



Abitare a 360°

glossario dell'abitare

ITALIANO العربية 中文 ROMÂNEȘTE



لقد قمنا بإنجاز مجموعة من التعاريف الملتقطة " غير رسمية " لتقريب السكان سواء المهاجرون أو الإيطاليون المنتمون لمنطقة Porta Palazzo – Borgo Dora من موضوع " السكن الإستعماري " و لكي نتوقف للحظة من أجل التفكير في الدور الذي يلعبه كل مواطن من تجاه محيطه السكني الأشخاص الذين ثم اختيارهم هم الذين لهم تأثير قوي بالوسط السكني و هم ثمرة لما يزيد عن ثمان سنوات من التجربة مستفادة من الاحتكاك مع مديري البناءات , مالكي الشقق و المكثرين يتعلق الأمر بمصطلحات مستعملة من طرف الجميع للإدارة اليومية للمبنى حتى و إن لم يستوعب معناها الحقيقي

Gino واحد من الكثيرين الذين يقطنون منطقة Porta Palazzo و له الفضل في جني هذه المعلومات. إعطاء أهمية لأفتراحاته يمكن أن يساعد في مواجهة خطوة بخطوة الشكوك المتعلقة بالسكن في الشقة الخاصة



كل الشكوك التي يمكنها أن تثيرك , حبك للإستطلاع أو الرغبة في التعمق لفهم هذا القاموس لا تتردد بالإتصال Progetto The Gate !



السلامة السكنية

هل تعلم أن مدة صلاحية أنبوب غاز المطبخ تنتهي ؟
هل سبق لك أن لك أن قمت بكشف و تعديل مسخن الماء ؟
مسخن الماء له نظام تهوية مكيف ؟



إجتهد !!! شارك
إستعلم يمكنك
كذلك حث السكان
الآخرين و مدير
مبنى إقامتك , لأنه
بمساهمتك يمكن
تحسين ظروف
السكن ببنايتك

كم من الأشياء لا نعرفها و كم هو مهم معرفتها...

البنية



هل تعرف ما هي المصاريف المتعلقة بالبنية ؟
هل تعرف ماهي القيمة الألفية لسكنك ؟ هل تعرف ما هو دورها ؟
هل تعلم أنه يمكنك تفويض شخص آخر للمشاركة و تمثيلك في
جمعية بناية إقامتك إذا تعذر عليك الحضور ؟
هل تعرف ما هي أهمية مشاركتك ؟

مدير المبنى



هل تعرف ماهي واجبات مدير المبنى ؟ من يختاره ؟
هل لديك شكوك فيما يتعلق بالمصاريف الإعتيادية فيما يتعلق بالسكن ؟

الإقتصاد في الطاقة



هل تعرف كيف تذاخر الطاقة و نفوذ الإيصال ؟
هل تعرف أنه بإمكانك القيام بإصلاحات بسيطة لإذخار الطاقة ؟

مكتبه للاتصال به, عنوان مكتبه و مواقيت الإستقبال.

مدير المبنى هو المرجع الأساسي لأي مشكل يتعلق بالأطراف المشاركة و كذلك اقتراح الحلول بالنسبة لكل ما يتعلق بمنزله لديك تسربات الماء بالمنزل بسبب التشقق الناتجة عن التسربات الناتجة عن الجيران أو الحمام و تدعو للتدخل السريع ؟ لديك الرغبة لتثبيت حامل الدراجات ببهو البناية ؟ مدير المبنى هو حليفك ! أطلب مساعدته.



جمعية البناية [ASSEMBLEA DI CONDOMINIO]

هو العضو المتداول الذي يوحد كل مالكي السكن بالبناية. ماهو دورها ؟ للجمعية مسؤولية تعيين مدير المبنى. تقرر هل يمكن مواجهة أم لا أشغال الترميم للأطراف المشتركة, تبني نظام البناية و الموافقة على مراجعة الحسابات و التقديرات مع التوزيع النسبي.

متى تجتمع ؟ مدير المبنى يدعو الجمعية الإعتيادية - من أجل التسيير الإعتيادي - مرة في السنة الجمعية يمكن دعوته كذلك مرات متعددة في السنة كلما أقر مدير المبنى ذلك أو إذا تم طلب ذلك من أحد السكان القاطنين بالمبنى.

كيف يتم استدعاؤها ؟ يتم اجتماع الجمعية من خلال الدعوة الأولى أو الثانية و غالبا تعين في الدعوة الثانية لتسهيل التداولات المتعلقة بمراجعة حسابات البناية (التقدير و الحساب الختامي). إجتماع الجمعية في اللقاء الثاني غير نافذ لتعيين مدير المبنى و كذلك فيما يخص المصاريف الإستثنائية.

إنه من الواجب و الضروري المشاركة في الإجتماعا التي تعقد على مستوى البناية للتعبير عن وجهة ن فيما يخص الإختيارات المتعلقة بتسيير شؤون البناية راقب جيدا و دائما مواقيت و تواريخ انعقاد الإجتماع



صلاحية السكن [ABITABILITÀ]

صلاحية البناية من أجل استعمالها للسكن من خلال شروط أساسية محددة من طرف القانون تمنح شهادة يخول من خلالها التصريح بأن البناية و الأجهزة المستعملة فيها تحترم شروط الصحة , الأمن و توفير الطاقة. متى تكون واجبة ؟ لجميع البنايات.

أين يمكن الحصول عليها ؟ في البلدية التابعة للبناية أو المسكن!

عندما تشتري شقة أطلب نسخة لصلاحية السكن !



مدير المبنى [AMMINISTRATORE]

من المفترض أن يكون خبيرا مسجلا لدى جمعية مصنفة , مفوض من جمعية مالكي الشقق بالبناية للاهتمام بإدارة المبنى من الناحية الإدارية و كذلك فيما يخص صيانة البناية (إعتيادية أو إستثنائية) بالإضافة إلى دور الوسيط مراعات للتعددات التي تكون في الغالب معقدة و المقترحة من طرف الأفراد القاطنين بالمبنى .

كيف يعين ؟ مدير المبنى يتم تعيينه من طرف جمعية البناية و يتقلد هذا المنصب لمدة سنة. في أي لحظة من الإنتداب , إذا أدركت جمعية البناية عدم كفاءته الإحترافية يتم تعيين شخص آخر بدله.

كيف يتم البحث عن مدير للمبنى ؟ يمكن الإتصال بأحد المحترفين المعترف بهم من أجل الإطلاع على لائحة المسجلين و كذلك استشارة أشخاص موثوق فيهم لتسليم مهام المدير الجديد للمبنى.

كيف يمكن الإتصال به ؟ بلانحة الإعلانات التي توجد بمدخل البناية , توجد أرقام هاتف



عليك إقحامه في جدول الأعمال اليومي.
في الوقت المناسب و ذلك باتصالك بمدير مبنى إقامتك.

[CALDAIA] المسخن

هو جهاز لإنتاج الحرارة و الدفء : يمكن أن يكون من نوع مستقل (جهاز لكل شقة) أو من النوع المركز (جهاز لكل البناية).

ماهي الإلتزامات التي يجب أن يتوفر عليها ؟ كل مسخن يجب أن يكون مصحوبا بكتيب **المسخن** و **شهادة تركيب الجهاز** و يجب أن يكون خاضعا للمراقبة من طرف تقني مقتدر لفترات مختلفة بحسب قوة الجهاز.

كيفية تجنب الحوادث ؟ المسخن يلزمه نظام مكيف لتموين الهواء لأجل احتراق الغاز و إلى تفريغ الدخان الناتج عن الغاز المحترق . غياب أو الإستعمال السيء لهذه الآليات يمكن أن ينتج عنه أخطار كبيرة التي قد تؤدي للإختناق , يمكن إذا توقعهم , عندما يتم طلبهم بصفة قانونية , منافذ التهوية يجب أن تكون دائما مفتوحة بهدف تهوية دائمة للبيئة.

ماهي إيجابيات تغيير المسخن القديم بأخر جديد ؟ في السنوات الأخيرة , ثم إدخال تعديلات طاقية على مستوى هذه الأجهزة . المسخنات الحديثة ذات المكثفات يمكنون من إدخار مهم سنة الفارطة . هذا الجهاز يخول لك أن تنفق أقل مع 15 مقارنة مع 40 إلى 30% بمعدل تدفئة أكثر

من البديهي و الأحسن أن يكون هناك مسخن لكل شقة ومن الملزم الإحتواء على مسخن مركز إذا كنتم تغيير نظام التدفئة , ينصح باستعمال المسخنات الحديثة المركزة المزودة بأنظمة حاسوب للحرارة الذاتية .



و إذا كان لديك شكوك , إتصل بمدير المبنى

[ASSICURAZIONE] التأمين

هو عقدة مع شركة التأمين الذي في حالة تغيير منحة قانونية , تضمن التعويض عن الضرر فيما يتعلق بالأشياء أو الأشخاص . في حالة **البناية** تأمن **الأطراف المشاركة** ضد الأضرار التي قد تقع على مستوى البناية أو للأشخاص القاطنين بها.
هل هو ضروري ؟ ليس ضروريا , لكن ينصح به , في حالة غياب التأمين فإن سكان البناية من يتحمل أداء أعباء و مصاريف الضرر.

ما هي أهميته ؟ مثلا في حالة تكسير مجموعة من أنابيب المياه التي قد تسبب توسيع الشقق أو في حالة سقوط قرميدة **ببها** البناية مسببة أضرارا و إصابات , إلخ ...

إذا كانت البناية التي تقيم فيها لا تملك تأمينا , يمكنك

دعوة مدير البناية إلى تفعيله! و فيم

يتعلق بالوثائق القانونية , تذكر أن تطلب إقحام المتابعة النسبية للبحث عن الأعطاب و إلا سيكون عليكم تحمل أعباء المصاريف



[AVVISO DI CONVOCAZIONE] إعلان عن دعوة

إنه الإستدعاء الذي يجب أن يصل إلى كل من أصحاب الشقق لدعوة اجتماع **جمعية البناية** يتعلق الأمر برسالة موجهة **لمدير المبنى** على الأقل خمسة أيام قبل إنعقاد الجمع . من الضروري أن يتأكد مدير المبنى من توصل جميع سكان البناية بالإستدعاء.
محتوى الرسالة ؟ إعلان الدعوة يتضمن التاريخ , المكان و ساعة إنعقاد الجمع و الجدول اليومي للأعمال مع توضيح لجميع النقاط التي ستناقش في مقر الجمعية.

إذا كنت تريد أن تقترح موضوعا للنقاش , يجب

مستوى البناية قد تكون الأقرب لمستلزماتك.

الكفالة [CAUZIONE]

هو مبلغ من المال - يعادل على الأكثر ثلاثة أشهر - معطى من المستأجر إلى مالك الشقة بضمانة احترام مدة و أجل عقده الكراء في ظروف جيدة . ترجع عند نهاية أجل عقدة الكراء بصفة تامة أو جزئية.
متى يمكن إلغاءها ؟ في حالة وقف و إلغاء عقدة الكراء دون احترام الأجل السالف ذكره و في حالة تبوت الأوضاع المتدهورة للمنزل.

تأكد من أن المبلغ الذي قمت بدفعه ثم تسجيله في العقد أو أطلب إيصال بالمبلغ الذي دفعته.



عربون الإيجار [CAPARRA PER L'AFFITTO]

هي الدفعة الأولى من مبلغ الإيجار التي يتعهد بها مالك الشقة تجاه الأجير فيما يتعلق بعقده الإيجار القانونية . مالك الشقة بحصوله على عربون الإيجار , لايمكنه الإلتزام مع مستأجرين آخرين.
إذا قرر المستأجر عدم توقيع عقدة الكراء ؟ في هذه الحالة لا يرجع عربون الإيجار.
إذا امتنع مالك الشقة عن اكتتاب عقد الكراء ؟ المكتري يجب عليه طلب تعويض لضعف المبلغ المقدم.

تجنب الدفع النقدي و إذا قمت بالدفع نقدا ! أطل وصل بالمبلغ المؤدى لأنه الطريقة الأمثل لإثبات أنك سددت المبلغ.



البند [CAPITOLATO]

هو مجموع الشروحات المفصلة للأشغال التي في طور الإنجاز و المعدات المستعملة لتنفيذ أشغال الترميم و الإصلاح بالبناية.
وثيقة من هذا النوع يجب أن تكون ملحقة بالعقدة المبرمة مع شركة البناء المنتخبة من يقوم بتحريره ؟ يتم تحريره من طرف محترف مقتدر (مهندس معماري , مساح أو خبير , مهندس) يتم إختياره من طرف جمعية البناية.
ماهي أهميته ؟ البند هو الطريقة الأمثل لطلب التقديرات من الشركات المكلفة بأشغال الصيانة و كذلك الحصول على إمكانية مواجهتهم باختيار الطريقة الأمثل.

شارك أنت كذلك في تحرير نقط البند باقتراحك للأشياء التي يمكن أن تخدم مصالح البناية , إعطاء الأولويات للإختيارات الأكثر فعالية لأن تدخلاتك على



شهادة تركيب الأجهزة [CERTIFICAZIONE IMPIANTI]

جميع الأجهزة - المائية , الكهربائية , الغازية و أجهزة التدفئة - يجب أن تتوفر على شهادة قانونية التي تثبت فعالية و صلاحية الأجهزة المركبة بالبناية و تحترم شروط السلامة.

من المسؤول عنها بالبناية ؟ فيما يخص الأجهزة المركبة بالبناية من واجب مدير المبنى مراقبة و التأكد من أن البناية تتوفر على هاته الشهادات و في حالة عدم وجودها من واجبه طلبها من الجهات المسؤولة . زيادة على قدرته تنصيب “ مسؤول ثالث ” لمراقبة و صيانة الأجهزة الحرارية , الحرفي المتخصص هو المسؤول عن الأجهزة بالبناية.
من المسؤول عنها تجاه كل شقة ؟ إنه من اختصاص مالك الشقة تركيب و تكييف الأجهزة و يجب أن تكون في حوزته شهادة تثبت الإستعمال الصحيح للأجهزة .

التي يتم المشاركة فيها داخل الشقة : عادة يتم توزيع مصاريف إستعمالات المياه , الكهرباء , الغاز و التدفئة و في حالات أخرى يمكن أيضا المشاركة في المصاريف المتعلقة بالمواد الأولية كالقهوة الزيت , السكر , المعجنات...
هل يوجد عقد إيجار خاص ؟ لا يوجد , لأنه لا يهم نموذج العقد , المهم أن يكون مسجلا باسم كل المشاركين في السكن.

المشاركة في السكن من الطرق الأفضل للحصول على تسهيلات في إستقلالية السكن و يجب مواجهتها بطريقة بناءة تساهم في العادات الديناميكية للبناءة.



البناءة [CONDOMINIUM]

هي بناءة تتكون من وحدتين سكنيتين أو أكثر لملاك مختلفين : هؤلاء ملاك وحيدون لوحدة فردية للأطراف المشاركة.
هل من الواجب تعيين مدير للمبنى ؟ في حالة وجود أكثر من أربعة ملاك بالبناءة من هو المالك ؟ هو المالك الفردي لوحدة سكنية.

بإدراكك لحقوقك وواجباتك السكنية بالبناءة هي أول خطوة لإقامتك في ظروف جد واعية . تعرف على جيرانك , إحترم القرارات المتخذة من طرف جمعية البناءة بمشاركتك في الاختيارات بطريقة نشيطة و فعالة لتغيير ظروف البناءة للأحسن.



الحساب الجاري [CONTO CORRENTE]

هو وديعة لقيمة مالية فعالة مرفوعة لدى مؤسسة بنكية مسجلة باسم البناءة الذي يخول

اتصل بتقني مقتدر لمراقبة الأجهزة المركبة بالشقة لتجنب أي نوع من الحوادث و الأخطار.



الشهادة الطاقية [CERTIFICAZIONE ENERGETICA]

هي شهادة يحدد من خلالها نسبة إستهلاك الطاقة على مستوى البناءة, مشيرة إلى " رتبة الطاقة " المملوكة (أ,ب,ج...) كما كان يفعل من قبل بالنسبة للآلات الكهربائية.
بكل وضوح , باختياركم رتبة طاقة جديدة , يمنح للمنزل قيمة أكبر لأنها تعطي إمكانية الحصول على طاقة جيدة في السنوات المقبلة.
هل هي واجبة ؟ في المستقبل القريب ستصبح إجبارية و يجب تقديمها مع الوثائق المتعلقة سواء بالإيجار , البيع أو الشراء.

إستغل الفرصة المتاحة حاليا للخصم من الضرائب بنسبة 55 % من المصاريف المدعمة لإدخار الطاقة بهدف الحصول على شقة مصنفة في خانة الرتب الطاقية حين تصبح هذه الأخيرة واجبة !
كذلك فيما يخص التمويل لتغطية الفوائد إذا كان يفترض عليك الدفع نقدا للقيام بهذه الإصلاحات و التدخلات.



المشاركة في السكن [COABITAZIONE]

هي طريقة للعيش أصبحت متداولة بين الطلبة و الشباب العامل التي يتوقع من خلالها مشاطرة نفس المنزل من مصاريف الإيجار , الإستعمالات , إلخ...
كيف يمكن العمل بها ؟ يمكن النظر إليها بطريقة مبسطة للشقة , هناك مجالات مشتركة - في هذه الحالة , المطبخ , غرفة الإستقبال , غرفة المطالعة , الحمام - من بين المصاريف

عقدة الكراء [CONTRATTO D'AFFITTO]

وثيقة تثبت إتفاق الطرفين - المستأجر و المالك - فيما يخص إستأجار المنزل و تلزمه باحترام شروط الإتفاق النسبية.

ماهي أنواع عقود الكراء الممكنة ؟ من بين عقود الكراء المتداولة نذكر : عقدة الكراء مدتها

عقدة الكراء العرفية 4+4 سنوات أخرى (4 سنوات قابلة للتجديد ل 4 أشهر)
عقدة كراء للطلبة الجامعيين (18 , 9 , 6) عقدة كراء ترانزيت (6+2, 5+2, 4+2, 3+2)
هل من الضروري تسجيل عقدة الكراء ؟ كي تكون عقدة الكراء سارية المفعول يجب أن تسجل لدى مكاتب التسجيل بأداء الضريبة السنوية.

بدون عقدة كراء مسجلة ليس هناك ضمانات , لا تأتمن للتسجيلات العرفية , عقدة الكراء تأمن وصاية كل من مالك المنزل و المكثري . السياسات الجديدة لتنظيم قانون السكن تعترف دائما بالإقتاعات و الأعباء الضريبية تجاه عقدة الكراء المسجلة !



فناء البناية [CORTILE]

فناء البناية في الغالب هو مجال في العراء داخل المبنى و هو تحت تصرف كل سكان البناية و إستعماله خاضع للقانون الداخلي للبناية.

ماذا يجب فعله في حالة... السيارات الموقفة بطريقة عشوائية؟ نفايات مهمة؟ عادات و تصرفات لا تمتد للبناية بصلة ؟ في هذه الحالة يعرض المشكل على مدير البناية الذي بدوره يناقش هذه المشاكل في مقر الجمعية.

مدير المبنى هو كذلك مندوب لاستدعاء الأشخاص " المنتهكين " لحرمة البناية. هل تعلم أنه ...؟؟ بتوافق مع نظام البناية , الفناء هم المكان المناسب إستعماله كموقف

لها القيام بعمليات بنكية مختلفة.

هل من الإلزامي فتح حساب جاري للبناية ؟ ليس من الواجب لكن ينصح به ماهي إيجابياته ؟ الحساب الجاري للبناية يخول شفافية أكبر فيما يخص المحاسبة المتعلقة بالبناية و تسهل مختلف التعاملات بين مديري المباني إقتراح على مدير بنايتك فكرة فتح حساب جاري للبناية , بإطلاعك على الحساب الجاري للبناية يخول لك الإطلاع على كل المصاريف المتعلقة بالبناية.

الحساب التقديري - الحساب الختامي

[CONTO PREVENTIVO - RENDICONTO CONSUNTIVO]

الحساب التقديري هو البرمجة المالية للسنة المقبلة وتحتوي على الموارد النسبية المتعلقة بالمدخل و المصاريف المتوقعة.

الحساب الختامي هو تقرير يتعلق بالمصاريف النسبية المتعلقة بالسنة الفارطة. متى يتم عرضهم ؟ عادة يتم عرضهم من طرف مدير المبنى مرة في السنة في الجمع الإعتيادي للجمعية . في بعض الأحيان يصادف أن الحساب الختامي يكون أعلى من الحساب التقديري نظرا للمصاريف الغير متوقعة أو الزيادة فيها (مثلا , التدفئة في فصل الشتاء خصوصا أو ارتفاع أثمان المحروقات).

أين تتجلى أهميتهم ؟ يخول من خلالهم لسكان البناية فهم و مراقبة المصاريف المتعلقة ببناية إقامتكم.

عند مراجعة الحسابات تحقق انما من أن مدير البناية يقدم المبررات المتعلقة بالمصاريف من خلال الفاتورات المؤدات و الغير مؤدا



الوكالة [DELEGA]

هو تصريح يخول من خلاله تفويض شخص آخر لتمثيلك في لقاءات جمعية البناية إذا تعذر عليك الحضور شخصياً.

ما هو دورها ؟ في حالة اجتماع سكان البناية , الوكالة تخول لمالك الشقة المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالبناية حتى وإن لم يكن حاضراً بصفة شخصية. إلى من يمكن أن تفوض ؟ لأي كان : أحد الأقارب , صديق , حتى من يشارك معك المنزل أو مدير المبنى نفسه , ما دون ذلك فهو خارج عن النظام الداخلي للبناية.

إذا تعذر عليك الحضور للقاءات جمعية البناية , يمكنك تفويض شخص آخر مكانك : و ذلك لن يتم إقصاءك من القرارات المتخذة !



حفلة الجيران [FESTA DEI VICINI DI CASA]

يحتفل بها في فصل الربيع من كل سنة في أغلبية المدن الأوروبية و هي فرصة ملائمة لمشاركة جيرانك أوقات مرحة و حيوية.

متى يحتفل بها ؟ يوم الثلاثاء الأخير من شهر ماي لكل سنة. كيف يمكن تنظيمها ؟ حاول أن تأثر في جيرانك للمساهمة في تنظيم هذا الحفل دون أن تنسى طلب الإذن من مدير البناية . للمعلومات و الاقتراحات يمكنك زيارة الموقع الإلكتروني www.Festadeivicini.com

ساهم في تشجيع المبادرة , و استمتع بتقديم أطباق شهية يمكنك كذلك إحضار الشاي , لا تنسى إحضار بعض الكراسي ... بداية جيدة !



للدراجات (موضوعة بشكل منظم في حامل الدراجات) و هو كذلك مجال يمكن إستغلاله و تنظيمه لفرض القمامات , إضافة إلى أنه المكان الأمثل لتنظيم عروض و وجبات في الهواء الطلق , باتفاق مع سكان البناية , كذلك هو متنفس للأطفال خلال ساعات المساء دون أن ننسى من له هواية الإبداع فيما يخص الإعتناء بحديقة الفناء و مجاله الأخضر.

إطلع على النظام الداخلي للبناية من أجل إستفادة أحسن لفناء البناية ... و ليس فقط للمرآب !!



المرسوم النسبي [DECRETO INGIUNTIVO]

هو الوسيلة التي تمكن مدير البناية و تخضعه من أجل إستعادة الديون المستحقة لمالك الشقة و ذلك خلال مدة محددة . إهمال مالي الشق بعدم أداءهم لمستحقات البناية يضعها تحت الديون التي تأثر على نظامها الإداري.

ماهي التبعات و العواقب ؟ عند نهاية مدة الدين , المرسوم يصبح تنفيذياً و في هذه الحالة يتم متابعة و حجز منقولات المدان. متى تم تطبيق هذا الإجراء ؟ عندما تكون هناك متابعة من طرف مدير المبنى ضد السكان المزمون بالدفع لإستعادة الديون المستحقة.

إحذر , لأنه الدائن تجاه البناية , مثلاً شركة , لإعادة ديون مستحقة لها يمكن أن تلجأ إلى حجز المنزل تذكر أن المرسوم النسبي يحرر عن طريق المحامي و مصاريف الأتعاب تابعة للبناية.



الألفيات [MILLESIMI]

إنها حصة المشاركة التي تحدد مقياس كل واحد من سكان البناية الذي يجب أن يساهم به فيما يخص مصاريف البناية من إستعمالات و إدارة الأطراف المشاركة.
ما الغاية منهم ؟ لتوزيع حصص المصاريف لكل وحدة سكنية و لإثبات شرعية تداولات جمعية البناية.

إذا تم جمع ألفيات كل سكان البناية
1000 فإن النتيجة هي .



التأخر في الأداء [MOROSITÀ]

هو الدفع المتأخر للمبالغ المستحقة تجاه البناية من أجل تسيير و إدارة البناية . يتعلق الأمر بدين واجب.
ماذا يمكن المجازفة به عند التأخر في الأداء ؟ يمكن المجازفة بتعجيل الدفع الذي في حالة تعدد الأداء يؤدي إل حجز المنزل.

دون دائما تاريخ نهاية الأجل و إتصل مباشرة بمدير المبنى
في حالة صعوبات في الأداء !



المرسوم البلدي [ORDINANZA COMUNALE]

إجراء قانوني ضد ملكية ما بسبب أوضاع البناية الخطيرة التي تكون واضحة و متجلية - ذات طبيعة صحية أو تقنية - التي، في مجموعها تنبأ و تدل علم، عقوبة نسبية إدارية.

المكثري [INQUILINO]

إنه المستأجر للشقة , عليه أداء مصاريف الإيجار و المصاريف التابعة للبناية كما يجب عليه إحترام النظام الداخلي للبناية و يمكنه المشاركة في لقاءات جمعية البناية لمناقشة كل ما يتعلق بالتدفئة المركزية.

حتى و إن لم تكن مالك للمنزل , فالبناية مثل منزلك
حافظ عليها و أطلب من الآخرين فعل ذلك !



كتيب جهاز المسخن [LIBRETTO della CALDAIA]

هو وثيقة من خلالها يمكن معرفة تاريخ تسجيل تركيب جهاز المسخن , مردوديته و العمليات الأساسية للصيانة التي أجريت على الجهاز.
من يرخسه ؟ عند نهاية أشغال تركيب جهاز المسخن من طرف تقني مقتدر , يتم في الأخير منح كتيب جهاز المسخن و يمكن كذلك طلبه في حالة عدم وجوده مع جهاز المسخن و إذا لم يكن متوفرا لصاحب المنزل يمكن طلبه من مدير المبنى.
ما هي أهميته ؟ هي الوسيلة التي تثبت شروط سلامة جهاز المسخن

تذكر أن تقوم بمراقبة خروج الدخان الناتج عن الغاز
المحترق كل سنة

جهاز مسخن قديم و غير
صالح للإستعمال يمكن أن يتسبب في إحداث
أخطار و أضرار كبيرة , ينصح عند صيانة
جهاز المسخن بعرضه على

تقني متخصص لمراقبة شروط السلامة و المعاينة الطاقية .



حجز الممتلكات [PIGNORAMENTO]

هو مصادرة الأملاك في حالة عدم احترام الإلتزامات المالية (الأداءات , التعويضات) التي لها علاقة بالقرض , مصاريف البناية , الإستعمالات , إلخ ... التي تحدث تبعا لمسطرة قانونية للأداء

التقدير [PREVENTIVO]

هو العرض الإقتصادي الذي يقدمه الإختصاصيون أو الممونون للبناية لترشيحهم من أجل القيام بأشغال على مستوى البناية أو عرض للخدمات **ماهي أهميته؟** يخول من خلاله توقع و تحديد المصاريف التي يمكن قياسها بالمقارنة مع الأثمان المعروضة في السوق.

ينصح القيام بالعديد من التقديرات مع إتخاذ الحذر
بمراعات الشروط المقترحة زيادة على الأثمان.



مالك الشقة [PROPRIETARIO]

هو الشخص الذي يملك المنزل يعني كذلك أنه عضو في جمعية البناية و له صلاحية إتخاذ القرارات و التأثير في الأطراف المشتركة.

ليسوا فقط أصحاب الملك بل كذلك أعضاء في
الأطراف المشتركة : تعامل بشكل جيد مع الأطراف
المشتركة كما تتعامل مع ملكك الخاص!



من المسؤول ؟ في حالة شقة خاصة يتسلمها مدير البناية الذي يقرر القيام بالتدخلات اللازمة دون حضور جمعية البناية.
ماهو مضمون المرسوم ؟ في حالة عدم تدخل البناية للقيام بالإصلاحات اللازمة , تستمر في تسليم الغرامات لتي يقرر في الأخير توزيع تكاليف الأداء بين سكان البناية.

من الضروري إرجاع في الوقت المحدد الطلبات المتعلقة
بالمرسوم البلدي , نفس الشيء من المهم التدخل ليس فقط
من أجل الأداء الإستعجالي ولكن لتقييم التدخلات الظرفية للإصلاح



الأطراف المشتركة [PARTI COMUNI]

هم كل أطراف البناية ذوي الملكية المشتركة.

ما هي الأطراف المشتركة ؟ الأرضية التي توجد عليها البناية , المنشآت , الأدراج و منافذ الدخول , الأسقف , الصفائح الشمسية , الأروقة , الأبواب , الفناء , غرفة حارس البناية أمكن التدفئة المركزة , المصاعد , البئر , الصهاريج , مجاري المياه , البالوعات , قنوات التفرغ , أجهزة المياه , الغاز , التدفئة , الطاقة الكهربائية و ما شابه ذلك فيما يخص أجهزة أجهزة الملكية الخاصة لأفراد البناية.

هل يمكن الإستغناء عن الإحتفاظ بهم ؟ لايمكن ذلك , لأن البناية لا يمكن أن تستغني أو تسلم هذا الحق للأطراف المشتركة من أجل تفاذي المساهمة في المصاريف الضرورية من أجل صيانتهم

إعادة تأهيل الأطراف المشتركة هي تضحية و استثمار مه
و جيد : يزيد من القيمة البنيوية و كذلك الشأن بالنسبة لمن ز
و خصوصا توفير ظروف عيش أفضل !





تأكد من أن عقدة الكراء مسجلة بصفة قانونية
أطلب وصل بأداء المبلغ من مالك الشقة .

نظام البناية [REGOLAMENTO DI CONDOMINIO]

هو وسيلة يمكن خلالها ترسيخ القواعد النسبية للاستعمال بين الأطراف المشتركة لتوزيع المصاريف , كذلك وصاية و تزيين البناية و كذلك التسيير الإداري و يتضمن ملحقا للانحة الألفية.

متى يكون واجبا ؟ في حالة التجمع السكني المتكون من أكثر من عشرة بنايات.

السكن في البناية خاضع طبعاً لقوانين , في غالب الأحيان
هناك بعض القوانين الموثقة : الكل يجب أن يتعامل
وفقاً لإمكانيات تخول تعايشاً أفضل.

تذكر أن أغلب المشاكل تعالج بالحوار و المواجهة !



توفير الطاقة [RISPARMIO ENERGETICO]

يمكن التخفيض من ضياع الطاقة بواسطة أجهزة تمكن من إستهلاك أقل , توفير أكثر ,
تلوث ضعيف و الإستغناء بشكل أكبر عن النفط و الغاز.

ما نوع التدخلات التي يمكن القيام بها من أجل توفير أكبر ؟ عزل الحائط , الأغشية و
النوافذ , تأييد المولد الكهربائي , أجهزة الطاقة الشمسية , مصابيح ذات إستهلاك أقل ,
مخفض تدفق المياه , إلخ...

هل يتوقع دوافع إقتصادية ؟ لأغلبية هذه التدخلات.

يتوقع تسهيلات و تخفيضات ضريبية

جمع و فرز القمامات [RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI]

يقصد به نظام لجمع النفايات الصلبة المدنية بحسب إختلاف طبيعة القمامة , عموماً مجزئة
بين الأوراق , مواد بلاستيكية , مواد عضوية , الزجاج و العلب الصفيحية.

ماذا يفعل غالباً ؟ في أغلب البنايات توجد في المدخل علبة صفراء وضعت خصيصاً
للأوراق , بجانب الطريق توجد هناك صناديق ذات ألوان مختلفة : الأزرق للزجاج و العلب
الصفيحية , البني للمواد العضوية , الأزرق للمواد البلاستيكية . بالنسبة للأدوية المنتهية
صلاحيتها يمكن إيداعها بالصناديق المتواجدة بالصيديات.

ماذا فيما يخص النفايات الأخرى ؟ توجد هناك خدمة مجانية فيما يخص القمامات المتعلقة
بالطلاءات و كذلك فيما يخص النفايات الخطيرة (مذياع , بطاريات , المذيبات , الألسقة و
الغراء , الجبس , الزنق , مواد التصوير إلخ ...) للمعلومات و التدخلات

يمكنكم الإتصال على الرقم الأخضر : 800-017277

بفضل مساهمتك الفعالة , يمكن التقليل من تلوث البيئة

و الدفاع عن ثقافة حساسة تجاه البيئة

فرز القمامات هو واجبنا تجاه الأجيال الصاعدة .



تسجيل عقد الإيجار [REGISTRAZIONE CONTRATTO]

ينحصر في إيداع عقد الإيجار لدى مكتب التسجيل , واجب في أغلب الأحيان لأهداف
ضريبية و هو إجراء بسيط يخول للمالك أو المكثري أن يكون وصيان طرف القانون تجاه
إحترام صلاحية و شروط عقد الكراء مع الإستفادة من التسهيلات الضريبية.

كم هي تكاليف التسجيل ؟ مصاريف تسجيل عقد الكراء موزعة بين المالك و المكثري
أورو في السنة . بصفة عامة تتراوح المصاريف بحسب 100 - 50 تتوزع القيمة ما بين
الإتفاق السنوي المبرم في عقد الكراء.



وسائل مختلفة للمساعدة للبحث عن منزل آخر !

المجالات المشتركة [SPAZI COMUNI]

هي المجالات التي تنتمي لل**بناية** و التي لكل واحد من القاطنين بها حق إستعمالها مثل - فناء البناية , الممر , في بعض الأحيان يمكن كذلك إستعمال مواضع **البناية** من أجل الإستمتاع بها.

لماذا هناك عراقيل الإستعمال ؟ لأنها تتطلب مصاريف الإدارة و الصيانة التي تهم بالدرجة الأولى سكان البناية و لأن فعاليات المجالات المشتركة هي مسؤولية الجميع.

كيف يمكن إدارة هذه المجالات ؟ بالاتفاق مع البنايات الأخرى يمكن تقرير ذلك و بإجماع جمعية **البناية** , كيفية إستعمال هذه المجالات , نذكر مثلاً إستعمال فناء البناية.

شارك أنت كذلك في جعل هذه الأماكن مبهجة , فناء بنايتك في ضعية " كارثية " ؟ هل يمكنك فعل شيء لتغيير هذه الوضعية , يمكنك مناقشة الأمر مع جيرانك باقتراحكم للحلول الملائمة , فناء بنايتك جد منظم شيء رائع !



المصاريف المتعلقة بالبناية [SPESA CONDOMINIALI]

هي كل المصاريف - التي تتنافس البنايات الفردية - المتعلقة بإدارة البناية كالصيانة و المحافظة على **الأطراف المشتركة**.

لماذا يجب تسديد هذه المصاريف ؟ لتدعيم مصاريف التسيير للإدارة (مدير المبنى , التأمين الكهرباء , النظافة , الماء , المصعد , مدخل **البناية**) و كذلك المصاريف الإستثنائية التي تهتم بمجال الترميم و الإصلاح - واجهة البناية , ترميم المدرجات , التجهيزات , إلخ...



توجد تدخلات مهمة على المستوى الشخصي من أجل توفير الطاقة و التي يمكن لأي منا الق بها للتخفيض من إستهلاك الماء , الكهرباء , التدفئة و كذلك لتحسين العزل الحراري للمنزل مع إيجابيات إقتصادية مهمة على مستوى نفقاتك الشخصية.

تأمين السكن [SICUREZZA DOMESTICA]

هو مجموع العمليات و التدخلات التي يمكن إنجازها على مستوى الشقة لتجنب الحوادث التي في بعض الحالات يمكن أن تكون جد خطيرة.

ماهي الأخطار التي نواجهها ؟ تجهيزات - حواجز , مواد سامة , تجهيزات لا تحترم شروط السلامة يمكن أن تؤدي لإحتراقات , سقوطات , تسممات , إلخ...

نسبة الحوادث التي تقع على مستوى البناية جد مرتفعة من سوء الحظ , لكن بقليل من الوعي يمكن تجنب هذه المخاطر و العيش في أمان .



طرد المستأجر [FRATTO]

إجراء يقوم به القاضي بأمر **المستأجر** بمغادرة الشقة و تسليم المنزل لصاحبه.

متى يقع الطرد ؟ عند نهاية مدة **عقد الإيجار** المتفق عليه يرفض **المستأجر** تسليم المنزل لصاحبه و كذلك في حالة التأخر بدفع الإيجار أو في حالة **الإهمال** و عدم إحترام بنود العقد المبرم.

في حالة طرد **المستأجر** لأسباب غير مبررة من الممكن الطعن في الحكم . في الحالات الأخرى تذكر أنه توجد

هل من الضروري تركيبهم ؟ حاليا ليس من الضروري لكن مستقبلا سيصبح إجباريا
يمكنك الإدخار إلى حدود 20% بالمقارنة مع
الإستهلاك الحالي .



الجيران , “الجار الصالح” [VICINATO, “il buon vicinato”]

واجب على كل القاطنين بالبنية احترام و التزام كل الحقوق تجاه الجيران لتجنب إقتحام
حرية الآخرين أو الإحسلس بالضيق تجاه حرية الشخصية و إذا كنت كنت تتعرض
للإزعاج من طرف جيرانك و احتجاجاتك لم تلقى آذان صاغية يمكنك اللجوء إلى مدير
المبنى.

جارك هو مكسب لك , يمكن أن يصبح الشخص الأقرب إليك و الذي يمكن أن تلجأ إليه في
وقت الحاجة مثلا أن تطلب منه أن يعيرك كرسيًا لوجبة عشاء مع الأصدقاء , مثلا القليل
من السكر أو القهوة , مراعات أبناءه لسويغات , بسقي النباتات عندما يكون في عطة ,
يمكن أن يكون جارك الشخص المناسب لتنظم معه حفلة في فناء البنية , الشخص الذي
يمكن تعويضه لحضور إجتماعات الجمعية إذا تعذر عليك ذلك.

كن جارا مثاليا!



المراقبة الضريبية [VISURA CATASTALE]

المراقبة الضريبية للبنية هي وثيقة تتضمن معلومات تتعلق ب : المكان, الملكية و

البنية التي تقطن فيها تحتاج لمصاريف الصيانة
لتنوفر لك كل ظروف الراحة و الخدمات التي
تحتاجها : المصاريف التي تتعلق بالبنية تضمن
لك ذلك . تذكر أن تسدها !



جدول الألفية [TABELLA MILLESIMALE]

هي قائمة الألفيات لكل وحدة سكنية التي يعبر من خلالها على القيمة النسبية لكل سكن.
ماهي أهميته ؟ هو الوسيلة المستعملة لدى جمعية البنية لتوزيع المصاريف التي تهم
الأطراف المشتركة كالصيانة , المحافظة و الترميم.

دائما يتم تشكيل جداول لتوزيع مختلف المصاريف
و يطلق عليها اسم جداول الخدمة - جداول للمصعد
للماء الصالح للشرب , المصاريف المتعلقة بالبنية.



صمامات منظمي الحرارة [VALVOLE TERMOSTATICHE]

يحولون لمنظمي الحرارة للتأقلم بشكل تلقائي عندما تصل إلى درجة الحرارة المطلوبة من
خلال الكان الذي تم تركيبهم فيه , تتوقف عن الحرارة.

ماهي إيجابيات الصمامات ؟ يحولون تسيير أحسن للتدفئة لكل شقة على حدى , مثل أي
جهاز مستقل , التحكم في إيقاده و توقيفه بطريقتك الخاصة (التحكم في درجة الحرارة في
مختلف غرف المنزل) مع كل هذه الإمتيازات للأجهزة المركزة في البنية , مصاريف
قليلة , توزيع مصاريف الصيانة بين سكان البنية.

من يقوم بتركيب هذه الصمامات ؟ السمكري من يقوم بتركيبهم بإتخاذهم لجميع الإحتياجات
اللازمة لأي تدخل تكميلي من إزالة حجر الجير و أنظمة حماية المضخات.

مسرد للسكن

المردودية الضريبية للبنية و يمكن طلبها لكل وحدة سكنية أو في حالة الرفع لماك الشقة.

قبل شراءك لمنزل , أطلب من المراقب
الضريبي وثيقة المراقبة الضريبية
تأكد من صلاحيتها.



مراقبة الرهن [VISURA IPOTECARIA]

يتعلق الأمر بتحقيق على مستوى محافظات تسجيل البنايات , تهدف للحصول على كل الوثائق التي تورط " الشخص المجهول " المالك لوحدة سكنية من خلال تاريخ محدد أو عقد أصلي , تحقيق كامل.

في أي من الحالات يمكن طلبها ؟ عندما يقوم المالك بعملية البيع دون إخبار مدير المبنى بالمالك الجديد.

من يطلبها ؟ الجمعية ترسل حوالة لمدير المبنى ليفتح تحقيق أو تسمح له بتدعيم المصاريف المستحقة.

إقترح على جمعية البنية بإرسال حوالة لمدير المبنى
للقيام ببحث نظري لمعرفة من هم " المالك الأشباح ! "
إنه حق من حقوقك.



دليل

- صلاحيات السكن [34] – مدير المبنى [34] – جمعية البنية [35] – التأمين [36] – إعلان عن دعوة [36] – المسخن [37] – عربون الإيجار [38] – البند [38] – الكفالة [39] – شهادة تركيب الأجهزة [39] – الشهادة الطاقية [40] – المشاركة في السكن [40] – البنية [41] – الحساب الجاري [41] – الحساب الختامي – الحساب التقديري [42] – عقدة الكراء [43] – فناء البنية [43] – المرسوم النسبي [44] – الوكالة [45] – حفلة الجيران [45] – المكثري [46] – كتيب جهاز المسخن [46] – الألفيات [47] – التأخر في الأداء [47] – المرسوم البلدي [47] – الأطراف المشتركة [48] – حجز الممتلكات [49] – التقدير [49] – مالك الشقة [49] – جمع و فرز القمامات [50] – تسجيل عقد الإيجار [50] – نظام البنية [51] – توفير الطاقة [51] – تأمين السكن [52] – طرد المستأجر [52] – المجالات المشتركة [53] – المصاريف المتعلقة بالبنية [53] – جدول الألفية [54] – صمامات منظمي الحرارة [54] – الجيران, " الجار الصالح " [55] – المراقبة الضريبية [55] – مراقبة الرهن [56].