



Aide à la lecture de la facture

- *Comment le loyer est-il calculé ?* *page 2*
- *La première facture* *page 4*
- *Comment les paiements
peuvent-ils être effectués?* *page 5*
- *Schéma de la facture* *page 6*
- *Détail des postes de la facture* *page 8*
- *Quels sont les éléments
que la facture ne comprend pas?* *page 9*
- *Que dois-je faire en cas de perte
ou de non distribution de la facture?* *page 10*



Comment le loyer est-il calculé ?

Logements à Loyer Modéré

Les modalités de calcul des loyers ont été établies par ACER Reggio Emilia et la Commune, conformément aux critères posés par le Conseil régional.

Le loyer du logement est calculé en fonction de deux principes principaux : le revenu (calculé par rapport à l'attestation ISE – Indicateur de la Situation Économique) et les caractéristiques du logement (valeur de l'immeuble).

Plusieurs types de loyers ont été définis selon les catégories d'appartenance des ayants droit.

- *Catégorie de protection: paramètre ISEE inférieur ou égal à 5.000 € et de 34.308,60 € maximum*
- *Zone d'accès: paramètre ISEE de 10 000 € maximum et paramètre ISE de 34.308,60 € maximum*
- *Zone de permanence: paramètre ISEE de 20 000 € maximum et paramètre ISE de 51.462,90 € maximum*
- *Zone de déchéance: paramètre ISEE supérieur à 34.308,60 € ou paramètre ISE supérieur à 51.462,90 €*

Le calcul des loyers reproduit sur la déclaration ISE se fait tous les ans. Dès lors, entre septembre et octobre, ACER se charge d'inclure des messages dans la facture (voir schéma aux pages 6-7) et d'envoyer une lettre de demande spéciale pour rappeler

de mettre à jour l'attestation ISE en s'adressant aux Centres d'Assistance Fiscale (CAF) de confiance.

L'attestation ISE doit être mise à jour avant le mois de décembre de l'année de référence. Les CAF se chargeront ensuite de transmettre les nouvelles attestations à l'INPS, l'Institut national de sécurité sociale. Celui-ci les intégrera à ses bases de données auxquelles peut accéder ACER.

*N.B: si les bénéficiaires ne produisent pas l'attestation ISE dans le délai imparti, un loyer provisoire calculé en fonction de la superficie du logement sera appliqué. **En aucun cas, ACER ne restituera le supplément appliqué aux bénéficiaires défaillants.** Dès que la déclaration ISE sera produite, le loyer sera recalculé et appliqué à partir du mois suivant la production de la déclaration.*

Logements en location permanente

Le calcul du loyer des logements attribués en location permanente ne tient pas compte de la situation économique du demandeur.

En effet, le loyer est calculé selon la valeur de construction du logement, et il ne peut pas dépasser 4,5% de cette valeur.



La première facture

La fréquence des factures est mensuelle. En général, elles sont émises dans la première quinzaine du mois. La première facture sera envoyée directement à l'adresse du logement attribué (ou éventuellement à une autre adresse, en accord préalable avec la société). Si le contrat est signé dans les 10 premiers jours du mois, le mois courant devra être payé à ACER. Si le contrat est signé après les 10 premiers jours du mois, le loyer devra être payé à partir du mois suivant.

La première facture prévoit aussi le paiement du dépôt de garantie, c.-à-d. deux mois de loyer en cas de logements à loyer modéré et trois mois de loyer en cas de logements en location permanente (dans ce deuxième cas, le paiement doit parvenir sur notre compte avant l'envoi de la première facture). Le dépôt de garantie se paie une seule fois à la conclusion du contrat.

Il sera restitué quelques mois après la remise des clés si les bénéficiaires du logement décident de résilier le contrat, ou il sera réintégré si les bénéficiaires reçoivent un nouveau logement (changement de logement).



Comment les paiements peuvent-ils être effectués?

Comme nous l'avons expliqué avec l'exemple des pages 6 et 7, la facture contient une date d'émission et une date limite avant laquelle effectuer le paiement. Pour régler la facture, il suffit de se rendre dans n'importe quel bureau de poste avec la facture envoyée directement au domicile avant la date mentionnée sur celle-ci. Si vous êtes titulaire d'un compte courant bancaire, il est aussi possible de faire une domiciliation pour que votre compte soit directement débité du montant de la facture (en italien, RID = Rimessa Interbancaria Diretta). Cette solution vous épargne les éventuelles files d'attente aux bureaux de poste et vous aide à ne pas oublier le paiement mensuel. Une autre possibilité est de faire un virement bancaire à l'ordre d'ACER Reggio Emilia et de verser le loyer sur le compte numéro 1913077 de Bipop Carire - ABI 05437, CAB 12892.

Si vous optez pour les formes de paiement avec prélèvement direct sur le compte courant, vous recevrez de toute façon la facture reprenant les détails du paiement à titre d'information uniquement.



SCHEMA DELLA BOLLETTA

**DONNÉES IMMEUBLE,
FACTURE ET**

**DÉTAIL DE LA
FACTURE**

**MONTANT À
PAYER EXPRIMÉ
EN LIRES ET EN
EUROS**

**DATE LIMITE
AVANT LAQUELLE
EFFECTUER LE
PAIEMENT**

**COMPTE RENDU
DES PAIEMENTS**

ACER AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DI REGGIO EMILIA Comune di Reggio Emilia Via Costituzione, 6 42100 Reggio Emilia www.acer.re.it Tel. Fax. Part.


Cod.	Descrizione	Importo	Iva	BOLLETTA	
1	Canone locazione alloggio	134,34 €	ES	Ubicazione VIA ZAN dell'immobile REGGIO Unità Immobiliare: Data Fattura: Numero Fattura: ID Fattura: ID Utente: Codice Fiscale Utente:	
4	Compenso amministrazione	4,50 €	20		
7A	Autogestione gestita ACER	45,00 €	FC		
B	Imposta di bollo	1,81 €	FC		
D	Spese postali	0,45 €	FC		
F	Contributo sunia	3,00 €	FC		
9	Iva 20% su € 4,50	0,90 €	FC		
					I paga
DA PAGARE ENTRO IL		TOTALE IMPORTO LIRES	TOTALE IMPORTO EURO		
31/05/2006		367.891	190,00		

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento - BancoPost

ACER Sul G/C n. 12498424 di Euro *****190,00

INTESTATO A:
ACER REGGIO EMILIA CANONI LOC. ALIENAZ. ALL
RESID. SERV. TES. - 42100 REGGIO EMILIA

Eseguito da: MARIO ROSSI
VIA ZAMBONINI 1 - REGGIO NELL'EMILIA



30 05 43 90100019000

BOLLO DELL'UFF. POSTALE

BOLLETTA DEL MESE DI	SCADENZA	UTENTE	ID BOLLETTA
MAGGIO 2006	31/05/2006	987654	543790

Détail des postes de la facture

Comme nous l'avons expliqué aux pages 6-7, le montant total de la facture se compose de plusieurs postes, et non pas seulement du loyer.

Veillez trouver ci-après les diverses causes possibles :

- *Loyer du logement*
- *Loyer du garage*
- *Frais de gestion*
- *Autogestion bénéficiaires*
- *Autogestion gérée par ACER*
- *TVA de 20%*
- *Droit de timbre*
- *Droit d'enregistrement (enregistrement du contrat auprès du bureau des contributions – la moitié du montant est à la charge d'ACER)*
- *Frais postaux*
- *Intérêts de retard (prélevés en cas de retard de paiement)*
- *Dépôt de garantie (voir page 4)*
- *Recouvrement des frais de justice (uniquement en cas de procédures d'expulsion conclues)*

- *Indemnité d'hébergement temporaire (20% du loyer. Le supplément est appliqué 3 mois après la date de déclaration)*
- *Indemnité d'hébergement non déclarée (25% du loyer par mois d'infraction)*

Quels sont les éléments que la facture ne comprend pas?

La facture émise par ACER ne comprend pas les charges de copropriété si le bâtiment n'est pas géré directement par la société. Si la copropriété est gérée par des sociétés extérieures, les charges et les services individuels seront directement communiqués aux bénéficiaires par le syndic de copropriété.

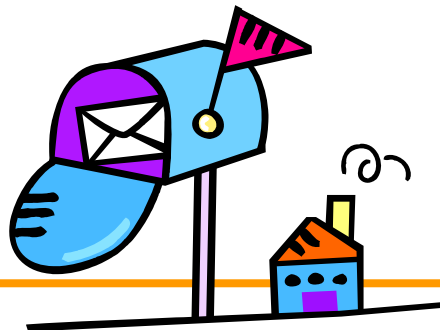


**Que dois-je faire en cas de perte
ou de non distribution de la facture?**

*Il peut arriver que les bulletins de versement envoyés par la poste se perdent. Dans ce cas, il suffit de contacter ACER par téléphone aux numéros **0522 23.66.11** ou **0522 23.66.30** et de déclarer la perte. Nous vous communiquerons alors le montant de la facture, qui pourra être payé dans n'importe quel bureau de poste, à l'aide du bulletin de versement, sur le compte d'ACER RE numéro 12498424 – Loyers Aliénation Logements – Service Trésorerie. Comme motif de paiement, indiquer le mois de référence. Par ex. Loyer mai 2006.*

Vous pouvez aussi passer directement au siège et vous adresser au Bureau Relations avec le Public (Ufficio per le Relazioni con il Pubblico) pour remplir le bulletin de versement.

Le bureau est ouvert au public tous les matins, du lundi au vendredi de 11h00 à 12h45, et le mardi après-midi de 15h00 à 17h00.



Numéros utiles

- *Pour signaler un problème dans un logement*
0522 23.66.11
- *Pour toute information sur les loyers,
le contrat et la gestion de la copropriété*
0522 23.66.33
- *Pour avoir des explications sur des factures non payées ou
des procédures d'expulsion*
0522 23.66.84
- *Pour parler avec le standard*
0522 23.66.11
- *Pour envoyer un fax*
0522 23.66.99



Préparé par le Bureau Relations avec le Public
Novembre 2009



ACER Reggio Emilia
Via della Costituzione, 6
42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 236611
Fax 0522 236699
e-mail: info@acer.re.it
www.acer.re.it