



dal 1249

REGOLAMENTO APPARTAMENTI DI PROPRIETA' DELLA COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

ART. 1 - Ambito di applicazione

Il presente Regolamento è stato approvato dall'Assemblea Generale della Comunità delle Regole di Spinale e Manez con deliberazione n. 33 di data 22 dicembre 2008.

Esso disciplina i diritti e i doveri dei conduttori di alloggi di proprietà della Comunità delle Regole.

Il rapporto fra la Comunità delle Regole di Spinale e Manez e i conduttori è altresì regolamentato dal contratto di locazione, dal Codice Civile, dalle leggi speciali in materia di locazioni privatistiche, dalla disciplina sugli usi civici e dallo Statuto della Comunità delle Regole.

La predetta disciplina si applica anche, per quanto compatibile, alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione ex art. 27 e s.m. L. 392/78 nelle quali la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è parte locatrice.

Qualora l'unità immobiliare in proprietà della Comunità delle Regole sia inserita in un edificio a regime condominiale ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice civile, l'applicazione della disciplina di cui al presente Regolamento resta subordinata a quanto prescrive il Regolamento di condominio eventualmente vigente e alle decisioni assunte dall'assemblea condominiale.

ART. 2 - Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna

1. Il conduttore deve avere debita cura dell'alloggio locatogli, dei relativi accessori e pertinenze. Egli è tenuto a servirsene esclusivamente per l'uso indicato nel contratto locativo con la diligenza del buon padre di famiglia, osservando scrupolosamente la disciplina contrattuale, regolamentare e legale.

2. Il conduttore è tenuto a consentire l'ispezione dell'alloggio ed accessori, al fine di controllare il rispetto di tutte le norme del presente Regolamento, da parte del personale incaricato dalla Comunità delle Regole di Spinale e Manez e munito di idonea documentazione di riconoscimento.

Ai sensi dell'art. 1590 del Codice civile, al momento della riconsegna, il conduttore dovrà restituire l'immobile locatogli nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, in particolare, in buone condizioni manutentive e privo di vizi che ne diminuiscano l'idoneità, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine, fa fede il verbale di consegna, se sottoscritto in contraddittorio tra le parti. Il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile totalmente sgombero e libero da cose e persone, anche interposte, completamente ritinteggiato a perfetta regola d'arte. In caso

vengano riscontrati dei danni, deterioramenti o manchevolezze, il costo di ripristino verrà addebitato sulla base dei costi di ripristino.

3. Se l'alloggio è dotato di caldaia autonoma, il conduttore durante il rapporto locativo dovrà provvedere alle manutenzioni periodiche, nel rispetto della vigente normativa e, a fine locazione, dovrà riconsegnare pure il "libretto di impianto" ad essa relativo.

4. Nel periodo intercorrente tra la comunicazione della disdetta e la riconsegna, l'abitazione potrà essere visitata anche da terzi muniti di permesso scritto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez.

ART. 3 - Riparazioni ordinarie e straordinarie

1. La Comunità delle Regole di Spinale e Manez è tenuta a mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto nel contratto locativo ai sensi dell'art. 1575 del Codice civile.

2. Durante l'esecuzione di interventi manutentivi (ordinari e straordinari) a cura della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, il conduttore è tenuto a tollerarne i disagi, senza poter pretendere alcun indennizzo, anche in deroga a quanto disposto dall'art. 1584 del Codice civile; in particolare egli deve permettere il libero accesso al personale addetto ai lavori e ad agevolarne l'esecuzione.

3. Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice civile, il conduttore è direttamente obbligato a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle piccole riparazioni conseguenti ai deterioramenti prodotti dall'uso. In via esemplificativa e non esaustiva, rientrano in tale specie le seguenti incombenze:

a) corretta manutenzione delle apparecchiature installate all'interno dell'alloggio, con particolare riguardo alla revisione periodica degli interruttori differenziali magnetotermici (salvavita) e dei rilevatori delle fughe di gas;

b) adeguata manutenzione della caldaia individuale a gas, con pulizia e prova fumi, da compiersi, anche tramite la Comunità delle Regole di Spinale e Manez, da ditte abilitate. In particolare, secondo quanto prescritto dall'art. 11 del D.P.R. 412/93, come modificato ed integrato dal D.Lgs 19/08/2005 n. 192, le suddette apparecchiature devono essere sottoposte a visita periodica con annotazione sul "libretto di impianto" almeno una volta all'anno per quelle di potenza superiore a 35 kW e almeno ogni due anni per quelle con potenza inferiore. In entrambi i casi le normali operazioni di manutenzione, quali la pulizia, devono essere eseguite almeno una volta all'anno. Tutti gli interventi di manutenzione, ivi compresa la sostituzione di componenti, sono a carico del conduttore, esclusa la sostituzione completa delle apparecchiature che risultino irrimediabilmente compromesse, effettuata a carico della Comunità delle Regole di Spinale e Manez. Qualora però si rendesse necessaria la sostituzione dell'apparecchiatura a causa di accertati deterioramenti dovuti ad un uso anomalo o ad una carente manutenzione, le relative spese resteranno ad esclusivo carico del conduttore;

c) mantenimento del libero passaggio di aria dai fori di aerazione dei locali;

d) esecuzione della pulizia dei camini dell'alloggio almeno ogni dodici mesi da parte di personale abilitato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 20.8.1954 n. 24;

e) riparazione e sostituzione della rubinetteria, dei sifoni e raccordi, disotturazione, spurgo e pulizia delle tubazioni di scarico;

f) riparazione infissi, compresa la sostituzione di serrature, maniglie, vetri;

g) imbiancatura dei locali all'occorrenza.

4. La Comunità delle Regole di Spinale e Manez si riserva, comunque, la facoltà, a sua insindacabile discrezione, di surrogarsi al conduttore negligente, eseguendo le riparazioni di spettanza dello stesso, con diritto di rivalsa dei costi sostenuti nei suoi confronti.

5. Quando l'immobile abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestivo avviso in forma scritta alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez; soltanto in caso di urgenza è ammessa segnalazione telefonica. Per guasti verificatisi a seguito di mancata o ritardata denuncia, la responsabilità del danno ricade sul conduttore negligente.

6. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo valgono le prescrizioni di legge e d'uso.

ART. 4 – Responsabilità

1. Ai sensi e per gli effetti degli art. 1588, 1611 e 2051 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni, perdite o deterioramenti, anche se derivati da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. La responsabilità del conduttore sorge anche se i danni sono causati da persone che egli ha ammesso temporaneamente all'uso e al godimento dell'immobile stesso.

2. Nel caso che il conduttore disponga di copertura assicurativa per tali rischi, egli, tuttavia, resta direttamente obbligato per l'eventuale eccedenza del danno.

ART. 5 - Norme di comportamento

1. E' dovere del conduttore:

a) osservare, nel godimento dell'immobile, i principi della civile educazione, le norme di pubblico decoro e le regole di corretto rapporto di vicinato e di vivibilità;

b) mantenere il proprio alloggio in stato dignitoso e comunque utilizzarlo nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, conservandone i requisiti di abitabilità;

c) rispettare la quiete del caseggiato, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle ore 22,00 alle ore 8,00) e del primo pomeriggio (ossia dalle ore 13,00 alle ore 15,00), comportandosi secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia, assumendo sempre i più opportuni accorgimenti e precauzioni atte ad evitare disturbi, in particolare rumori molesti;

d) sorvegliare i minori appartenenti al proprio nucleo od affidati. Ai sensi degli artt. 2047 e 2048 del Codice civile, il conduttore è responsabile dei danni cagionati dai minori in sua custodia;

e) avere cura delle aree di pertinenza del fabbricato (cortili, piazzali, marciapiedi, viali, ecc..), non alterandone la destinazione;

f) contribuire alla conservazione e cura delle aree a verde (siepi, piantagioni, aiuole, ecc..) mediante compartecipazione alle spese relative;

g) provvedere alla cura e normale manutenzione della superficie scoperta eventualmente attribuita in suo uso e godimento con carattere di esclusività;

h) richiudere il portone di casa e gli accessi alle parti comuni;

i) provvedere a favorire il mantenimento della pulizia delle scale e dei pianerottoli, nonché del cortile, mediante il proprio personale apporto;

l) raccogliere e versare le immondizie negli appostiti contenitori, provvedendo alla corretta differenziazione dei rifiuti secondo le disposizioni in materia.

m) segnalare immediatamente eventuali danni causati all'immobile da terzi o confinanti (infiltrazioni, ecc...).

2. E' fatto divieto di:

a) apportare modifiche di qualsiasi genere all'alloggio, agli accessori, nonché alle parti comuni, quali: modifiche all'estetica delle facciate, agli impianti, posa di tende parasole, ecc..., salva preventiva autorizzazione da parte della Comunità delle Regole di Spinale e Manez.

Qualsiasi modifica non autorizzata, che costituisca abuso edilizio, rappresenta “grave violazione delle norme contrattuali” e sarà denunciata alle competenti autorità amministrative e giurisdizionali. La Comunità delle Regole di Spinale e Manez si riserva la facoltà di revocare in ogni tempo, motivatamente, l’autorizzazione e per l’effetto il conduttore è tenuto al ripristino dello stato originario delle cose dei luoghi;

b) esporre biancheria od indumenti sulle ringhiere delle scale e altre parti comuni, o esternamente alle finestre ed ai poggiali;

c) porre vasi di fiori privi di adeguato ancoraggio e protezione. In particolare, i vasi devono venire muniti di vaschetta per evitare lo stillicidio. La responsabilità per eventuali danni fa carico esclusivamente al conduttore;

d) detenere negli alloggi, nelle cantine, soffitte e parti comuni sostanze infiammabili o comunque pericolose. Qualora il conduttore debba utilizzare combustibili non forniti in rete, il quantitativo da tenersi nell’alloggio o locali accessori non può essere superiore alla normale scorta d’uso e, ad ogni modo, la conservazione deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme nel campo della sicurezza, a salvaguardia dell’incolumità personale di sé e di terzi;

e) utilizzare l’alloggio, il garage, le cantine, le soffitte e le parti comuni, per lo svolgimento di attività artigianali di qualsiasi tipo (quali: officina, falegnameria ecc..), anche se svolte in via temporanea e saltuaria. Le attività hobbistiche sono consentite, sempreché vengano assunte tutte le misure e cautele idonee ad evitare disturbi, danni, disagi, pericoli e rispettate le norme nel campo della sicurezza a salvaguardia dell’incolumità personale di sé e di terzi. Non sono considerate hobbistiche le attività svolte dietro compenso. Resta inteso che l’assegnatario è responsabile ai sensi del precedente art. 4 a cui si rinvia;

f) compiere, nell’ambito della proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, qualsiasi attività od operazione che, per sua natura o per i mezzi adoperati, possa provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e simili altre propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. A titolo esemplificativo, ricadono in tali vietate attività:

1) lo spaccare la legna all’interno dei locali;

2) il battere tappeti dalle finestre dai poggiali, dai ripiani delle scale;

3) l’utilizzo di elettrodomestici rumorosi (quali: lavatrice, lavastoviglie, aspirapolvere, lucidatrice ecc..) nella fascia oraria notturna, ossia tra le ore 22,00 e le ore 8,00.

L’uso di apparecchi radiofonici e televisivi è consentito, purché vengano adottate le misure idonee ad evitare disturbi ai coinquilini; in particolare, nelle ore di rispetto della quiete di cui alla lettera c) del primo comma del presente articolo, il volume deve essere adeguatamente contenuto in maniera da consentire il riposo.

L’uso di strumenti musicali, fatte salve eventuali norme più restrittive e sempre nel rispetto dei limiti della normale tollerabilità, non può superare le tre ore giornaliere e comunque non è consentito nelle ore del primo pomeriggio e notturne (ossia dalle ore 13,00 alle ore 15,00 e dalle ore 22,00 alle ore 8,00);

g) svolgere qualsiasi tipo di attività, che - per sua natura o per natura dei mezzi adoperati - possa compromettere l’incolumità e la salubrità dei luoghi;

h) depositare, negli spazi comuni, mobili, materiali vari o rifiuti di qualsiasi genere ed altre cose. Tuttavia, in tali spazi, è eccezionalmente tollerata, previa autorizzazione della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, la presenza di materiali, attrezzature od altre cose che si renda necessaria per l’esecuzione di lavori manutentivi all’alloggio;

i) usare gli spazi comuni in modo improprio o in contrasto con l’apposita segnaletica.

In particolare, è vietato il lavaggio di veicoli;

l) gettare oggetti dalle finestre e balconi e cose o sostanze otturanti negli scarichi.

3. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g), i) del 1° comma e delle lettere a), d), e), f), g), h) i), l) del 2° comma del presente articolo costituisce, a tutti gli effetti, “grave violazione delle condizioni contrattuali di locazione”.

ART. 6 - Custodia degli animali

1. Il conduttore può detenere all'interno dell'alloggio animali d'affezione limitatamente a un esemplare per specie e comunque purché non pericolosi. E' fatto, ad ogni modo, divieto di detenere serpenti di qualsiasi specie.

2. La presenza di un numero di animali appartenenti ad una stessa specie superare alle predette una unità è tuttavia tollerata in caso di “cucciolate”, limitatamente ad un periodo massimo di tre mesi.

3. Il conduttore è sempre tenuto a garantire, in relazione sia alle dimensioni e dotazioni dell'alloggio e sia alla consistenza ed esigenze del nucleo abitante, la conservazione dell'igiene degli ambienti e delle condizioni di vivibilità dell'intero caseggiato.

4. La Comunità delle Regole di Spinale e Manez si riserva di accertare, in ogni momento, le condizioni di igiene e vivibilità; qualora venissero accertate carenze sotto detti aspetti il conduttore è tenuto a ripristinare immediatamente la situazione di normalità.

5. E' dovere del conduttore assicurare ai propri animali nutrimento, benessere, condizioni di vita e igiene idonee, cure e attenzioni adeguate alla specie e ai relativi bisogni fisiologici ed etologici nell'osservanza dell'art. 727 del Codice penale.

6. E' dovere del conduttore vigilare i propri animali ed adottare tutte le misure idonee affinché non abbiano ad arrecare molestie disturbo o danni a persone o cose. Ai sensi dell'art.2052 del Codice civile, il conduttore, in quanto detentore dell'animale, è responsabile dei danni dallo stesso cagionati, anche se l'animale stesso fosse smarrito o fuggito.

7. Sulle parti comuni (scale, cortili, zone a verde, ecc..) il detentore di animale/i è tenuto a:

a) custodirlo/i e ad assumere con diligenza le più opportune misure di cautela, nonché a rispettare le norme dell'igiene;

b) provvedere, immediatamente, ad eliminare le eventuali lordure, ripristinando le condizioni di pulizia ed igiene.

I cani, in particolare, non possono mai essere lasciati sciolti, ma devono essere condotti al guinzaglio da persona idonea ed in condizioni di trattenerli validamente.

Se non sono di piccola taglia o comunque se sono di indole mordace, devono, inoltre, essere muniti di museruola, adatta al tipo e alla razza di appartenenza e tale da impedire di mordere.

7. E' fatto divieto di svolgere, all'interno della proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, attività di allevamento di animali di qualsiasi specie, dovendo intendersi come “allevamento” anche il caso di reiterate cucciolate.

8. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo costituisce a tutti gli effetti “grave violazione delle condizioni contrattuali di locazione”.

ART. 7 – Parcheggio

1. Esclusivamente negli appositi spazi è consentito il parcheggio unicamente di motoveicoli e autovetture, come definiti rispettivamente dagli art. 53 e 54 lett. a) del D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 - Nuovo Codice della strada, di proprietà od in disponibilità del conduttore o suoi conviventi; pertanto è vietato il parcheggio, per esemplificare, di: autocarri, camper, caravan, roulotte, carrelli tenda e rimorchi.

2. In deroga a quanto previsto dal precedente comma, su specifica richiesta, la Comunità delle Regole di Spinale e Manez potrà, a sua discrezione, concedere in uso esclusivo spazi da destinare ad autoveicoli non contemplati alla lettera a) del predetto art. 54.
3. È vietato il deposito di veicoli fuori uso e/o non circolanti. In caso di violazione di tale divieto la Comunità delle Regole di Spinale e Manez invia diffida scritta alla rimozione e qualora l'interessato non ottemperi, la Comunità delle Regole di Spinale e Manez potrà provvedervi direttamente salvo rivalsa, nei confronti del conduttore, delle relative spese.
4. Se il numero dei posti macchina è pari al numero degli alloggi, in assenza di uno specifico contratto di locazione del posto macchina stesso, a ciascun conduttore che disponga di un'autovettura spetta l'uso non esclusivo di un solo posto macchina.
5. Se il numero dei posti macchina è inferiore a quello degli alloggi, l'utilizzo non potrà avere carattere di esclusività ed effettuato nel rispetto di eventuali regolamenti d'uso.
6. Se il numero dei posti macchina è maggiore del numero degli alloggi, i parcheggi in esubero potranno essere attribuiti ai sensi del comma successivo.
7. L'uso esclusivo e riservato, in favore del singolo conduttore che lo richieda, è attribuito dalla Comunità delle Regole di Spinale e Manez, a suo insindacabile giudizio, previa stipula di apposito contratto di locazione.
8. È, in ogni caso, severamente vietato parcheggiare veicoli e motoveicoli dinnanzi agli accessi, sulle corsie d'emergenza, lungo i tunnel ed i corridoi delle autorimesse, negli spazi a verde e nelle aree in cui è affissa la segnaletica di divieto o comunque su qualsivoglia altro spazio non destinato a tale specifico uso.
9. L'uso dei garage deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza per le autorimesse. In particolare, in base a tale normativa, nei suddetti spazi è severamente vietato:
 - a) usare fiamme libere;
 - b) depositare sostanze infiammabili o combustibili;
 - c) eseguire riparazioni o prove motori;
 - d) parcheggiare autoveicoli con perdite di carburante o lubrificanti;
 - e) fumare;
 - f) l'accesso alle persone estranee;
 - g) parcheggiare autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto (gpl) se il garage è interrato.
10. L'utilizzo dei posti macchina per disabili è consentito esclusivamente ai portatori di handicap a cui sono riservati; pertanto è fatto divieto di parcheggiare in detti spazi automobili da parte di altri soggetti.
11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo costituisce a tutti gli effetti "grave violazione delle condizioni contrattuali di locazione".

ART. 8 - Installazione e manutenzione delle antenne e insegne

1. Fermo restando le disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, ciascun assegnatario, prima di dar corso all'installazione di insegne, impianti destinati alla ricezione dei servizi di radiodiffusione (antenne TV, CB, paraboliche), deve chiedere autorizzazione alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez, la quale la rilascerà o meno, a proprio insindacabile giudizio.
2. In caso di rilascio dell'autorizzazione la Comunità delle Regole individuerà la collocazione più idonea al fine di evitare che l'insegna/l'impianto:
 - a) possa arrecare danno alla proprietà o ledere il diritto di altri inquilini;
 - b) impedisca, in alcun modo, il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, (in particolare esso non deve avere un ingombro eccessivo);
 - c) alteri il decoro architettonico dell'edificio.

Il conduttore è tenuto ad uniformarsi alle disposizioni e/o direttive che gli verranno dalla Comunità delle Regole di Spinale e Manez, per detti fini, impartite e l'installazione dovrà venire eseguita a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti, avvalendosi di ditta abilitata che rilascerà apposita dichiarazione di conformità (in particolare dovrà venire garantita l'assenza di interferenze con i servizi di radiodiffusione pubblica). E' inoltre onere del conduttore acquisire in precedenza le autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità eventualmente prescritte dalla normativa in materia;

3. Il conduttore resta, comunque, responsabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 del Codice civile per eventuali danni che venissero arrecati, anche successivamente alla messa in opera, alla proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez.

4. La Comunità si riserva il diritto di rimuovere eventuali antenne/insegne che fossero state installate in assenza di preventiva autorizzazione, qualora il conduttore non provveda alla rimozione entro il termine prenotato con apposita diffida. La Comunità delle Regole eserciterà, in seguito, rivalsa nei confronti del conduttore, delle spese sostenute per la rimozione.

5. Qualora per l'esecuzione di interventi manutentivi, si renda necessario rimuovere l'antenna/l'insegna, il conduttore, su semplice richiesta è tenuto a provvedervi tempestivamente a proprie spese e cura. Ultimati i lavori quest'ultimo potrà ripristinare l'impianto.

6. A finita locazione, il conduttore dovrà provvedere alla rimozione delle apparecchiature di ricezione/insegne ed al ripristino dello stato delle cose e dei luoghi preesistenti alla messa in opera, salvo diritto della Comunità delle Regole di ritenere l'addizione.

ART. 9 - Norme per l'uso degli ascensori

1. Nell'uso degli impianti devono essere osservate le seguenti disposizioni:

a) a norma dell'art. 17 del D.P.R. 30/04/1999, n.199, è vietato l'uso degli ascensori ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata;

b) gli ascensori installati negli edifici della Comunità delle Regole di Spionale e Manez sono classificati di categoria A e quindi sono destinati al trasporto di persone. Nella cabina di tali impianti possono essere trasportate esclusivamente cose non ingombranti di uso comune nonché animali domestici, purché nei limiti di portata e accessibilità previsti dalle norme di ciascun impianto;

c) le chiavi del locale macchine devono essere custodite da uno o più inquilini dello stabile scelti tra quelli più facilmente reperibili. Sulla porta di locale macchine devono essere indicati i nominativi dei depositari e la loro reperibilità;

d) fatta salva eventuale responsabilità solidale ai sensi degli art. 2051 e 2055 del Codice civile, l'assegnatario risponde in forza dell'art. 1588 del Codice civile, di tutti i danni e deterioramenti cagionati all'impianto, qualora non provi che siano dovuti a fatto a lui non imputabile. Egli risponde pure dei danni cagionati da persone che egli abbia ammesso anche temporaneamente, all'uso ed al godimento dell'immobile;

e) non è ammessa l'installazione di apparecchiature di sollevamento non autorizzate.

ART. 10 - Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari

1. Nei confronti del conduttore che sia incorso in grave/i violazione/i delle norme del presente Regolamento la Comunità delle Regole di Spinale e Manez:

a) invia nota raccomandata con ricevuta di ritorno contestando la/e violazione/i;

- b) esamina eventuali controdeduzioni che fossero presentate dal conduttore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della predetta nota;
- c) archivia la pratica in caso di accoglimento delle stesse;
- d) procede, in caso di mancato accoglimento o in assenza di controdeduzioni od anche in presenza di ulteriore/i violazione/i, a diffidare l'interessato ad osservare le disposizioni stesse prenotando un congruo termine;
- e) in difetto, dichiara di avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art.1456 del Codice civile per grave/i violazione/i delle norme contrattuali.

ART. 11 - Denunce e segnalazioni

1. Eventuali lamentele o segnalazioni da parte di un conduttore, nei confronti di altro/i conduttore/i, in ordine a violazioni del presente Regolamento, devono essere obbligatoriamente inoltrate alla Comunità delle regole di Spinale e Manez in forma scritta, debitamente firmate e possibilmente fornendo i necessari elementi di valutazione. Eventuali segnalazioni verbali o anonime non produrranno azioni da parte della Comunità delle Regole di Spinale e Manez.
2. Ai sensi dell'art. 1585 del Codice civile, la Comunità delle Regole di Spinale e Manez non è tenuta a garantire il conduttore da molestie di terzi che non pretendano di avere diritti sull'alloggio. In tal caso, egli può tutelarsi direttamente e personalmente ricorrendo al Giudice civile o penale.

ART. 12 - Forme di pubblicità del Regolamento - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento è consegnato unitamente al contratto di locazione stipulato tra il conduttore e la Comunità delle Regole di Spinale e Manez. La Comunità delle Regole di Spinale e Manez si riserva la facoltà di apportare modifiche al Regolamento stesso, le quali saranno vincolanti per il conduttore previa comunicazione o affissione in locale accessibile a tutti i conduttori.
2. Per i contratti vigenti, che richiamano la facoltà delle Comunità delle Regole di Spinale e Manez di approvare questo documento, il presente Regolamento verrà trasmesso con raccomandata con ricevuta di ritorno.
3. Il presente regolamento entrerà in vigore a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione

INDICE

Art.	1. Ambito di applicazione	1
Art.	2. Modalità d'uso dell'immobile e sua riconsegna	1
Art.	3. Riparazioni ordinarie e straordinarie	2
Art.	4. Responsabilità	3
Art.	5. Norme di comportamento	3
Art.	6. Custodia degli animali	5
Art.	7. Parcheggio	5
Art.	8. Installazione e manutenzione delle antenne e insegne	6
Art.	9. Norme d'uso degli ascensori	7
Art.	10. Sanzioni per il mancato rispetto delle norme regolamentari	7
Art.	11. Denunce e segnalazioni	8
Art.	12. Forme di pubblicità del Regolamento – Entrata in vigore	8

Il presente regolamento concernente gli appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez raccolto in fascicolo 12 articoli è approvato con delibera dell'Assemblea Generale n. 33 del 22 dicembre 2008.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO