



Abitare a 360° - glossario dell'abitare

2008

Abitare a 360°

glossario dell'abitare

ITALIANO العربية 中文 ROMÂNEȘTE





读完这本手册后，你要是对一些话题产生任何疑问或好奇心，再或是想对该话题进行深步探讨，欢迎你联系“THE GATE”组织。

为了让 **Porta Palazzo** 和 **Borgo Dora** 的外国居民和本地居民能够和睦相处，这本手册的标题为“居住百通”，收集了公寓中各方面的指南和说明，目的是为了每位居民能了解在所住的公寓里，自己担任什么样的角色。

下面我们为您挑选的话题是在公寓生活中里最常见的，也是经过八年以来与公寓管理员、房主和房客交往经历而总结出来的。下面的一些词语是在公寓范围中常用的，虽然通常在用词时不理解它们的原意，我们想借此机会向您介绍一下。

GINO 是住在 **Porta Palazzo** 的一名房客，他是这本收集里的主角。

如果你注意他的提示，他就可以帮助你逐步破解与公寓生活有关的疑问。

我们对多少事情不了解，然而了解这些事情又是多么的重要呢？



公寓楼

你知道什么是公寓费用吗？
你知道你所住的公寓占整公寓楼的几个千分点吗？千分点用处何在？
如果你不能去参加公寓楼会议，知道是否可以委托其他人代替吗？
知道为什么参加公寓楼会议是非常重要的吗？

公寓管理员

你知道管理员的职责是什么吗？管理员是由谁选举的？
对该要分担的清洁费，你是否有疑问？



节约电源

你知道如何能节省电源及电费吗？
只需要在家中做一点点小改造，你就可以节省不少电源吗？



家中安全

你可知道，你家中的煤气管是有有效期的？
你家里的暖气设备进行过验审吗？你家的暖气设备备有恰当的出气道吗？



希望大家热烈参加，多加了解你的管理员和其他邻居，你也可以为美化公寓的环境条件作出贡献。

住房使用许可 [ABITABILITÀ]

按照法律规定每一套公寓是否适合于居住必须符合一定的条件。经过对公寓的建设、考察对室内的设备是否遵守卫生、安全、和节能规则进行确认后，会将签发该合格证。

什么时候需要该证明？所有的公寓都需要。

谁负责签发？住房所在的政府机构。



在购买房子的时候，需要要求一张住房使用许可证的复印件。

公寓管理员 [ASSEMBLEA DI CONDOMINIO]

管理员是位专业人士，他注册在有关的职别协会里，他受公寓会所托，负责管理公寓的财务和建设维修事务（常规性和非常规性的事务），另外，管理员也是公寓居民的代表人，出面解决大家提出的各种复杂要求。

如何任命？管理员是由公寓会选的，他的任命期限是一年。在他的委任期间，如果公寓会对他的工作效率和态度不满，可以随时重新任命其他人选。

如何找新的管理员？可以联系一所管理员协会，查看所注册的会员，另外咨询熟人，请他们推荐一位可信赖的专业管理员。

如何联系管理员？在你所住的公寓楼下大门的柜窗里或在传达室

可以查询到管理员的电话号码，地址和接待时间。



凡是在公寓里遇到的公众性质问题，管理员是主要的负责人，他会给你发表建议，另外你若遇到个人性质的问题，如：因屋檐或邻居家厕所漏水，渗入你家，你需要立即进行维修，你想在院子里安装脚踏车的架子，管理员是你的好搭档，你可以请他帮忙。

公寓会 [AMMINISTRATORE]

公寓会是由公寓楼中所有房主组成的，他是个拥有决议权的组织。

他都做些什么？公寓会的职责是选任管理员，协商和决定是否进行某些公众性质的装修工程；运用公寓规则；批准决定性和预算性的清账。

什么时候集合？管理员每年召集一场常规会议- 议论常规的管理工作。如果管理员觉得必要，或者经过房主的要求，有可能召开第二、第三场会议。

如何召集？会议分第一场和第二场，一般情况下在第二场会议中决议公寓的清帐。哪些情况第二场会议中作下列决议被定为无效：选任的管理员；定义非常规性的费用计划。



参加公寓会议十分重要，因为借此机会你可以对公寓管理的措施发表个人意见。请注意公寓会议的召开日期和时间，如果有以为请联系管理员。

保险 [ASSICURAZIONE]

与保险公司签署合同，定期给该公司交保险金，若某人或物品受到损失将能得到相应的补偿。在公寓楼的情况下，受保险的是公众场地中可能发生的意外所造成的损失。

是不是强制性的？不是，但建议办理，如果没有保险合同，承担损失赔偿的费用负责人便是公寓成员。

什么时候？比方说，水管漏水，淹没某间套房，或屋檐瓦片掉落在院子里，造成损失



如果公寓楼还没有上保险，立即要求管理员操办！记住在保险合同中要加入寻找故障的项目，否则费用房主承担！

召集通知 [AVVISO DI CONVOCAZIONE]

会议召集是管理员在开会至少五天前用挂号信寄出通知的，所有房主都应该收到。管理员负责确认所有人都已收到。

召集信的内容：会议召集通知里写着会议的召开日期、时间和地点，以及会议中将要讨论的议事日程。



如果你要推介一项议论话题，需及时联系管理员，请他把你提议的话题输入议事日程。

供暖锅炉 [CALDAIA]

是一架制暖气的设备它可以是独立性的（每户人家都备一部）或是统一性的（整座楼共备一部）。

要求：每一台锅炉都需要有一本维修本和一张合格证。不同动力的设备要在不同的周期接受技术人员的维修。

如何避免意外事故？锅炉在燃烧时需要空气，另外需要将所造的烟往外排除，因此需要适应的设备。如果这些机械缺乏，或运动不正常，很有可能发生窒息事故。在法律要求的情况下，必须安装允许空气运转的排气道。

如果我更换我家的旧锅炉，对我有什么好处？最近几年来，这种设备的能源大量加强，新型的冷凝锅炉，比起15年前的设备能让你节约30%到40%的费用。如此你就能在低消费的范围中达到更高温度的暖气。



虽然，大家都认为独立性质的锅炉比统一性质的更加有利，但是在决定更换供暖设备之前，建议咨询一下有关于新出市的带个体量测表的同一性质供暖系统。

租房定金 [CAPARRA PER L'AFFITTO]

有意要租房的房客，在未签署合同前，将一笔金额交予房主作为定金。收到定金后，房主不能将房子出租给其他人。

如果租主决定放弃签署合同：定金将被房主扣留；

如果房主决定放弃签署合同:租主有权要求退回押金的双倍。

建议不要用现金去支付定金，如用现金，定要拿到收据，否则你无法证明你所付的金额。



细册 [CAPITOLATO]

公寓楼要进行装修时，所有的工程策划和所要配用的材料。该细册必须附在与装修公司签署的协议书上。

谁来起草? 公寓会选任的专业人士（如建筑师、工程师、测地师或鉴定人）

用处何在? 为能方便向不同装修公司询价，并将各家公司提供的报价单进行对照。

请你也对细册内容参与与发表意见和提议。哪些工程需要优先，哪些选择比较能够使你所住的公寓更加满足你的需求。



押金 [CAUZIONE]

为了保证遵守合同条款及保管好房子的良好状态，租主支付给房主一笔资金，相等于最多三个月的租金额，作为押金。在合同到期时，房东必须将全部押金或部分押金退还给租客。

什么情况下押金被扣留? 如果租客在没及时通知的情况下终止合同或者房子受到明显的损坏。

注意核对押金金额是否已写在合同中，如果没有，就要求房东另开收据。



系统合格证明 [CERTIFICAZIONE IMPIANTI]

水道、电源、煤气、供暖等系统一概需要一张合格证来证实它的效能以及依照法律的要求（法条 46/90）。

谁负责关于整座公寓楼的合格证? 对于公寓楼的合格证，管理员有职责确定公寓的设备系统都备有相关的合格证，若没有必须办理，如果某些方面不合格，必须更改。另外，管理员可以任命一位专业人士做“第三负责人”，来进行供暖系统的维修，及帮公寓会承担方面的责任。

私人宿舍的合格证谁负责? 房主负责安装系统，确认系统与规格相符及系统正常运用的合格证。

为了避免危险事故的发生，建议你交给专业人士来操办。



电源级别证明 [CERTIFICAZIONE ENERGETICA]

该证明特别证实我们所住的房子消耗多少电源，并判断电源的级别（A,B,C..），一直以来，家庭电器，也都拥有此证明。当然，好的级别能提高房子的价值，因为相比之下，可以节省不少电源。

是强制性的吗？ 很快就是了，不久以后，将成为必需附在房契和租房合同之内了。



目前，你若决定改装房子电源的系统，达到高等级别，该费用55%的税能够得到赦免。另外，你若需要资金去改装电源系统，有项贷款活动，可以帮你承担费用的利息！这样，将来电源级别证明成为强制性时，你的电源系统就已被鉴定为高等级别了。

同居生活 [COABITAZIONE]

越来越多的学生和年轻职员一起租一套房子，然后分担租金和其他费用。

如何？ 可以将一套住宅视为一座小型公寓楼，有些空间是共享的，如厨房、客厅、书房、厕所，用于交往、交流、聚会及活动。分享住宅的房客将分担所有费用：水费、电费、煤气费和暖气费。通常也分担购买生活必需品的费用：咖啡、油、糖、面、等。

有没有相关的特殊形式合同？ 没有，合同的形式不重要，关键是

合同上写着每位租客的姓名，另外，合同需要经过注册。



分租一间房子是达到独立生活这个理想的一个过程。我们应该抱着分租住宅的心态去面对整座公寓楼。

公寓楼 [CONDOMINIO]

公寓楼是座两座以上，属于不同房主的住宅组成的楼房，每位房主是自己房子和公寓楼中公共部位的主人。

是否必须选任管理员？ 是，如果公寓楼里的房主超过4人。

谁是公寓房主？ 是每套房子的主人。



了解住在一座公寓楼里需要遵守的职责和可以享受的权利能帮助你公寓生活有初步的意识。我们要主动结识邻居，尊重公寓会做的决定。积极参加公寓商议会，改善你在住宿里的生活！

银行账户 [CONTO CORRENTE]

银行存款，帐户记在公寓名下。该账户能允许操作许多银行业务。

是不是强制性的？ 不是，但是强烈建议开通。

有什么好处？ 开通账户能方便公寓会成员检查帐目，另外可以避免麻烦的转账手续。



提醒管理员开通银行账户，通过银行清单，你可以查阅公寓所有的开支。

预价单和帐目总结 [CONTO PREVENTIVO - RENDICONTO CONSUNTIVO]

预价单是为下一年预算资金出入所做的计划。

帐目总结提供上一年所有支出的单据。

什么时候提交？ 一般性管理员在一年一次的常规性公寓会上出示给各位房主。因为一些意外的费用和物价的增涨，有时总结的费用超过初始预算的金额（比如：某年冬季的异常低温，或煤炭的价格升涨造成的费用提升...）。

用途： 允许房主们了解费用来源，并监控公寓费用。



总结单中特别注意管理员是否例清费用的来源，并核对费用是否已支付。

租房合同 [CONTRATTO D'AFFITTO]

是双方签署的一份文件，内容包括租房的协议。另要求双方遵守有关条件。

共有哪几种合同？ 法律有效的合同如下例：四年再延续四年

(4+4)；协定合同(3+2, 4+2, 5+2, 6+2)，短暂合同(6、7或18个月)，外地大学生租房合同。

合同必须要注册吗？ 所有合同必须在注册所登记，交年税才能生效。



千万不要相信私下签写的协议，没注册的合同时没有法律保障的！合同的用途一般在于对房主与房客的保障。新法律越来越倾向对注册合同扣减税收的政策！

院子 [CORTILE]

一般情况下院子是个露天的空间，公寓楼里所有的居民都可以享用此空间，如何使用该空间，请见公寓规则。

如果有人在院子里，乱停车辆，乱扔垃圾，任何不遵守公共场和的行为，你应该怎么做？ 向管理员反映情况，他会在会议上讨论问题，寻找解决方案。另外，管理员有职责代表公寓居民谴责违背者。

你是否知道...?? 如果公寓规则允许，院子里十分适合停自行车（整齐地排在车架上）；在院子里可以安置分类垃圾的收集处。另外，院子还适合播映电影，公寓聚餐，下午时间可以让孩子玩耍，再或者可以播种花草...



除了停车以外，院子还有很多用处的，请好好参考公寓规则条。

限令还债 [DECRETO INGIUNTIVO]

管理员可以利用这个工具去向债务人讨债，如果某位房主疏忽支付应分摊的公寓费用，会造成对其他房主经济上的压力。

后果是什么？ 限期到后，管理员必须要求执行限令，扣押债务人的财物。

什么时候实行？ 在有人拖延付款的情况下，管理员必须采取措施。



请记，一个债权人（如装修公司），可以通过律师向公寓中的任何一个房主提出扣押财产的要求。

委托信 [DELEGA]

在不能亲自参加公寓会的情况下，可以通过委托信，委托其他人代表。

有什么用处？ 虽然房主不能本人参加，但是也可以通过委托人在会议上发表决议性的意见。

可以委托谁？ 任何人都可以：亲戚、朋友、租客或是管理员，除非公寓规则里明确否认某些人做委托人。



如果你不能参加公寓会，一定要委托其他人代表，这样你才能不失去发表意见的权力。

邻居的派对 [FESTA DEI VICINI DI CASA]

许多欧洲城市都流行举办这个派对，借此机会，同住一座楼的邻居们能够在一起度过一段欢乐的时光。

什么时候举办？ 每年五月份的最后一个星期二。

如何组织？ 首先向管理员申请，然后把消息传散给其他邻居，在平时聊天的时候，或者可以按门铃通知。

在 www.Festadeivicini.com 网站你可以查询到一些有关的资料和建议。



你可以主动地去组织这项活动，准备些你自己国家的特色食品或饮料，一瓶葡萄酒，一壶薄荷茶，几张椅子，一张大桌子，派对就可以开始了！

租客 [INQUILINO]

租客租用一间套房，在套房里生活，支付房租和清洁费。他必须遵守公寓所定的规则，在公寓会中，若有协商关于公众供暖系统的情况下，租客可以参与会议。



虽然你不是房子的主人，但公寓楼是你生活的家园，你要爱护它，也要叫其他人爱护它！

供热锅炉手册 [LIBRETTO della CALDAIA]

在此手册中，有设备安装年期的记录，锅炉的功能效率记载，以及维修工作的叙述。

谁发此手册？如果设备是独立性质的，由专业技术人员在安装设备时，将手册递交给房主，如果没有收到该手册，房主可以事后向技术人员索要。如果设备是公众性质的，管理员负责保管手册。

有何用处？这样才能证明供热锅炉正常运行的状态。请记住每年都要做一次烟气的测验。



一台旧的锅炉是非常危险的，一定要注意维修工作，建议把查核安全状态和动力性能的任务交给一个可以信赖的专业人士。

千分点 [MILLESIMI]

指的是每位房主交给公寓组织作为分担公众部分需要支配的费用，该费用分成一千个份额，称为千分点。

用处：用来分配公寓楼的支出，另外用来衡量公寓会上的决定权。



如果你将所有房主的千分点加起来，它的和是 1000。

拖延付款 [MOROSITÀ]

拖延支付公寓的管理费用，是一种十足的债务！

拖延付款会造成什么后果？会收到限令还债，甚至扣押房产。



记住所有的付款限期，如果你有困难准时支付，及时联系管理员向其通知。

政府条令 [ORDINANZA COMUNALE]

如果发现某套公寓卫生方面或建设技术方面出现危险状态现象，会向其采取立法措施。所谓立法措施指的是行政处分（罚款）

谁是负责人？如果某个公寓楼收到条令，管理员可以不需通过公寓会的批准执行弥补工程。

意味着什么？如果房主不执行强制性的工程，他会不停收到罚款单，罚金将分配与每个房主。



注意在限期内将条令所指定的部分进行修补改善，除了补救以外，建议进行定期性的预防工程。

公众部分 [PARTI COMUNI]

指公寓中所有属于公众的场地。

指那些？ 公寓所建设的地基、主墙、楼梯、大门、屋顶、太阳能板、门廊、公用阳台、柱廊、院子、门房、公众取暖设备室、电梯、水井、储水池、水道、阴沟、通水道、自来水管、煤气、电、供暖设备，直到与房主私人的设备交接点。

可以拒绝进行维修吗？ 不可以，任何房主不能为了避免分担公众部分的维修费而放弃该部分的拥有权（请见公寓费用）。



虽然更新公众部分有资金负担，但是可将其视为一项投资，能够提高整座公寓和个人住房的价值，最重要的是能够改善你的生活环境。

扣押 [PIGNORAMENTO]

在没能力支付公寓费用、电费、煤气费、银行借款，债主有权要求没收个人财产。

报价单 [PREVENTIVO]

专业人士为公寓提供的费用预算，参加工程或服务项目的竞选。有什么用处？预测将要面对的费用，了解市场形势。



对照多份预算单，除了价格以外，注意所提供的条件。

房主 [PROPRIETARIO]

是房产的拥有人，对公寓楼来说，他是个共同房主，也就是公寓会的一员，有权参加、发表关于公众部分的决议。



除了是一套住房的房主，还是公众部分的主人：请把公众部分当成你自己的财产来看待。

垃圾分类 [RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI]

按照城市垃圾的归类，将其分开；一般分成纸、塑料、玻璃、易拉罐和生物。

如何操作？ 大部分的公寓楼大门里有一个黄色箱，专用于装废纸，在大街上有各种颜色的垃圾箱，蓝色用于装玻璃，棕色用于装生物垃圾，淡蓝色装塑料垃圾。在药房里有专收集药物的箱。

其它废品呢？ 对于其它大面积的废品和危险物品（收音机、电池、溶剂、胶性物品、水泥、水银、等）有一项免费服务，你只要拨打免费电话 800017277，咨询或呼叫服务。



你可以为环保活动作出很大的贡献，也可以推广环保的文化思想。分类垃圾是表现对我们所生活的社会和对下一代人负责的一个良好作风。

注册合同 [REGISTRAZIONE CONTRATTO]

在注册处登记合同，主要的目的是为了征税注册，住。注册合同依照

费用：一般情况下，注册的费用是由房主和租主平均分担的，注册费是按照租金计算的，大概每年 50 到 100 欧元。



记住确认你的合同是否已经注册，你可以向房东索要合同注册单据。

公寓规则 [REGOLAMENTO DI CONDOMINIO]

它规定有关于公众部分的使用守则，分配清洁费、维修费和其它各种条款。规则附件中有公寓成员的千分点单。

什么情况下是强制的？如果公寓里超过 10 户人家。



生活在一座公寓楼中有一系列的规则。通常，这些规则没有写在纸面上，但大家应该注意自己的日常行为，才能更好的与邻居相处。记住，很多问题是可以用言语沟通，简单的解决冲突。

节约电源 [RISPARMIO ENERGETICO]

减少电源的浪费，尽量使用省电的电器，注意用电的习惯，自然而然的就能达到省电省钱、减少环境污染和对煤矿依赖的一系列效果了！

可以执行哪些节能工作？将墙壁、天花板和门窗离析，更换热量暖气发电机。装置太阳能设备、低能灯泡、自来水减压器等等。

能不能得到鼓励金？对于这些改造，有不少项目能享受到税务扣减或其它援助金。



为了节约水源、电源和暖气，避免暖气大量向外散发，很多节能的工作你可以自己动手做，你所得到的效果就是节省了不少金钱！

逐出 [SFRATTO]

法官命令租主将住宅钥匙交还房东，即离开。

什么时候发生？如果合同限期已到，主客不主动离开住舍。或者是严重违背了合同中的规定。



如果你觉得被不公平的逐出，可以提出起诉。其它情况下，请别忘了有许多帮你寻找新房的服务形式。

家中安全措施 [SICUREZZA DOMESTICA]

为了避免在家中发生严重的意外事故，必须要采取的行为和策略。

会有哪些危险事物？家具、毒物、不符合法律要求的设备会造成烫伤、摔伤、中毒等后果。



在家中发生事故的**概率很高，但只要注意采取适当的策略，即可避免。**

共同空间 [SPAZI COMUNI]

就是公寓楼里属于所有房主的共有空间。如：院子、大门、走廊、公用阳台等。如何享用这些空间请看公寓规章。

为什么该空间会成为一个负担？因为需要保修，而房主们，必须分担有关费用。这些空间是属于集体的，所以大家都有责任承担装饰工程的费用。

如何作出对共同空间有关的决定？所有公寓成员一致同意更改便可操作。



如何改善这些空间？你也来积极参加有关会议！你公寓楼太丑陋了？你可以为美化它的外表而做出贡献！和你的邻居商量，向他们提出你的建议，要知道能够享用公寓的院子有多少好处！

公寓费用 [SPESE CONDOMINIALI]

房主应该承担的所有费用，该费用由关于公寓管理，公众部分的维修费用。

如何支付？面对常规性的管理、修理费用（管理员、保险费、电费、清洁费、水费、电梯费、院子管理费）和非常规性的装修费用（正面墙、楼顶、楼梯、其它设备..）



像你所住的房子一样，整座公寓楼需要进行装修工作，这些工作是需要一定开支的。为了确保你生活的方便，为了享受你所需要的服务，请一定记住支付这些费用。

千分点表 [TABELLA MILLESIMALE]

此表中有每套住房的千分点，同时注明了每套房子的价值。

什么用处？公寓会在分摊公众维修费用的时候计算各家房主**该承担的部分**。



通常，按照费用项目，千分点归类列在不同的表里（电梯表、自来水表、清洁费表）。

恒温开关 [VALVOLE TERMOSTATICHE]

它的作用在于使供暖系统自动调节，在所安装的房间里，如果达到适当温度，该闸阀会自动关掉。

有什么好处？ 它能允许每户人家能够独立地控制家中的暖气，就像独立供暖设备一样。（随意开、关、或调节各房间中的温度）同时享受统一供暖系统的好处（费用低分担修理费用）。

谁负责安装？ 暖气管-水道工必须注意其它补充工作（如铲除电路上的石灰、泵的保护设备）。

是强制性的吗？ 现在还不是很快就是了。

比起现在你能节省 20%!

**良好睦邻关系 [VICINATO, “il buon vicinato”]**

居住在一套公寓楼里，遵守良好睦邻关系的规则是非常关键的能避免侵犯他人的自由或觉得自己的自由被他人侵犯。如果你收到邻居的不断打搅，而邻居又不理睬你的提醒，建议你向管理员反映。

搞好邻居关系非常重要，你在需要的时候都可以向他求助：朋友来访，椅子不够用可向他借，还有糖、咖啡等其它用品。你有事临时出去片刻可以将孩子寄托于他你度假期间，可以托付他帮你

浇花，你要组织院子里的聚餐可以叫他帮你，如果你参加不了公寓会议可以委托他作代表。

你也要做个别人的好邻居!

**地籍注册证明 [VISURA CATASTALE]**

一张有关于一间房子的地籍证明，含下列内容：地点、地产的拥有权和地籍注册的价值。索要此证明是可以提供房子的信息或房主的信息。

决定买一套房子之前，首先索要一张地籍注册证明，确认该证明是否已是更新版本。

**房产抵押证明 [VISURA IPOTECARIA]**

在固定资产注册管理处可以调查到无名房主，从房子刚建筑完成或从某个时间开始，他所参与或签署的契约。

什么时候需要？ 房主在卖房的时候，不愿把买主的信息交给管理员。

谁向地籍局索要？ 管理员受公寓会之托向某套房子进行调查，公寓楼里的人也同意承担有关费用。



和公寓会商量，委托管理员向公寓中的“无名房主”进行调查。这是你的权利！

traduzione [Jiany Yhuj] - 余佳妮

目录

住房使用许可 [62] - 公寓管理员 [62] - 公寓会 [63] -
保险 [64] - 召集通知 [64] - 供暖锅炉 [65] - 租房定金 [65] -
细册 [66] - 押金 [66] - 系统合格证明 [67] - 电源级别证明 [68]
- 同居生活 [68] - 公寓楼 [69] - 银行账户 [69] -
预价单和帐目总结 [70] - 租房合同 [70] - 院子 [71] -
限令还债 [72] - 委托信 [72] - 邻居的派对 [73] - 租客 [73] -
供热锅炉手册 [74] - 千分点 [74] - 拖延付款 [75] -
政府条令 [75] - 公众部分 [75] - 扣押 [76] - 报价单 [76] -
房主 [77] - 垃圾分类 [77] - 注册合同 [78] - 公寓规则 [78] -
节约电源 [79] - 逐出 [79] - 家中安全措施 [80] -
共同空间 [80] - 公寓费用 [81] - 千分点表 [81] - 恒温开关 [82]
良好睦邻关系 [82] - 地籍注册证明 [83] - 房产抵押证明 [83]。