

لا أنت ولا المالك يمكنكما الاستفادة من التسهيلات والتخفيضات الضريبية المصنوع عليها في القانون (حسم ضريبي على التسجيل ، تخفيضات على التصريح بالدخل إلى آخره) في حالة المطالبة بالإفراغ لا يمكن أن تطرد من الشقة التي تشغلها . المالك لا يمكنه المطالبة بزيادات أو إضافة مصاريف جديدة للإيجار مثبتة في اتفاقيات خاصة بين الطرفين ، وغير مسجلة ، وخارجة عن عقد الإيجار النظامي .



الاتفاقيات المخالفة والممنوعة

في القانون

القانون يمنح الحرية في وضع كثير من أركان عقد الإيجار ، لكن يضع أيضاً (أصولاً) يؤدي خرقها إلى حالات من البطلان .
أ) تعتبر باطلة مدة العقد إذا كانت أقل من أربع سنوات في عقود النموذج الحر (رقم 1) ، وإذا كانت أقل من ثلاث سنوات في تلك المتفق بشأنها في (رقم 2)
ب) يعتبر باطلاً كل نص مكتوب أو تعهد يلزمك بتسديد (دفع) إيجار أعلى من الإيجار المعلن (المشار إليه) في العقد المكتوب والمسجل .
ت) يعتبر باطلاً كل بند ينص على متوجب (قيمة) إيجار أعلى من ذلك المعين .

عقد الإيجار

القانون 431 لسنة 1998 ، المنظم لقطاع بيوت الإيجار يسمح بأربعة أنواع من العقود فقط

1 _ عقد لمدة أربع سنوات ، قابل للتجديد لأربع سنوات أخرى ، مع إمكانية تحديد مستحق قيمة الإيجار بحرية كاملة سواء من طرف مالك البيت أو مستأجره .

2 _ عقد لمدة ثلاث سنوات بمستحق إيجار أقل من متوسط أسعار السوق ، محدد بتطبيق اتفاقيات نقابية مبرمة على المستوى البلدي .

3 _ عقد مؤقت لا يمكن أن

تتجاوز مدته 18 شهراً ، منظم باتفاقيات بلدية بين نقابي (ممثلي المستأجرين) ونقابي (ممثلي) الملكية العقارية .

4 _ عقد للطلاب الجامعيين يقوم على أسس العقود النموذجية المثبتة باتفاقيات في المقرات العامة للجامعة بين منظمات الدفاع عن الحق في التعليم وبين اتحادات الطلاب و نقابي (ممثلي) المستأجرين وبين نقابي (ممثلي) الملكية العقارية .

لزوم العقد المكتوب

عقد الإيجار لا تعتبر صالحة (سارية المفعول) إلا إذا كانت مكتوبة .

إذا فرض عليك مالك الشقة عقداً غير مكتوب لتتبرع من الضرائب ، فالقانون يبيح لك اللجوء للقاضي لتحقيق والتصريح بعقد كراء بقيمة أكثر انخفاضاً ومبني على أسس الاتفاقيات تشمل كافة أرجاء الدولة ، وبحكم الإداة القضائية مسيجر المالك على إعادة المبالغ المالية المحملة بشكل زائد وغير قانوني .

لزوم التسجيل

بموجب القانون فجميع العقود يجب أن تكون مسجلة ورسوم التسجيل تعادل اثنين بالمائة من المستحق (قيمة الإيجار) السنوي . ومن هذه الضريبة (الرسوم) يلزمك تسديد النصف فقط ، بينما الباقي يتوجب تسديده من المالك .

إذا لم يتم تسجيل العقد .

هذا النوع من العقود لا يتيح للمالك الاستفادة من التسهيلات الضريبية التي يمنحها القانون للمالك المؤجر بسعر محدد (خاضع للتعريف الرسمية القصوى)

2 . العقد

بمستحق

مسعر .

هو عقد مدته ثلاث سنوات ، وله ميزة تتمثل في أن مستحق الإيجار والشروط الأخرى التعاقدية لا يمكن تحديدهما في تفاوض حر بينك وبين مالك الشقة ، ولكن يجب تطابقها مع الاتفاقيات النقابية المقررة



(المحدد في الاتفاقيات النقابية ، للعقود المتفق بشأنها ، والعقود المؤقتة المرتبطة بمناطق الحواضر الكبرى وعقود الطلبة

على المستوى الإقليمي وهذا العقد يتيح تسهيلات ضريبية ، ومستحقات إيجار أقل من المعدل الوسطي .

وإذا لم تتوصل إلى اتفاق مع المالك عند انتهاء الصلاحية الأولى للحصول على تجديد لعقد الإيجار . فالإيجار يستمر لسنتين أخريين بنفس الشروط وبإعطائك إمكانية البحث عن مسكن آخر

كيف يستحق السعر المحدد ؟

السعر المستحق هو مقرر بالمفاوضات المحاربة (الإقليمية) في جميع البلديات ذات الضغط السكاني المرتفع ، بين الجمعيات من نفس الفئة ، لكل بلدية تنقسم إلى مناطق وفي كل منطقة يتم تحديد نطاق ترجيح السعر المحدد (canone) . والسعر المحدد الفعلي للمسكن يمكن تحديده بسهولة . نظراً لوجود عدد من العناصر في العقود

(تصنيف المسكن ، ظروف الصيانة ، الملاءمة تجهيز التمديدات ، والمرافق) مأخوذة إلى محيط مناطق موقع العقار .

والمستحق محصلاً بهذه الصورة هو مستحق قانوني حقيقة وفعلاً ، فكل اتفاقية تتجاوز هذا الإجراء فهي باطلة . ولك الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بشكل إضافي . وصيغة العقد

ج _ يعتبر باطلاً كل بند (شرط) يتضمن زيادة في أعباء التزاماتك المالية كتحميل تكاليف أشغال غير عادية ، أو نفقات جزئية ، أو فوائد ، أو زيادة في مبلغ للتأمين ، تتجاوز الثلاثة أشهر . في جميع هذه الحالات وفي الفرضيات الأخرى للبطلان فبالإمكان اللجوء للقاضي للمطالبة بحكم يثبت البطلان ويحكم على المالك بإعادة ما استلمه من أموال فائضة (عند اللزوم) .

1 . عقد 4 سنوات + 4 سنوات

يسمى هذا العقد بالعقد الحر ، له ميزة كونه يمتد لمدة أطول (أربع سنوات + أربع سنوات) ولكنه لا يضمن مستحق إيجار بسعر أقل ، لذلك فهو يفترض تحديداً حراً للسعر ، مبنياً على التفاهم (المفاوضات) بينك وبين مالك المنزل .

هذا يعني أن مستحق الإيجار والشروط المثبتة ، يبقوا ثابتين (دون تغيير) لمدة ثماني سنوات ، إلا إذا كان المالك محتاجاً للسكن (لأمر شخصي أو عائلي) بعد مضي الأربع سنوات الأولى . أو يريد بيع العقار أو تجديده وعلى أساس هذا العقد فالمالك لا يمكنه المطالبة بزيادة ISTAT ولا بزيادة إضافية لأعمال صيانة محتملة ومستعجلة وغير عادية ، وتستفد خلال مدة الكراء .

لكن القانون الجديد ينظم بصورة لصن ، هذا النوع من العقود ، التي لا يمكنها ان تستمر اكثر من ثماني عشرة شهراً والتي يجب ان تكون لضرورة مؤقتة وواقعة للمالك او المستأجر . ومبينة بوضوح وجلاء .

ومستحق الإيجار في مناطق المدن الكبرى ولمسي كل المدن الرئيسية في المحافظات لا يمكنه ان يتجاوز ما هو محدد في الاتفاقيات المحلية بخصوص العقود الملتق عليها .

والعقود من هذا النوع بالإضافة إلى الصيغة المكتوبة ، يجب ان تستعمل جدولاً نموذجياً للعقد الملحق بالقرار الوزاري 1999/3/5 والساري مفعوله في الاتفاقيات المحلية ، وهذا يمثل ضماناً مميزة ضد الخداع والمواربة ناشئة عن الالتزام الذي يحتم على المالك عند انتهاء صلاحيته ، إعادة إثبات أسباب بقاء هذا العقد مؤقتاً ، وإذا لم يفعل هذا ، فالعقد يتحول إلى عقد عادي ، أي أربع سنوات زائد أربع سنوات حسب التسمية الرسمية .

وهذا العقد له نفس خصائصه العقد المسمى حراً .

4 . عقد الطلاب من خارج المدينة

هذا النوع من العقود له مدة لا يمكن ان تتجاوز 36 شهراً ، وهو قابل للتجديد تلقائياً ، ولمصلحة الطلاب المستأجر ، بمعنى ان المالك لا يمكنه فسخ العقد عند انتهاء فترة العقد الأولى .

ومستحق الإيجار محدد في الاتفاقيات البلدية بين منظمات الدفاع عن الحق في التعليم واتحادات الطلاب ، ونقابة

المستأجرين

وبين نقابة

الملاك . و

يجب عليهم

أيضاً الأخذ

بالاعتبار مدة

العقد

وموقع العقار

والشروط

الخاصة . والعقد

إضافة إلى شكله

المكتوب ، يجب

ان يستعمل

لزوماً جدولاً

نموذجياً للعقد

يجب ان تكون مكتوبة حسب النموذج العام للعقود المقرر بالمرسوم الوزاري الصادر بتاريخ 99/3/5 وذلك بناء على الاتفاقيات الإقليمية .

نموذجياً للعقد الملحق بالقرار الوزاري 1999/3/5 ، والمقتل من الاتفاقيات المحلية .

أين تجد لوائح قيم مستحقات الإيجار .

جدول القيم المقررة في التعالقات والمقاييس النسبية لتحديد السعر المستحق الفعلي ، يمكن ان تجدنا لدى مكاتب البلدية أو لدى مقرات المنظمات النقابية للمستأجرين والمالكين .

الخاصية الأكثر أهمية لهذا العقد .

أ _ التجديد التلقائي في غياب أية مطالبة بالإخلاء .

ب _ إمكانية الإخلاء المسبق للمستأجر .

ت _ ISTAT (نسبة القيمة الإحصائية لقياس ارتفاع مستوى المعيشة الصادرة من المعهد الوطني للإحصاء) لا تتجاوز 75 % .

ج _ اللجوء للجنة مصالحة في حالة الخلاف .

ح _ فائدة قانونية على مبلغ التأمين (تساوي حالياً 3,5 %) .

خ _ مستند مرجعي لشؤون مصاريف المجمع السكني .

د _ وصف مفصل لحالة السكن وتجهيزاته .

3 . العقد المؤقت

العقود المؤقتة تمثل عادة تهرباً من النظم المرعية (القواعد للناظمة) ومن الضرائب . وهي وضعية جوهرياً في غير صالح كثير من المستأجرين المجبرين على دفع مستحقات ترتفع دورياً في غياب الضمانات القانونية والكفالات .



ديسمبر 1998 ، وطيلة مدة صلاحيتها وعلى القضايا المعروضة إلى تاريخ 30 ديسمبر 1998 لذلك يصبح بالإمكان المطالبة بتطبيق المستحق العادل ، وبإعادة المبالغ المدفوعة بشكل غير شرعي ، على أساس عقود مؤقتة ومصطنعة واستعمالات مغايرة غير موجودة .

التفئة ، مصاريف الجمعيات السكنية ، إلزامية التصاريح على حساب المالك .
تقع على عاتقك تكاليف خدمات النظافة ، والعناية المستمرة بالمصعد ، والماء والطاقة الكهربائية



للأجزاء المشتركة والعناية المستمرة بجهاز التفئة ومصاريف الحراسة (بواب) بحدود 90 % وفي كل الأحوال فلك الحق في الحصول على لائحة تفصيلية للنفقات وعلى فحص الوثائق المسوغة للنفقات ، وعلى المشاركة في الاجتماعات المخصصة للمناقشة مع حق التصويت .

في العقود يمكن اللص على الرجوع للاتفاقيات الجماعية بين نقابة المستأجرين وجمعيات الملاك من أجل توزيع مختلف للنفقات .

جميع الإصلاحات الضرورية باستثناء تلك المتعلقة بأعمال الصيانة الصغيرة وأعمال

المذكور بالقرار الوزاري 99/3/5 والساري المفعول في الاتفاقات المحلية وهذا العقد له نفس خصائص العقد المسمى حرا .

التأجير من الباطن و الإسكان مجتاً .

يمنع التأجير من الباطن للمقار بكامله والتنازل عن العقد لأشخاص آخرين لتسهيل دخولهم كـمستأجرين ، ويمكن أن يكون سبباً في استصدار قرار من المحكمة بالطرد من السكن . بسبب الإخلال الخطير من طرف المستأجر الذي أجر من الباطن . لكن يسمح بالتأجير من الباطن إذا كان جزئياً بمعنى أن يدخل أشخاص آخرين استعمال جزء من السكن ، بينما الجزء الآخر يبقى مستعملاً من المستأجر الأصلي .

إلا إذا كان في

العقد شرط يمنع بشكل واضح هذا الأمر . وفي حالة الإيجار من الباطن المسموح فالمستأجر عليه واجب إبلاغ المؤجر بتسمية المستأجر (التحتي) ومدة العقد ، وبالغرف المؤجرة من الباطن . أما العقد المجاني فيستخدم للتملص من الالتزامات الضريبية .

إذا كنت قادراً على إثبات دفعك لإيجار منظم ، فبإمكانك اللجوء للقاضي للتحقيق في الكراء ولاسترداد كل المبالغ التي دفعت بشكل زائد عن المستحقات المتفق حولها في الاتفاقات المحلية .

قواعد العقود المبرمة قبل 1998/12/30 .

القانون 98/431 أقر تطبيق الأنظمة القديمة بشكل مؤقت على العقود المبرمة قبل تاريخ 30

وغالبا ما تجد نفسك مدعوا للتعامل مع وكيل عقلي عند استئجارك شقة وفي هذه الحالات يلزم :

1 _ أن تتأكد أن الوكيل مسجل في لائحة الوسطاء بغرفة التجارة .

ب _ أن تطالب بأن تكون مهمة الوساطة عقدا حقيقيا وفعليا .

ت _ أن تتأكد بأن عقد الوساطة لا يضم أي شرط من الشروط العشرين التحسفية المنصوص عليها في القانون 96/52 .

ج _ أن تحدد بدقة النسبة المئوية وإجراءات دفع العمولة (التي تقف وجوبها إذا كان الوكيل غير مسجل في اللائحة)

د - أن تحدد بدقة تكاليف أي أعمال إضافية ومحتملة (مثل القيام بقياس المساحة المطلوبة VISURA

CATESTALE _ تقف التجهيزات)

الإفراغ وانتهاء العقد .

الإفراغ هو الإجراء الذي يأمر به القاضي ، المستأجر بترك وإعادة الشقة والأنواع الموجودة لهذا الإجراء هي أربعة :

1 _ الإفراغ عند انتهاء صلاحية العقد (بعد ثماني

سنوات بالنسبة للعقود الحرة ،
خمسة سنوات للعقود المتفق عليها)
وعند انتهاء صلاحيات العقود
الفردية ، المقررة في الاتفاقيات
المحلية ، بالنسبة للعقود الموقته
وعقود الطلبة)

2 _ الإفراغ للضرورة يحصل عندما
يرغب المالك باستعادة المسكن
لأسباب ملحة ، منصوص عليها
في القانون أو للقيام بأشغال مشاير
إليها وصفا (بعد انتهاء السنوات
الأربعة الأولى بالنسبة للعقود
الحرة ، وبعد ثلاث سنوات لتلك
المتفق عليها ، ولا يوجد نص على
هذه الفرضيات في العقود القصيرة
الأمد)

3 _ الإفراغ لتوقف الأداء ، عند
التخلف عن دفع مستحق الإيجار .
إذا لم تسدد مستحق الإيجار يمكن
أن يقع عليك إجراء الإفراغ للتأخر

الصيانة العادية ، هي على عاتق المالك الذي يتحمل المسؤولية عن كل نقص وعطل موجود في العقار والتجهيزات . القانون المدني ، المواد 1576 ، 1577 ، 1578 ، 1579 ، 1580 ، (1581

المفاوضات والوكالات

مرحلة المفاوضات لإبرام أو تجديد عقد الكراء مهمة جدا لوجود أنواع كثيرة من العقود ، التي تتخذ من القانون مرجعا أساسيا بالإضافة إلى مجموعة من الملاحق القانونية التي ساهمت في تكوينها المنظمة النقابية للمستأجرين مثل الاتفاقية الوطنية ، ومراسيم الحكومة التشريعية المستمدة من مضامين هذه الاتفاقيات والعقود النموذجية الإقليمية . ويبقى بعد ذلك ضرورة المعرفة والإطلاع بدقة على الامتيازات الضريبية والتسهيلات التي يتضمنها عقد مقابل الآخر ولهذه الأسباب فالقانون 98/ 431 يمنحك إمكانية الاستعانة بمنظمة نقابية عند إبرام العقود . وهذه الاستعانة وإن لم تكن إلزامية فهي دون شك تمنحك الفرصة للمساهمة في إقرار التشريع ضمن إطار الاتفاقيات الموضوعية



للمحافظات ، وفي هذه الحالة يمكنك أن تطلب من

القاضي
تمديد الفترة
وتحديد
موعد جديد
للإخلاء و
في حالة
إقراره لا
يمكن أن
يتجاوز عادة
مدة السنة
أشهر إلا في
حالات
ضرورة
اجتماعية
معينة
(كبار السن
المتجاوزين
عمر 65
سنة أو
أصحاب
العاهات أو
المعطلون
عن العمل

Cassa
(integrati)
يمكن أن

تصل المهلة إلى 18 شهرا ويجب أن يرفق بالطلب
إضافة إلى شهادات الدخل ، والحالة العائلية ، كل
وثيقة مفيدة لتقييم مدى الحاجة والضرورة للتمديد .

التراجع عن العقد

مالك الشقة ليتراجع عن العقد عليه انتظار المواعيد
المحددة لانتهاء العقد وإرسال المطالبة بالإخلاء
للضرورة .

لما المستأجر فيإمكانه التراجع قبل انتهاء صلاحية
العقد بافتراضين :

- 1_ إذا كانت هذه الإمكانية واردة بشكل صريح
ومشار إليها في شرط من شروط عقد الكراء
- 2_ يحق للمستأجر بغض النظر عما ينص عليه
العقد التراجع وإيقاف نتائج العقد مثل وجود أسباب

في السداد بعد مضي عشرين يوما على الميعاد بأمر

من القاضي
الذي يرسل
تبلغا لك
بالإفراغ
ويمكنك أن
تطلب من
القاضي
مهلة لسداد
المستحقات
المتخلقة عن
الميعاد عند
وجود
ضائقة مالية
وهذه المهلة
يمكن أن
يملحها
القاضي
لمدة لا
تتجاوز
تسعين يوما
4_ يصدر
القاضي
قراراً
بالإخلاء
وفسخ العقد
في عدد من

الحالات التي يتحقق فيها من إخلال المستأجر
بالالتزامات التعاقدية مثل (هجر المسكن ، الإيجار
من الباطن إذا كان محظورا في بنود العقد ، استعمال
المسكن لغرض المنصوص عليه في العقد
وخلافه) فإنه يصدر حكما بأمر بالإخلاء .

تمديد مهلة الإفراغ

يصدر القاضي قرار الإفراغ ويحدد الموعد الذي
يتوجب فيه على المستأجر مغادرة الشقة ، وهذا
التاريخ غير قابل للتمديد في حال حاجة المؤجر
الملحة للمسكن وفي حال تخلف المستأجر عن السداد
وإخلاله بالتزامات التعاقدية . بينما يمكن تمديد هذا
التاريخ في حال انتهاء مدة الكراء ، في البلديات ذات
الضغط السكاني المرتفع ، وفي المدن الرئيسية



البلدية للمقارنات ICI

وعدم وجود أو دقة هذه المعلومات التي تشكل شوطاً أساسياً للإفراغ ، يمنع التنفيذ نفسه وهذا ليس فقط في حالة الإفراغ لانتهاء صلاحية عقد الكراء . بل أيضاً في حالات الإفراغ للضرورة أو لعدم السداد ، أو للإخلال بشروط العقد .

والمستأجر الذي يتحقق من عدم دقة التصريح أو له شك في مدى صدق التصريحات المحتملة أو المعلنة يمكنه الاعتراض على التنفيذ بإيقافه فعلياً إجراء الإخلاء .

المساكن العمومية

مراكز الإيواء

يقصد بمراكز الإيواء المنشآت السكنية ، التي وإن كانت مجانية فهي تلبي الاحتياجات السكنية والمعيشية للمستعجلة ، بالإضافة

(عندما يكون ذلك ممكناً) إلى منح فرص تعلم اللغة الإيطالية . والتكوين المهني ، والتبادل الثقافي مع الشعب الإيطالي ، والمساعدة الاجتماعية والطبية للأجانب غير القادرين على تلبية احتياجاتهم وشير القادرين على بلوغ الاكتفاء الذاتي اللازم لضروريات العيش والسكن في الإقليم الذي يعيش فيه الأجنبي .

إن الأقاليم بالتعاون مع المحافظات والبلديات ومع الجمعيات والمنظمات الطوعية ، لديهم مراكز للإيواء مهيأة لاستضافة

أجانب مقيمين بشكل نظامي لأسباب غير سياحية وهم غير قادرين مؤقتاً على توفير حاجياتهم السكنية والمعيشية ذاتياً .

يستطيع رئيس المجلس البلدي عند وجود حالات طارئة تقديم مساكن للأشخاص الأجانب الوافدين والمقيمين بشكل غير نظامي

وجيبة تتعلق بالانتقال من مكان العمل أو مشاكل عائلية مستعصية إلى آخره .

وفي كل الحالات يتوجب عليك أن توجه إخطار مسبق للمالك يكون عادة في حدود ستة أشهر ، حتى ولو كان العقد يشير إلى أجل أقل .

تنفيذ الإفراغ .

عند انتهاء جميع مواعيد التمديد ، وبعد التاريخ المحدد للإخلاء المقرر من القاضي وإذا لم يسلم المستأجر العقار لصاحبه فالقاضي له الحق باللجوء إلى القوة للتنفيذ عن طريق الضابط القضائي ومساعدة رجال الأمن .

وعلى كل حال فلا يمكن التنفيذ إلا للمالك الذين يثبتوا أنهم خلال مدة الكراء قد التزموا ولم يخلوا بأي من الشروط المفروضة من المصالح الضريبية . والمالك قبل البدء في التنفيذ يتوجب عليه لزوماً أن يبعث للمستأجر بمرسوم الأمر بالإفراغ ، وفي هذا المرسوم يجب الإشارة إلى :

1_ كل المعلومات المتعلقة بتسجيل العقد .

ب (كل المعلومات الواردة في التصريح بالضريبة البلدية للمقارنات ICI

ت) كل المعلومات المتعلقة بالتصريح بالدخل ، بما فيها الدخل المحصل من المقارنات

ج _ كل المعلومات المتعلقة بالضريبة البلدية للمقارنات ICI .

كل المعلومات الواردة في استمارة دفع الضريبة



المباني السكنية العامة (المساكن الشعبية)

الأجانب الذين يمتلكون بطاقة الإقامة (Carta di soggiorno) ، والأجانب المقيمون بشكل نظامي سواء كانوا مسجلين في لوائح العمل أو الذين يقومون بعمل نظامي مأجور أو يعمل حر فإن لهم الحق بالسكن في المباني السكنية العامة وبشروط مساوية للمواطنين الإيطاليين ولهم حق الاستفادة من وساطيات الوكالات الاجتماعية عند توفرها في الإقليم ، كما أن لهم الحق الاستفادة من تسهيلات الهيئات المحلية للسكن في الحصول على مساكن بالإيجار أو الاستفادة من القروض الميسرة للبناء أو استرجاع أو شراء أو استئجار أول بيت للسكن .

داخل الدولة . إلا في حالة وجود أمر بالإبعاد والطرده .

المساكن الاجتماعية

الأجنبي المقيم بشكل نظامي ، يمكنه السكن في المساكن الاجتماعية ، جماعية كالت أم خاصة ، والمهياة حسب المعايير المقررة من القوانين الإقليمية ، ومن البلديات التي يسكن فيها عدد كبير من الأجانب ، أو من الجمعيات أو مؤسسات وتنظيمات المتطوعين أو من هيئات عامة أو خاصة أخرى ، في محيط المنشآت السكنية المنظمة غالباً في شكل نزل (بنميون) والمفتوحة للإيطاليين وللأجانب ، والهادفة لتوفير وضع سكني لائق بمقابل مادي ، ويتسعيرة خاضعة للتعريف الرسمية ، في انتظار إيجاد سكن عادي ونهائي .