



COMUNE DI SALORNO

REGOLAMENTO

PER LE AFFITTANZE

I. NORME DI CARATTERE GENERALE

1. I locatari dovranno sempre avere cura di usare quelle precauzioni e quegli accorgimenti atti a garantire la civile convivenza e la tranquillita' reciproca; in particolare, coloro che hanno in custodia bambini, dovranno impedire che questi arrechino danni all'immobile e molestia ai vicini.

2. Gli inquilini sono tenuti, oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nella convenzione o nel contratto di locazione, anche a quelle del presente Regolamento. In particolare i locatori sono tenuti a:

a) servirsi dell'abitazione con il senso di responsabilita' e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio pubblico esige, rispettando i regolamenti emanati dagli Enti locali in materia di sanita', nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, ecc.;

b) avere la piu' ampia cura sia dell'alloggio assegnato, che dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune. Nei confronti degli assegnatari che non si attengono a tali doveri, il Comune richiedera' il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma;

3. Nell'alloggio non e' consentito:

a) recare disturbo durante le lezioni con schiamazzi, canti, suoni, danze rumorose, apparecchi radio e TV a volume alto. Lavori rumorosi come l'uso di lucidatrici, aspirapolvere, lavatrici, trapani, ecc..

b) scuotere o sbattere dalle finestre, dai balconi o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini, oggetti di

vestiario;

c) lasciare aperti cancelli, accessi di uso comune o passi carrai.

4. E' vietato agli inquilini, alle loro famiglie ed alle persone di servizio:

a) deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati e delle loro parti comuni (corridoi, scale, ascensori, ecc.);

b) gettare nei sanitari e negli immondezzai materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico;

c) sovraccaricare le strutture degli alloggi, ed in particolare: balconi, solai, negozi e garages, ecc.;

d) esporre sulle ringhiere delle scale o alle finestre o in modo visibile oltre l'altezza del parapetto dei poggiali biancheria, indumenti od altri oggetti. Ogni cosa in vista dovra' avere aspetto decoroso; e' vietata l'installazione di stenditoi fuori dalle finestre e dai balconi;

e) depositare e riparare, nei luoghi di uso comune (corridoi, scale, sottotetti, sottoscale, cortili, ecc.), biciclette, materiali ingombranti ecc., anche per breve tempo;

f) installare impianti di antenne radio-televisive o per ricetrasmittenti senza aver chiesto ed ottenuto la preventiva prescritta autorizzazione del Comune locatore il quale fornira', di volta in volta, le necessarie istruzioni;

g) tenere cani, gatti, polli, conigli, piccioni ed altre bestie che possano arrecare disturbo ai coinquilini o danno all'alloggio;

h) costruire qualsiasi divisoria (inferriate, ecc.) per tutto il perimetro della casa;

i) costruire baracche, box, ecc, sull'eventuale terreno annesso all'alloggio e al fabbricato, senza la preventiva autorizzazione dell'Autorita' Comunale competente;

l) recintare o utilizzare in modo esclusivo parte dell'area comune senza preventiva autorizzazione del Comune.

5. Ove sorga motivo di lagnanza o di reclamo, o si abbiano desideri da esporre, gli inquilini dovranno sempre rivolgersi all'Amministrazione comunale, la quale, ove ne constati la fondatezza, provvedera' con ogni sollecitudine.

6. Gli inquilini sono tenuti a conservare l'abitazione netta ed ordinata. Il Comune si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezioni negli alloggi per assicurarsi della buona tenuta di essi e dell'osservanza degli obblighi contrattuali da parte del conduttore, il quale non potra' opporsi a tali ispezioni, nell'intesa

che verra' dato tempestivo avviso, salvi i casi d'urgenza.

7. Nessuna opera di miglioria, quale spostamento o sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, serramenti, camini e pavimenti, apposizione di cancelletti, verande, paraventi, reti metalliche e modifiche interne che cambino le condizioni degli alloggi, puo' essere eseguita dagli inquilini, sia pure a loro spese, senza l'autorizzazione preventiva del Comune.

Gli inquilini che abusivamente le eseguissero, dovranno, a richiesta del Comune ripristinare immediatamente ed a loro spese l'alloggio nelle condizioni nelle quali fu loro consegnato, senza pregiudizio di eventuali altre responsabilita'. Comunque, col cessare della locazione, l'inquilino non ha diritto di richiedere al Comune nessun indennizzo o rimborso.

8. E' permesso tener vasi di fiori nei balconi e nei terrazzi di passaggio. I vasi di fiori devono pero' essere muniti di vaschetta, avere aspetto decente ed essere sempre opportunamente assicurati. L'annaffiamento deve essere fatto in ore ed in modo da non recare molestia agli inquilini o danno all'edificio.

9. Gli inquilini hanno l'obbligo di non sperperare l'acqua potabile, cioe' di non tenere aperti i rubinetti dell'acqua potabile.

10. Eventuali guasti o danni che dovessero verificarsi negli alloggi dovranno essere tempestivamente segnalati per iscritto al Comune a cura di chi subisce il danno, salvo quanto previsto dal 2.comma dell'Art.1577 del C.C.

II. RAPPORTI TRA INQUILINI E L'ISTITUTO LOCATORE

11. L'inquilino, in caso di assenza prolungata, deve depositare le chiavi presso una persona di sua fiducia ed indicare al Comune tale persona.

12. Nel periodo intercorrente tra la notifica della disdetta ed il rilascio dell'alloggio, l'abitazione potra' essere visitata da terzi, muniti di permesso scritto del Comune.

13. Agli incaricati del Comune, dovra' essere accordato l'accesso agli alloggi per constatarvi la pulizia, l'ordine e l'osservanza di tutte le norme del presente regolamento.

14. In caso di reiterata inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento il Comune inviera' diffida agli inquilini con lettera raccomandata, invitandoli a por fine entro un termine preciso alle lamentate inadempienze. L'inosservanza della diffida potra' essere, a discrezione del Comune, causa idonea per la disdetta e decadenza dal contratto o dalla convenzione.

15. Per qualsiasi vertenza fra il Comune e gli inquilini e' competente il Foro di Bolzano.

Ogni atto, emesso a nome dell'affittuario, dei suoi aventi causa, sara' validamente notificato presso l'abitazione che ha dato luogo

all'affittanza, e qualora l'abitazione sia chiusa o abbandonata, sarà valida la notifica presso il Sindaco di quel Comune.

16. Costituendo il presente Regolamento una pattuizione speciale, le norme in esso contenute sono valide anche in deroga alle disposizioni del C.C. e delle altre norme che regolano la materia.

17. Validità del Regolamento:

a) il presente Regolamento forma parte integrante del contratto di locazione, sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente regolamento ed impegna sia gli inquilini che il Comune al pieno rispetto delle norme in esso contenute;

b) nei confronti degli inadempienti, ove risultassero vane le azioni di bonario componimento, il Comune s'impegna di adire le vie legali;

18. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile.

Letto ed accettato senza alcuna riserva.

Data:

L'inquilino



G E M E I N D E S A L U R N

MIETENORDNUNG

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Die Mieter sollen - zu jeder Zeit - eine Verhaltensweise an den Tag legen, die dazu geeignet ist, ein freundschaftliches und friedliches Zusammenleben mit allen Nachbarn zu gewährleisten. Insbesondere sollen jene Mieter, in deren Obhut sich Kinder befinden, dafür sorgen, daß diese die Liegenschaft in keiner Weise beschädigen und den Nachbarn keine Störung verursachen.

2. Neben den im Mietvertrag bzw. in der Vereinbarung enthaltenen Vorschriften müssen die Mieter auch jene der vorliegenden Mietenordnung beachten; insbesondere sind die Mieter dazu verpflichtet:

a) Die Wohnung mit jener Rücksicht und jenem Sozialgewissen, die der Gebrauch von öffentlichen Gütern erfordert, zu benutzen; sich den Landesgesetzen in bezug auf Hygiene, Müllabfuhr, Verwaltung von Gemeinschaftsdiensten, usw. zu unterwerfen;

b) die zugewiesene Wohnung sowie die Gemeinschaftsräume und -flächen nach bestem Wissen und Gewissen zu benutzen; die Gemeinde wird von jenen Mietern, die sich nicht an die Vorschriften halten, die Rückerstattung der Kosten, erwachsend aus den zur Gewährleistung der Mietenordnung ergriffenen Maßnahmen, fordern.

3. In den Wohnungen ist es verboten:

a) den Unterricht mit Lärm, Singen, Musizieren, lauten Tanzunterhaltungen, laut geschalteten Radio- und Fernsehgeräten zu stören, ebenso Arbeiten zu verrichten, die Lärm verursachen, wie zum Beispiel die Benutzung von Bodenglänzmachines, Staubsaugern, Waschmaschinen, Bohrern usw.

b) Teppiche, Matten, Decken, Bettwäsche, Matratzen, Kissen, Kleidungsstücke, usw. aus den Fenstern, Balkonen oder Treppenhaus zu schütteln oder zu klopfen;

c) die Gartentüren, die Türen und Gitter der Gemeinschaftsräume und -flächen und die Zufahrtsstraßen offen zu lassen.

4. Es ist den Mietern, ihren Familien und den Bediensteten untersagt:

a) das Gebäude und die Gemeinschaftsräume (Gänge, Treppen, Aufzüge, usw.) zu verunreinigen oder zu verunstalten;

b) Material, welches die Abflußröhre verstopfen könnte, in die Sanitär- oder Müllanlagen zu werfen;

c) die Tragflächen der Räumlichkeiten, insbesondere der Balkone, der Dachböden, der Verkaufsräume, der Garagen, usw. mit Übergewichten zu belasten;

d) Wäsche, Kleidungsstücke und sonstige Gegenstände auf den Treppenhausegeländern, an den Fenstern und - oberhalb der sichtbaren Ebene - auf den Balkonen zur Schau zu stellen bzw. aufzuhängen; alles, was sichtbar ist, muß ordentlich wirken; vor den Fenstern und vor den Balkonen dürfen keine Wäscheleinen angebracht werden;

e) Fahrräder, platzeinnehmende Gegenstände usw. auch nur für kurze Zeit in den Gemeinschaftsräumen oder auf den Gemeinschaftsflächen (Treppenhausegänge, Treppen, Dachböden, Räume unter den Treppen, Hof, usw.) abzustellen und dort Reparaturen vorzunehmen;

f) Radio-, Fernseh-, Sender- und Empfangsantennen ohne vorhergehende, auf schriftlichem Wege erteilte Genehmigung des vermietenden Institutes, aufzustellen; die Gemeinde wird jeweils die entsprechenden Montageanleitungen bekanntgeben;

g) Hunde, Katzen, Hühner, Kaninchen, Tauben oder andere Tiere, die den Mitbewohnern Störung verursachen oder der Liegenschaft Schäden zufügen könnten, zu halten;

h) Abtrennungen und Abzäunungen (Gitter, usw.) zu errichten;

i) Geräteschuppen, Boxen, usw. ohne vorhergehende, ausdrückliche Genehmigung der zuständigen Gemeindebehörde auf der etwaigen zur Wohnung gehörigen Grünfläche zu errichten;

j) die Gemeinschaftsflächen oder einen Teil davon ohne ausdrückliche Genehmigung der Gemeinde einzuzäunen oder der eigenen Benutzung zuzuführen.

5. Alle Reklamationen, Beschwerden und Wünsche sind der Verwaltungsstelle der Gemeinde vorzubringen; die Gemeindeverwaltung wird, nach Überprüfung der Meldung, für rasche Erledigung der Angelegenheit sorgen.

6. Die Mieter haben die Pflicht, für Sauberkeit und Ordnung innerhalb der eigenen Wohnung zu sorgen. Die Gemeinde behält sich - sollte sich

dies als notwendig erweisen - zur Überprüfung des Zustandes der Wohnungen bzw. zur Überwachung der Einhaltung der seitens der Mieter eingegangenen Pflichten vor, Besichtigungen vorzunehmen; die Mieter können sich solchen Besichtigungen nicht widersetzen; einvernehmlich wird festgelegt, daß, mit Ausnahme der Fälle besonderer Dringlichkeit, eine angemessene Vorankündigung für die Besichtigung erfolgen muß.

7. Ohne vorhergehende Genehmigung der Gemeinde dürfen die Mieter - auch nicht auf eigene Kosten - keine Verbesserungsarbeiten, wie zum Beispiel das Versetzen oder Ersetzen der Sanitäreinrichtungen, der Türen, der Fenster, der Kamine und der Böden oder das Errichten von Gittern, Glaswänden, Windschirmen und Drahtnetzen oder andere interne Umbauarbeiten, die den Zustand der Wohnung verändern, durchführen. Jene Mieter, die solche Arbeiten widerrechtlich durchführen, müssen - falls dies von der Gemeinde verlangt wird - den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe auf eigene Kosten wiederherstellen, wobei sie trotzdem für weitere Belange haften. Nach Beendigung des Mietvertrages kann der Mieter vom Insitut keinesfalls den Kostenersatz fordern.

8. Es ist erlaubt, die Balkone und Terrassen mit Blumentöpfen zu schmücken. Es müssen ordentliche und saubere Töpfe verwendet werden; diese sind mit Wasserbehältern zu versehen und ausreichend zu befestigen. Das Gießen der Blumen soll zu einer Stunde, die den Mitbewohnern keine Störung verursacht, und in einer Art und Weise, die das Gebäude nicht schädigt, erfolgen.

9. Es ist nicht erlaubt, das Trinkwasser zu verschwenden, bzw. die Trinkwasserhähne offen zu lassen.

10. Etwaige in den Wohnungen entstandene Schäden müssen unverzüglich auf schriftlichem Wege vom Geschädigten der Gemeinde gemeldet werden, vorbehaltlich der Bestimmung des 2. Absatzes des Art.1577 des BGB.

II. BEZIEHUNGEN ZWISCHEN DEM VERMIETENDEN INSTITUT UND DEN MIETERN

11. Die Mieter sind - falls sie für längere Zeit aus der Wohnung abwesend sind - verpflichtet, ihren Wohnungsschlüssel einer Vertrauensperson auszuhändigen und den Namen der Vertrauensperson der Gemeinde bekanntzugeben.

12. Im Zeitraum, der ab Bekanntgabe der Kündigung und Freigabe der Wohnung verstreicht, können Dritte, im Besitze einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die Wohnung besichtigen.

13. Den Beauftragten der Gemeinde, welche die Reinlichkeit der Wohnung und die Einhaltung der vorliegenden Mietordnungsvorschriften zu überprüfen haben, muß der Zugang zu den Wohnungen gestattet werden.

14. Bei wiederholter Übertretung der vorliegenden Mietenordnung wird die Gemeinde den Mieter mittels Einschreibebrief auffordern, innerhalb einer angemessenen Zeit für die Beseitigung der Beschwerdeursache Sorge zu tragen.

Die nicht beachtete Aufforderung kann, nach Ermessen der Gemeinde, als Kündigungs- und Auflösungsgrund sowohl für den Mietvertrag als auch für die Vereinbarung gelten.

15. Für jede Rechtsklage, entstehend aus dem Mietverhältnis zwischen der Gemeinde und den Mietern, ist die Gerichtsbehörde Bozen zuständig. Jede Rechtsurkunde, ausgestellt auf den Namen des Mieters, seiner Erben oder sonstiger Berechtigten, ist an der Adresse der Wohnung, welche Gegenstand des Mietverhältnisses war, gültig zustellbar; sollte die Wohnung abgeschlossen oder verlassen worden sein, gilt als Zustellungsadresse jene des Bürgermeisters der zuständigen Gemeinde.

16. Da diese Mietenordnung ein besonderes Abkommen darstellt, sind ihre Bestimmungen auch in Abweichung von den Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches und den anderen Normen, welche diesen Bereich zum Gegenstand haben, gültig.

17. Gültigkeit der Mietenordnung:

a) die vorliegende Mietenordnung ist Bestandteil der Vereinbarung; sie ersetzt rechtsgültig jede vorher erlassene Mietenordnung und verpflichtet die Mieter und die Gemeinde zur Einhaltung der erlassenen Vorschriften;

b) die Gemeinde verpflichtet sich, bei Vertragsbruch und bei Unmöglichkeit, Zwistigkeiten auf friedlichem Wege zu bereinigen, den Rechtsweg zu beschreiten;

18. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß für jeden Tatbestand, welcher von der vorliegenden Mietenordnung nicht berücksichtigt wurde, das Bürgerliche Gesetzbuch kommen.

Gelesen und ohne Vorbehalt angenommen:

Datum:

Der Mieter
