COMITES
Lussemburgo

ALLOGGIO IN LUSSEMBURGO

TUTTE LE INFORMAZIONI PER TROVARE UN ALLOGGIO.

08.01 ALLOGGI TEMPORANEI

Il primo punto di approdo, in attesa di trovare l'alloggio più adatto alle proprie esigenze, può essere un hotel, un residence, l'Ostello della gioventù o una stanza in un appartamento in condivisione (*colocation*). Se il Lussemburgo, con un mercato del lavoro molto mobile e un'importante andirivieni di persone, offre numerose soluzioni per alloggi temporanei, si deve tuttavia tenere in considerazione il fatto che i prezzi sono molto elevati; ad esempio a Lussemburgo città una semplice stanza in un appartamento in condivisione è difficilmente affittata a meno di 500/700 euro mensili.

Per informazioni sui numerosi hotel e residence del Lussemburgo, che si trovano perlopiù nella capitale, si rinvia ai più comuni siti di prenotazione on-line e, sul posto, agli uffici del turismo.

Luxembourg City Tourist Office
LCTO (Lux-Ville Haute)
30, pl. Guillaume II
(+352) 22 28 09
www.lcto.lu
Orari:
Lun-sab 10h – 17h
Domenica e festivi 11h – 16h
Chiuso: 25/12 – 1/01

Ostelli della gioventù – Auberges de jeunesse in Lussemburgo

Ville de Luxembourg
2, rue du Fort Olisy
L-2261 Luxembourg
(+352) 26 27 66 650
luxembourg@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

COMITES
Lussemburgo

Beaufort
55, route de Dillingen
L-6315 Beaufort
(+352) 26 27 66 300
beaufort@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Bourglinster
2, rue de Gonderange
L-6161 Bourglinster
(+352) 26 27 66 350
bourglinster@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Echternach
Chemin vers Rodenhof
L-6487 Echternach
(+352) 26 27 66 400
echternach@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Hollenfels
L-7435 Hollenfels
(+352) 26 27 66 500
hollenfels@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Larochette
45, Osterbour
L-7622 Larochette
(+352) 26 27 66 550
larochette@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Lultzhausen
20, an der Driicht
L-9666 Lultzhausen
(+352) 26 27 66 600
lultzhausen@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Schengen/Remerschen
31, Wäistrooss
L- 5440 Remerschen
(+352) 26 27 66 700
remerschen@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Vianden
3, montée du Château
L-9408 Vianden
(+352) 26 27 66 800
vianden@youthhostels.lu
www.youthhostels.lu

Siti utili

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

www.luxfriends.eu
www.appartager.lu
www.furnished.lu
www.airbnb.it
www.recherche-colocation.com
www.coloctoit.com
luxembourg.gabinohome.com
www.luxbazar.lu/Immobilier/Colocation.htm

08.02 LA RICERCA DI UN APPARTAMENTO O DI UNA CASA

La ricerca di un alloggio non è semplice, il Lussemburgo ha conosciuto negli ultimi anni un fenomeno migratorio importante a cui è seguito un costante aumento del prezzo degli alloggi in affitto e della case in vendita. Chi intende trasferirsi deve considerare che il costo medio di un affitto è molto alto, soprattutto nel centro-sud del Lussemburgo. Interessante in tal senso prendere visione del sito web dell'***Observatoire de l'Habitat*** dove sono indicati su una mappa interattiva i prezzi di vendita e affitto di appartamenti e case. Le numerose agenzie immobiliari presenti sul territorio e i siti web che mettono in contatto proprietari e futuri affittuari costituiscono il punto di partenza per la ricerca dell'alloggio. In virtù della presenza di molti lavoratori espatriati che restano nel Paese per tempi brevi, il passaparola tra colleghi e amici può rivelarsi molto utile per avere accesso a ulteriori occasioni di affitto o di vendita.
Il proprietario di un alloggio spesso chiede informazioni sulla situazione lavorativa dell'affittuario. Un contratto di lavoro a tempo indeterminato (CDI) è molto spesso una conditio sine qua non per l'affitto di un alloggio.

Observatoire de l'Habitat : observatoire.liser.lu

Alcuni siti internet di riferimento per la ricerca di un alloggio:

www.athome.lu
www.immostar.lu
www.immotop.lu

08.03 AFFITTO, RELAZIONE PROPRIETARIO-LOCATARIO E SPESE

Nella stipulazione del contratto di affitto proprietario e affittuario si accordano sull'affitto stesso, la garanzia, la ripartizione della spese.

LE SPESE DI INGRESSO: DEPOSITO DI GARANZIA, AGENZIA (SE PRESENTE) E *ÉTAT DES LIEUX*

Al momento di contrarre un contratto d'affitto si deve tenere conto di tutte le spese che saranno sostenute: **primo affitto, deposito di garanzia e spese dell'agenzia immobiliare** (se presente).

Il deposito di una garanzia, al massimo tre mesi di affitto, è comunemente richiesto dai proprietari. Questa serve a garantire il pagamento degli affitti, delle spese e l'indennizzo di eventuali danni all'alloggio.

La **garanzia** può essere pagata attraverso un **bonifico bancario**, un **deposito in banca** o in **contanti**. Nel caso della garanzia bancaria (una determinata cifra bloccata dalla banca dell'affittuario su un conto speciale appositamente creato), questa può essere à *première demande*, cioè a disposizione del

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

proprietario nel caso in cui il locatario non adempia ai suoi obblighi contrattuali, senza che il locatore abbia necessità di presentare giustificazioni alla banca stessa o di ottenere preventivamente l'accordo dell'affittuario alla riscossione del debito, o à *cautionnement bancaire*, a disposizione del proprietario solo dopo che questi abbia presentato alla banca un giustificativo comprovante il proprio credito (ad esempio la sentenza definitiva emessa da un giudice che attesti la cifra di cui l'affittuario è debitore o, ancora, uno scritto dello stesso locatario in cui lo stesso riconosca il proprio debito).

Il pagamento della garanzia in contanti può essere richiesto solo dall'affittuario, in questo caso una ricevuta deve essere emessa dal proprietario.

L'affittuario e il proprietario (o l'agenzia per esso) provvedono, quando è richiesta una garanzia, ad effettuare un visita congiunta dell'appartamento per stabilire l'***état des lieux***, cioè le condizioni dell'alloggio. Alla riconsegna dell'alloggio, a fine contratto, un ***secondo état des lieux*** permette di valutare lo stato dell'alloggio e le eventuali spese imputabili all'affittuario. In assenza di contestazioni precise e documentate da parte del proprietario, questi è tenuto a restituire la garanzia all'affittuario quando questi lascia l'alloggio.

Le **agenzie immobiliari**, che si occupano, su incarico dei proprietari, della stipula della maggioranza dei contratti di locazione in Lussemburgo, **richiedono un mese di affitto HTVA (IVA esclusa) per le spese di gestione.**

Esempio di calcolo delle spese da affrontare per un affitto: per l'affitto di un appartamento del costo ipotetico mensile di 1000 euro, l'affittuario può dover pagare per l'ingresso nell'appartamento anche 4.000/5.000 euro: 1.000 euro per il primo affitto, 1.000 per l'agenzia (se presente) e 2.000/3.000 euro di garanzia (rimborsati a fine contratto).

UTENZE E DÉCOMPTE

Proprietario e locatario si accordano sul **pagamento delle utenze** – acqua, riscaldamento, elettricità, gas e spese condominiali –, mentre le tasse comunali sono sempre a carico del proprietario. **Abitualmente** il proprietario include nell'affitto le **spese condominiali, il riscaldamento e l'acqua**. In questo caso il proprietario è tenuto a presentare **ogni anno** un *décompte*, ovvero un calcolo delle spese, per regolare l'eventuale differenza col locatario (il *décompt*e deve essere completo di fatture/bollette a cui si fa riferimento per il calcolo delle differenze da versare).

08.04 RISOLUZIONE DEI PROBLEMI TRA AFFITTUARIO E PROPRIETARIO DI CASA

La risoluzione dei conflitti tra affittuario e proprietario avviene normalmente attraverso il confronto amichevole tra le due parti. Quando questo non si rivela possibile, esistono diverse procedure legali che variano a seconda della natura dei casi.

Se l'oggetto del contenzioso è l'**affitto o le spese di locazione**, il proprietario o il locatario possono ricorrere alla ***Commission des loyers*** del proprio Comune, o regionale. La *Commission des loyers* è un'istituzione di risoluzione amichevole che, trovando un accordo tra le parti, evita il procedimento giudiziario. Nello

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

stesso spirito di mediazione e conciliazione, ci si può rivolgere, se membri, all' *Union Luxembourgeoise des Consommateurs* (ULC). E' importante sottolineare che il ricorso alla *Commission des Loyers* o all'ULC dev'essere sempre espletato prima di un qualsiasi ricorso ad un procedimento giudiziario.

Il **ricorso in giustizia** avviene in tutti gli altri casi. Circostanze caratteristiche sono, per il locatario, la mancata restituzione della cauzione alla fine del contratto, o, per il proprietario, il mancato pagamento dell'affitto. In questi casi la richiesta deve essere inviata al giudice di pace di Luxembourg, Diekirch o Esch-sur-Alzette secondo la localizzazione dell'immobile.

Si tenga presente che la legge lussemburghese protegge in special modo i proprietari immobiliari dagli affittuari morosi: questi ultimi sono generalmente condannati a lasciare l'appartamento, secondo le modalità di legge, in virtù della rescissione del contratto di locazione pronunciata dal giudice, anche se nel frattempo gli affitti arretrati sono stati pagati. E' quindi essenziale essere regolari nel pagamento dell'affitto e delle spese.

Commission des loyers: contattare Comune per Comune

Uffici dei giudici di pace

Justice de Paix de Luxembourg
Cité Judiciaire
Bâtiment JP
L-2080 Luxembourg
(+352) 475981-1

Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette
Place Norbert Metz
L-4239 Esch-sur-Alzette
(+352) 530 529

Justice de Paix de Diekirch
bei der Aaler Kiirch
Diekirch
L-9211 Diekirch
(+352) 808853-1

08.05 ALLOGGI POPOLARI E AIUTI PER L'ALLOGGIO

Il **governo del Lussemburgo**, diversi **enti pubblici** e le **municipalità** gestiscono diversi **programmi di costruzione, locazione e vendita di alloggi popolari o ad affitto a canone moderato**. Inoltre, dal 1 gennaio 2016, il governo ha messo in atto un dispositivo per aiutare coloro che non sono in grado di sostenere il costo dell'affitto.

Questi interventi e aiuti sono attribuiti e messi in atto secondo precisi requisiti legati al reddito familiare, all'uso dell'alloggio come abitazione principale, al fatto di non essere proprietari in Lussemburgo o all'estero di alloggi, etc. Si consiglia quindi di porre particolare attenzione ai requisiti richiesti e di informarsi personalmente presso ogni istituzione preposta.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), costituita nel 1919, si occupa della realizzazione di alloggi e della loro vendita a prezzi moderati. La lista d'attesa è molto lunga e possono divenire proprietari solamente coloro che hanno un reddito modesto e non possiedono alloggi in

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

Lussemburgo o all'estero.

Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.
2B, rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg
(+352) 44 82 92-1
www.snhbm.lu

***Agence Immobilière Sociale* (AIS)** ha come missione principale quella di trovare e rendere disponibili alloggi adeguati e consoni alla composizione del nucleo familiare per le persone a basso reddito che soffrono di problemi legati alla casa. Questa misura è volta a sostenere temporaneamente, per un massimo di tre anni, coloro che cercano un alloggio a costi moderati.

Agence Immobilière Sociale
202b, rue de Hamm
L-1713 Luxembourg
Tel: 26 48 39 52
info@ais.lu
ais.lu

Ville de Luxembourg, logement social. La città di Lussemburgo, come altri comuni del Lussemburgo, dispone di un proprio parco di alloggi in affitto che vengono attribuiti secondo una graduatoria stabilita sulla base di vari criteri tra coloro che ne presentano domanda.

Ville de Luxembourg

Service logement
70 rue Laurent Ménager
L-2143 Luxembourg
logements@vdl.lu
(+352) 4796-2420
www.vdl.lu/Logement

Service des biens communaux et de l'aménagement foncier
3 rue du Laboratoire
L-1911 Luxembourg
(+352)4796-2635
www.vdl.lu/Logement-social

Il ***Service des Aides au logement*** raggruppa diverse iniziative volte a sostenere la costruzione di alloggi, il miglioramento delle condizioni di un alloggio e, dal primo gennaio 2016, anche il pagamento dell'affitto tramite un aiuto in denaro. Le condizioni di accesso alle diverse forme di sostegno prevedono, come nei casi precedenti, il rispetto di determinati requisiti. Si rinvia al sito del *Service des Aides au logement* per i dettagli.

Service des Aides au logement
11, rue de Hollerich
L-1741 – Luxembourg
(+352) 247-84860
logement.public.lu/fr/locataire/obtenir-aide-location/subventionloyer.html

08.06 ACQUISTARE UNA CASA E RISTRUTTURARE IL PROPRIO ALLOGGIO

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :

COMITES
Lussemburgo

L'acquisto della casa è considerato da molti una soluzione adatta per una residenza a lungo termine ed è spesso vista come un valido investimento. Il prezzo di mercato degli immobili, come già visto per gli affitti, è estremamente elevato. Il governo del Lussemburgo ha messo a disposizione dei cittadini che acquistano un alloggio, soprattutto se questo diventa la loro residenza principale, diversi strumenti per ammortizzare parte delle spese. Di seguito riportiamo due esempi destinati a coloro che intendono acquisire un alloggio nel Granducato per farne la residenza principale. Si consiglia comunque di informarsi personalmente presso professionisti del settore che possano guidare verso le scelte più adatte caso per caso.

Il ***Crédit impôt* sugli atti notarili** permette di abbattere le spese relative ai diritti di registrazione e trascrizione. Questo credito d'imposta è limitato a coloro che acquistano una **proprietà per farne la propria abitazione**.
www.guichet.public.lu

Le ***cotisations d'épargne-logement*** – **accantonamenti di risparmio per alloggio**, possono, entro determinati parametri, essere dedotte dal reddito sottoposto all'imposta sul reddito. Il conto *épargne-logement* è collegato alla volontà di acquisire, costruire o ristrutturare un alloggio/immobile per farne la propria residenza.
www.guichet.public.lu

Ristrutturare casa
Il governo del Lussemburgo, al fine di stimolare lo sviluppo immobiliare, ha introdotto una **TVA (IVA) ridotta** del 3% al posto di quella normale del 17% **per nuove costruzioni e ristrutturazione di alloggi esistenti**. Per l'applicazione di questa TVA ridotta è richiesto che l'alloggio sia utilizzato come abitazione principale.
www.guichet.public.lu

Questo PDF è stato estratto dalla **GUIDA "BENVENUTI IN LUSSEMBURGO!"** creata dal Com.it.es di Lussemburgo.

La realizzazione del progetto è stata resa possibile grazie anche al contributo finanziario del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale.

E' vietata la duplicazione, l'utilizzo, la divulgazione e la distribuzione ove non autorizzati. Si declina ogni responsabilità sulla segretezza/riservatezza delle informazioni trasmesse.

© 2024 Com.it.es di Lussemburgo

Indirizzo originale :