Bergamo市内和省内的移民及家庭提供二次安置公寓。

Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3; 电话: 035.-313463。www.cooperativaruah.it

Dar-Casa

提供下列服务的合作社：为无法承担市场房租价格者提供廉租房；陪同办理抵押贷款手续，宣传整合支持计划。

Milano, via Canaletto 10; 电话: 02-70101943, 45409477。www.darcasa.org

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

帮助会员获得、使用或租住住房的住房领域合作社

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

Fondazione Housing Sociale

支持专门解决住房问题的活动

Milano, via Monte di Pietà 12; 电话: 02-32168301。www.fhs.it

Fondazione S. Carlo

为4家养老院提供床位; 管理第收入核心家庭公寓。

Milano, Via della Signora 3/a; 电话: 02-76017040。www.fondazionescarlo.it

CAAF (或 CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

由工会和工人保护协会发起的、帮助市民办理税务手续的服务。遍布大区各地, 包括小城市。以下是大区内该组织的一些办公室。除此以外还有很多。

CAAF CGIL Lombardia

Brescia, Via Fratelli Folonari 18; 电话: 030-280081。www.fisco.cgil-lombardia.it

CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23; 电话: 02-20525301。www.caafcisl.it

CAAF UIL

Milano, Via M. Macchi 27; 电话: 02-66998111。www.cafuil.it; www.ceser.it

CAAF Acli

Milano, via C.G.Merlo 3; 电话: 02-795316。www.caf.acli.it

CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2; 电话: 02-67493187。www.cafmcl.it

CAAF 50&più

Milano, Via Sangro 15; 电话: 02-26884421, 免费电话: 800.929922。www.cafservizi.it

Edilizia Residenziale Pubblica (公共住宅区 - ERP)

Regione Lombardia - Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche
www.casa.regione.lombardia.it

Comune di Milano

关于社会住房分配信息请联系:

DC Casa - Settore Assegnazioni Alloggi di E. R. P. - Ufficio bandi. Milano, via Pirelli 39; 电话: 02-88464407 (周一至周五9:00至12:00)。www.comune.milano.it

ALER- Azienda lombarda per l' edilizia residenziale (伦巴第大区住宅建筑机构)

Milano, www.aler.mi.it; Brescia, www.aler.bs.it; Bergamo, www.aler-bg.it; Pavia, www.alerpavia.it; Lodi, www.alerlo.it; Varese, www.alervarese.it; Sondrio, www.aler.so.it; Como, www.alercomo.org; Mantova, www.alermantova.it; Cremona, www.aler-cremona.it; Busto Arsizio, www.alerbusto.it; Monza e Brianza, www.alermonza.it.

公证师

Consiglio Nazionale del Notariato - 国家公证师议会
Roma, via Flaminia 160. www.notariato.it

Consiglio Notarile di Milano - 米兰公证师议会
Milano, via Locatelli 5. www.comprarcasasenzarischi.it

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia - 伦巴第大区公证师行业协会。 www.federnotai.org

房客权利保护工会

保护需要住房的民众。为房客提供有关住房各种问题的信息、咨询和法律技术援助。

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio - 住宅和土地租户联合会
Milano, Via Tadino 20; 电话: 02-29522100. www.sicet.it。在大区内的各个省份均有办公室。

SUNIA - Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari - 全国租户和指定租户的统一工会
Milano, Via Giambellino 115; 电话: 02-4232633. www.sunia.it。周一至
周五9:00-12:00/15:00-18:00。在大区内的各个省份均有办公室。

UIL CASA
Milano, Via Campanini 7; 电话: 02/671103401. www.uil.it。在Sesto San Giovanni也有办公室。

Unione Inquilini - 房客联合会
大区地址: Milano, via Mossotti 1; 电话: 02-89076733. www.unioneinquilini.it。周一和周三10:30- 12:00/周四15:00-17:30。在大区内的各个省份均有办公室。

移民信息服务

Lombardia各地均有许多由Comune、组织或机构管理的移民信息窗口。以下是Bergamo、Brescia和Milano首府附近的一些。

Comune di Bergamo - 贝尔加莫市政厅

Servizio Migrazioni (移民服务), 电话: 035-399496。www.comune.bergamo.it

Comune di Brescia - 布雷西亚市政厅

Servizio integrazione e cittadinanza. Brescia (布雷西亚移民和市民服务), Piazza Repubblica 1, 电话: 030 3752837。www.comune.brescia.it

Comune di Milano - 米兰市政厅

与签证、居留证 (Permesso di soggiorno)、户籍 (Residenza)、国籍、人民之家申请等有关的问题, 请联系: DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali - Settore Adulti in Difficoltà - Ufficio Stranieri (家庭、学校及社会政策司 - 成年人困难扶助厅 - 外国人办公室)。Milano, via Tarvisio 13, 电话: 02-67391357; 02-6700944。www.comune.milano.it

Telefono Mondo - 世界电话机构

与外国公民有关的法律及意大利服务方面的多语言信息。周一: 意大利文、英文、他加禄文; 周二: 意大利文、阿拉伯文、法文; 周三: 意大利文、中文; 周四: 意大利文、罗马尼亚文; 周五: 意大利文、西班牙文。电话: 800 513 340 (免费电话): 周一至周五14:00 - 18:00。

其他常用地址

Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia (伦巴第大区移民接纳机构数据库) - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (省多元文化和融入观察厅 - ORIM)。www.ismu.org/orim/accoglienza/

UNAR - Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali (国家反种族歧视办公室) - Dipartimento per le Pari Opportunità (同等机会部)。

免费电话: 800 90 10 10, 办公时间: 周一至周五10:00至20:00。可用意大利文、英文、法文、西班牙文、阿尔巴尼亚文、阿拉伯文、俄罗斯文、罗马尼亚文、简体中文。www.pariopportunita.gov.it

9. 词汇表：常用词汇

Abitabilità (Permesso di	居住许可	由Comune签发的、证明某建筑可以居住的文件
Acquirente	买房者	购买房屋的人
Affittuario	承租人	租房者
Alloggio	住房	住房、公寓
Assemblea condominiale	业主委员会	业主与房客联合会。该联合会有权以多数票表决决定公寓楼管理事宜。
Canone	房租	房客应当定期支付给房主的租金。
Caparra 或 deposito cauzionale	押金/保证金	保证合同履行的事先支付的保证金
Catasto	户籍办公室	在房主的要求下记录市镇或省内所有不动产所有权的办公室。
Cauzione	保证金	为保证履行义务而缴纳的保证金。
Coinquilino	同住者	与其他人共享同一间公寓者
Condominio	公寓楼	多人共同拥有一栋建筑的共有权
Condomino	业主	在公寓楼中拥有一套公寓者
Conguaglio	清算	计算并支付仍应缴纳的数额
Contratto	合同	两方或多方签订的限制性合约
Contratto preliminare (或 compromesso)	预售合同（协议合同）	互相承诺买卖房屋、确定房屋价格、付款方式、实际购买时间和定金的合同
DIA		Denuncia di inizio attività（施工启动声明）。对住宅进行小型施工时应向Comune呈交的文件
Disdetta	解约书	向合同另一方表明退出合同意愿的文书
Garante	保证人	当抵押贷款签订人无法支付贷款时，对贷款银行提供保证者。

Idoneità alloggiativa (documento di)	住宅合格证明	证明一套住宅在居住人数方面符合大区公共居住房屋最小参数的文件
Immobile	房地产	土地和建筑的一般单位
Inquilino	房客	租住房屋者
Interesse passivo	应付利息	“货币成本”，获得抵押贷款而必须支付的价格
Ipoteca	抵押	当债务人无法清偿债务时，债权人可以据此将其贷款抵押物收归己有
ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente	同等经济条件指数	根据收入及其他参数计算的核心家庭的经济条件指数
Locatario	承租人	承租一套房地产者
Locatore	出租人	出租一套房地产者
Locazione	出租	租房
Morosità	拖延付款	过期未能支付所欠款项
Moroso	欠款人	未能在规定期限内支付所欠款项者
Mutuo	抵押贷款	长期计息贷款
Proposta d' acquisto	购买要约	买房者与卖房者在协议合同之前签订的文书，表明买房者的购买意愿
Proroga	延期	延长期限
Rata	月供	未一次性全款购买、借入贷款、物业费 etc 因按期交纳的多期费用中的一期。
Rogito	公证	由公证人签署的买卖公共文书
Valore catastale	地籍册登记价值	国家计算房地产应纳税额的价值，不是市面价值