

REGOLAMENTO INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Scopo del presente regolamento interno è stabilire, nell'interesse comune dei residenti e del loro ambiente di vita, le regole per il buon andamento del complesso immobiliare e le prescrizioni imperative in materia di tranquillità, salute e sicurezza. atti della vita quotidiana.

Le norme interne, che non sostituiscono le leggi vigenti, si applicano al complesso immobiliare: aree private, aree comuni, annessi, spazi verdi, strade e parcheggi e sono vincolanti per ciascuno dei suoi TENANT, questo in adempimento dei propri impegni contrattuali e di tutti gli obblighi definiti nell'articolo 7 della legge n°89-462 del 6 luglio 1989 e successive modificazioni.

Le norme emanate nel presente regolamento non possono in alcun modo prevalere su quelle di un regolamento di proprietà o di qualsiasi altro regolamento applicabile al complesso immobiliare e previsto dalla legge, che gli INQUINANTI devono rispettare.

L'affittuario è pertanto ritenuto personalmente responsabile delle proprie azioni, di quelle dei suoi visitatori e di quelle delle persone che risiedono nel suo alloggio, a qualsiasi titolo. Il CONDUTTORE si impegna a rispettare ea far sì che ogni occupante per proprio conto rispetti le disposizioni del presente regolamento, viene pertanto informato che l'eventuale violazione di quest'ultimo costituisce una grave violazione degli obblighi del contratto di locazione che può dar luogo a procedimenti giudiziari con in vista della risoluzione del suo contratto di locazione e, ove applicabile, dell'attuazione della sua responsabilità civile, quella dell'occupante o quella dell'utente.

ARTICOLO 1 - SICUREZZA

Le regole di sicurezza devono essere rigorosamente rispettate. Il CONDUTTORE si astiene da qualsiasi atto che possa mettere a rischio l'incolumità delle cose e delle persone.

1.1- È in particolare vietato, e ciò in tutto l'edificio compresi i box di parcheggio, utilizzare dispositivi pericolosi, detenere o immagazzinare prodotti tossici, esplosivi o infiammabili diversi da quelli per uso domestico corrente che non possa nuocere all'incolumità degli occupanti del costruzione. Pertanto, l'uso di apparecchi a combustione, stufe a cherosene, barbecue, bombole del gas, anche sui balconi, è severamente vietato.

1.2- È importante che il CONDUTTORE assicuri la manutenzione ordinaria delle valvole sifone, dei rilevatori di fumo e delle aperture di ventilazione relative alle tubazioni del gas del proprio alloggio, in particolare la sostituzione periodica dei tubi flessibili di collegamento.

1.3- I dispositivi di allarme o antincendio installati nelle aree comuni devono essere rigorosamente rispettati dai CONDUTTORI, ogni apparente deterioramento deve essere sistematicamente segnalato al LOCATORE.

1.4- È vietato aprire i vani tecnici che devono rimanere vuoti e accessibili in ogni circostanza.

ARTICOLO 2 - IGIENE E SALUTE

Deve essere rigorosamente rispettato le norme igienico-sanitarie vigenti.

2.1- Gli spazi comuni, scale, pianerottoli, corridoi, cantine e autorimesse comuni devono essere da tutti mantenuti in perfetto stato di

pulizia ed utilizzati secondo la loro destinazione d'uso.

2.2- Non si deve fare nulla nei luoghi affittati che a causa dell'odore, dell'umidità, delle riprese o di qualsiasi altra causa possa disturbare gli occupanti o danneggiare l'edificio.

2.3- Tutti devono fare attenzione a non attirare animali, né nelle aree private né nelle aree comuni. È vietato accumulare rifiuti, specie sui pianerottoli, anche temporaneamente, o sostanze di varia natura tali da provocare la proliferazione di insetti, roditori o parassiti. I CONDUTTORI devono, se necessario, provvedere alla loro distruzione nelle aree private e non possono opporsi ad alcun intervento del LOCATORE finalizzato al soddisfacimento delle condizioni igieniche o alla manutenzione dei locali, in particolare in termini di lotta contro insetti o topi, come previsto dall'art. il regolamento sanitario dipartimentale.

ARTICLE 3 - ATTIVITA' E COMPORTAMENTI NOCIVI

Sono severamente vietati tutti i rumori, di qualsiasi genere e qualunque sia la loro fonte, quando sono dannosi, per la loro intensità o per la loro natura ripetitiva, e idonei a disturbare il riposo e la tranquillità degli occupanti dell'edificio. , Giorno e notte.

3.1- Gli occupanti dei locali residenziali devono, più in generale, adottare tutte le precauzioni necessarie per limitare i disagi causati dal rumore proveniente dal loro alloggio.

3.2- Sono vietati assembramenti prolungati, in particolare a tarda ora, nelle aree comuni interne dell'edificio, nei parcheggi e nei dintorni dell'edificio.

3.3- Ai sensi del decreto n° 2006-1386 del 15 novembre 2006, è severamente vietato fumare nei luoghi ad uso collettivo.

ARTICLE 4 - VIE DI TRAFFICO E PARCHEGGI

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti i parcheggi di proprietà del LOCATORE, indipendentemente dalla loro configurazione (aperti o chiusi al traffico) o dalla natura (sopraelevati o coperti).

4.1- Eventuali danni arrecati ai locali, o alle attrezzature poste nei parcheggi, daranno luogo al rimborso delle spese di riparazione da parte del/I NOLEGGIATORE/i che le hanno provocate.

4.2- La circolazione e la manovra dei veicoli all'interno dei parcheggi pubblici sono soggette alle disposizioni del codice della strada. Pertanto, la velocità è limitata a 20 km/h e gli utenti sono tenuti a rispettare le indicazioni delle frecce stradali e le regole derivanti dall'installazione regolamentare della segnaletica verticale e orizzontale.

È vietata la circolazione e la sosta dei veicoli non omologati alla circolazione sulla strada pubblica, in particolare quella delle "mini moto" e dei quadricicli a motore.

L'accesso al parcheggio può essere vietato a un veicolo che non può essere parcheggiato in un normale parcheggio a causa delle sue dimensioni o perché traina un rimorchio.

Le strade di servizio dell'edificio devono rimanere sempre libere per garantire l'accesso ai veicoli di sicurezza e di emergenza.

Gruppo d'azione per l'edilizia abitativa

È vietato parcheggiare al di fuori delle aree delimitate a terra, in particolare sugli attraversamenti pedonali e davanti a barriere di servizio, uscite di emergenza, porte tagliafuoco e mezzi antincendio. È inoltre vietato parcheggiare i veicoli a motore sui marciapiedi e sui prati.

La sosta negli spazi riservati al GIC e GIG o al personale del LOCATORE nonché negli spazi dedicati alla consegna è autorizzata solo per i veicoli delle persone cui sono destinati.

Le condizioni del veicolo devono soddisfare i requisiti del codice della strada relativi all'immatricolazione del veicolo.

Il veicolo parcheggiato deve essere idoneo alla circolazione in modo che possa essere spostato in qualsiasi momento.

I veicoli terrestri a motore parcheggiati per un periodo prolungato (veicolo sottovuoto) in aree di sosta di pertinenza del LOCATORE o parcheggiati in maniera disagiata, saranno, nel rispetto della normativa vigente, allontanati dall'esclusiva Irais del LOCATORE proprietario del veicolo e depositato in sterline.

Eventuali veicoli non immatricolati e non identificabili chiaramente lasciati abbandonati (relitto) saranno anch'essi rimossi e posti sotto sequestro, secondo i testi vigenti.

È vietato l'uso delle catene (in caso di neve). Eventuali danni causati dall'uso dello stesso, nonostante il divieto, saranno addebitati all'utente.

4.3- Come tutte le aree comuni, gli utenti devono rispettare la pulizia e la destinazione dei locali.

Devono astenersi dall'effettuare lavori di riparazione, lavaggio, svuotamento o ingrassaggio nel garage o nei parcheggi, né gettare olio o benzina nelle fognature. È altresì vietato riporre nei box o nel parcheggio mobili, oggetti ingombranti, prodotti tossici o infiammabili, il cui utilizzo è strettamente limitato al parcheggio dei veicoli.

I parcheggi hanno il solo scopo di parcheggiare i veicoli terrestri a motore. In quanto tali, i giochi, in particolare i giochi con la palla, sono vietati in questi spazi.

4.4- È proibito :

- pedoni di utilizzare gli ingressi e le uscite riservati ai veicoli. Devono utilizzare le scale, gli ascensori e le strisce pedonali loro previste.
- utilizzare intempestivamente qualsiasi dispositivo generatore di inquinamento acustico, sirena di allarme, altoparlante o cicalino;
- far vagare gli animali;
- utilizzare qualsiasi attrezzatura o impianto riservato all'uso del personale del LOCATORE;
- per svolgere qualsiasi attività o ricerca commerciale, o offerta di servizi non autorizzata dall'operatore o qualsiasi pubblicità, in particolare distribuzione o affissione di volantini;
- gettare sigarette, fiammiferi o detriti in fiamme.

4.5- **Per i parcheggi soggetti a controllo accessi**, l'utente si impegna ad utilizzare esclusivamente il segnale acustico o il telecomando, la tessera e le chiavi per proprio uso personale. Non deve in nessun caso incoraggiare l'accesso di terzi a tali parcheggi, prestando, concedendo o riproducendo tali mezzi di accesso.

Gli utenti si impegnano a rispettare il corretto funzionamento di porte e cancelli automatici, in particolare a non interferire in alcun modo con la loro apertura o chiusura.

4.6- **Per i parcheggi interrati**, dati gli specifici rischi esistenti e i vincoli di sicurezza antincendio, l'accesso e l'uso dei parcheggi interrati saranno soggetti ad obblighi aggiuntivi e cumulativi rispetto a quelli sopra elencati.

Qualunque sia l'intensità dell'illuminazione interna, l'utente accenderà i fari nella posizione "anabbagliante" del proprio veicolo per tutto il tempo di percorrenza nel parcheggio.

I veicoli muniti di impianto a GPL o metano, anche muniti di valvola di sicurezza a norma, non possono in nessun caso sostare nei locali interrati.

Nei parcheggi sotterranei è vietato:

- Fumare ;
- introdurre o immagazzinare materiale combustibile o infiammabile ad eccezione del contenuto del serbatoio del carburante;
- estrarre o aggiungere carburante ai serbatoi dei veicoli;
- utilizzare le sabbie per smaltire i propri rifiuti.

4.7- **Responsabilità del LOCATORE:** la sosta avviene a rischio e pericolo dell'utente, anche per i posti auto boxati o non soggetti al pagamento del canone.

Il LOCATORE, che non assume alcuna responsabilità in qualità di depositario e quindi in particolare nessun obbligo di custodia o vigilanza, in nessun caso può essere ritenuto responsabile, direttamente o indirettamente, in caso di sinistro, deterioramento parziale o totale, furto del veicolo o i suoi contenuti.

4.8- **Responsabilità dell'utente:** all'interno dei parcheggi, l'utente rimane l'unico responsabile, senza che il LOCATORE possa essere ritenuto responsabile al riguardo, per tutti gli incidenti e danni di qualsiasi genere, fisici o materiali che, per dimenticanza, goffaggine, dolo o inosservanza delle requisiti del presente regolamento interno, potrebbe causare danni a terzi, veicoli, impianti o beni immobili e mobili.

In caso di sinistro nel parcheggio, l'utente è tenuto a denunciarlo immediatamente alla propria assicurazione e darne comunicazione al LOCATORE entro 48 ore.

4.9- Carrozze, biciclette e motocicli devono essere parcheggiate nei locali previsti a tale scopo, esclusi gli androni, i pianerottoli e gli altri luoghi che compaiono tra le parti comuni dell'edificio.

ARTICLE 5 - SPAZI VERDI E GIARDINI PRIVATI

5.1 - Gli spazi esterni devono essere rispettati e mantenuti in perfetto stato igienico.

È vietato camminare sui prati o ai loro bordi.

È severamente vietato l'ingresso di animali domestici, anche al guinzaglio.

È vietato raccogliere fiori, strappare rami o arbusti che compongono gli spazi ornamentali.

5.2 - Gli inquilini che hanno un giardino privato devono provvedere alla manutenzione ordinaria, falciare il prato e potare le piante.

ARTICLE 6 - GIOCHI PER BAMBINI

6.1- I genitori devono assicurarsi che i propri figli non causino danni e non rechino disturbo o disagio agli occupanti dell'edificio attraverso i loro giochi.

6.2- Devono inoltre ricordare loro che i giochi sono vietati sulle scale, nei corridoi, nei parcheggi, nei prati e in generale in tutte le aree comuni, ad eccezione degli spazi previsti a tale scopo.

I genitori saranno responsabili di eventuali danni alle aree comuni.

6.3- I bambini sotto i 4 anni devono essere sempre accompagnati. Inoltre, e indipendentemente dalla loro età, i figli restano sotto la supervisione della loro famiglia, declinando ogni responsabilità in caso di incidente da parte del LOCATORE. Nei parchi giochi, anche i bambini devono essere accompagnati e sorvegliati.

6.4- È severamente vietato far entrare animali domestici, anche se tenuti al guinzaglio, nelle aree gioco destinate ai bambini.

ARTICOLO 7 - DETENZIONE DEGLI ANIMALI DOMESTICI

Il CONDUTTORE si impegna a non avere animali domestici nei locali affittati ad eccezione degli animali di piccola taglia. Si impegna a rispettare le disposizioni legislative e regolamentari relative alla detenzione di animali pericolosi e alla tranquillità del vicinato. È un divieto formalmente.

7.1- Gli inquilini che hanno animali devono assicurarsi che non creino disturbo e non causino danni all'edificio. I loro proprietari saranno responsabili della pulizia di questi animali e del loro comportamento in particolare nelle scale, ascensori, corridoi degli edifici, nonché di ogni possibile aggressione e di ogni danno commesso.

7.2- Gli animali devono essere condotti all'esterno del complesso edilizio (soprattutto all'esterno degli spazi verdi) per i loro bisogni naturali e i cani devono essere tenuti al guinzaglio all'esterno dell'alloggio. I cani di 2a categoria o i cani con comportamento aggressivo o potenzialmente pericoloso devono essere dichiarati all'assicuratore, tenuti al guinzaglio da un adulto e muniti di museruola. Nella tenuta è vietata la detenzione di cani di categoria 1 (cani da attacco).

7.3- È vietato attirare o nutrire animali randagi, piccioni e gatti, cause di insalubrità e disagio per il vicinato.

7.4- L'allevamento e la macellazione di animali, qualunque essi siano, sono severamente vietati negli alloggi, nei locali accessori, negli annessi e negli annessi dell'edificio.

7.5- Il proprietario di un cane o di un altro animale domestico deve raccogliere gli escrementi degli animali a lui affidati.

ARTICOLO 10 - FINESTRE, BALCONI E LOGGI

10.1- È vietato appendere o battere biancheria, tappeti o zerbini sia negli spazi comuni, sia sulle finestre e logge, e salvo, ove previsto, nel locale "asciugabiancheria" appositamente predisposto.

10.2- Nessun oggetto deve essere posizionato sul bordo delle finestre. È vietato riporre qualsiasi oggetto ingombrante che possa arrecare danno all'incolumità delle persone o degradare l'estetica generale

ARTICLE 8 - TARGHE, INSEGNE ED ESPOSITORI

8.1- Le targhette sono consentite solo sulle porte degli appartamenti e sulle cassette delle lettere. Possono riportare solo il cognome, il nome, la professione, ad esclusione di ogni altra menzione. Le loro dimensioni e colori devono essere conformi al modello adottato dall'assemblea.

È vietato qualsiasi segno o targa professionale.

8.2- Al di fuori dei pannelli informativi o allestimenti riservati al LOCATORE e alle associazioni CONDUTTORI, è vietato apporre o esporre qualsiasi documento negli spazi comuni.

ARTICLE 9 - INSTALLAZIONI ANTENNE DI TRASMISSIONE/RICEZIONE

Il CONDUTTORE non può installare alcun oggetto, segnaletica, antenna TSF e televisiva, alcun dispositivo trasmettitore-ricevitore, all'esterno dell'alloggio, salvo il rispetto delle seguenti disposizioni: per la televisione, collegare all'antenna collettiva nelle condizioni previste dal LOCATORE. Per le stazioni ricetrasmittenti, ottenere le licenze regolamentari dall'amministrazione e l'autorizzazione dal LOCATORE per l'installazione di antenne speciali; l'installazione di una parabola satellitare deve essere espressamente autorizzata per iscritto dal LOCATORE, il LOCATORE deve allegare alla sua richiesta il preventivo descrittivo dell'opera prevista nonché i piani di installazione.

dell'edificio.

10.3- Vasi e vasi da fiori devono essere perfettamente fissati e poggiare su fondi impermeabili del tipo in zinco o terracotta. Per motivi di sicurezza, le fioriere devono essere conservate anche all'interno dei balconi.

10.4- Nessun oggetto o spazzatura deve essere gettato all'esterno da finestre e balconi. È inoltre vietato lavare il balcone con abbondante acqua, onde evitare ruscellamenti sulle facciate.

10.5- Nessuna modifica della struttura o delle attrezzature può essere effettuata all'esterno degli alloggi, finestre, balconi, terrazze e logge.

È vietata l'installazione di tende da sole, teloni, materiale di occultamento (o di separazione) per finestre, balconi, terrazzi e logge, se non previo consenso scritto del LOCATORE.

ARTICOLO 11 - RIFIUTI DOMESTICI, SMALTIMENTO RIFIUTI E RIFIUTI VOLUMINOSI

11.1- I rifiuti domestici, preventivamente immessi in sacchi chiusi, devono essere depositati negli appositi contenitori e negli orari autorizzati. Nel caso di impianti che prevedano lo smistamento selettivo, è imperativo rispettare la destinazione di ciascun container.

11.2- Quando ci sono scivoli della spazzatura, i rifiuti non devono essere scaricati alla rinfusa, ma avvolti in sacchetti di plastica chiusi per evitare di intasare i condotti e rischiare il rilascio di cattivi odori.

In nessun caso devono essere gettati nel vuoto oggetti, quali bottiglie, terracotta, bicchieri, ceneri calde o residui domestici liquidi, che possono rendere inutilizzabile o danneggiare la condotta o rappresentare un potenziale pericolo per il personale di sorveglianza.

In caso di violazione di tali prescrizioni, le spese per lo sblocco o il ripristino degli scivoli dei rifiuti saranno a carico del NOLEGGIATORE il quale avrà causato, per opera propria o delle persone che convivono nel suo nucleo familiare, la congestione o il deterioramento.

Gli scivoli della spazzatura non possono essere utilizzati tra le 22:00 e le

Gruppo d'azione per l'edilizia abitativa

7:00.

11.3- Sarà cura del CONDUTTORE eliminare i rifiuti ingombranti che ha generato, portandoli in un centro di raccolta differenziata o depositandoli sul marciapiede il giorno della raccolta comunale. In caso di mancato rispetto di tali disposizioni che richiedano azioni correttive da parte del LOCATORE, i relativi costi saranno trasferiti al LOCATORE. Qualora il complesso edilizio disponga di locali idonei, il CONDUTTORE può, alle condizioni definite dal LOCATORE, depositarvi i propri rifiuti ingombranti, le spese di rimozione di tali rifiuti sul marciapiede essendo poi comprese negli oneri recuperabili.

ARTICLE 12 - TUBI E VALVOLE

12.1- Rubinetti e scarichi del wc. devono essere mantenuti in perfetto stato di funzionamento, la loro mancata manutenzione, oltre a causare un aumento del consumo di acqua, può essere causa di "colpi d'ariete" nelle tubazioni che non solo interferiscono con il rumore dei vicini, ma deteriorano le tubazioni. Fino al tubo comune, l'eventuale sboccatura dei tubi nei locali locati resta a carico del CONDUTTORE.

12.2- Gli inquilini non devono in nessun caso gettare nei lavelli, lavabi o wc. prodotti o oggetti che possano corrodere la superficie dei sanitari e delle condotte o ostruirli.

12.3- Nessun elettrodomestico deve essere collegato al circuito dell'acqua calda riservato esclusivamente all'alimentazione dei sanitari.

ARTICLE 13 - VENTILAZIONE E CONDENSA

13.1- È vietato ostruire, anche parzialmente o temporaneamente, le prese d'aria installate o le aperture di ventilazione (aspirazione o soffiaggio dell'aria).

13.2- Quando è presente un'installazione di ventilazione meccanica controllata, si consiglia di pulire regolarmente le griglie di ingresso dell'aria e le prese d'aria.

13.3- Eventuali danni generati a seguito di un fenomeno di condensa causato da un blocco della ventilazione saranno a carico del CONDUTTORE.

13.4- È vietato collegare le cappe da cucina al condotto della colonna VMC.

ARTICLE 14 - ASCENSORI

14.1- In presenza di ascensori, il loro utilizzo è strettamente riservato agli occupanti dell'edificio e ai loro visitatori, i quali devono attenersi alle indicazioni del costruttore affisse all'interno dell'ascensore ed essere mantenuti in buono stato di pulizia e d'uso.

14.2- Il trasporto di mobili o oggetti ingombranti all'interno della cabina dell'ascensore è tollerato a condizione che il CONDUTTORE adotti tutte le misure di protezione delle pareti della cabina dell'ascensore.

14.3- L'uso degli ascensori è vietato ai minori di 12 anni non accompagnati da un adulto, a causa dei rischi che possono incorrere.

14.4- In caso di avaria dell'ascensore e/o utilizzatore bloccato in cabina e salvo pericolo immediato o necessità di cure, l'utilizzatore deve preventivamente contattare l'operatore dell'ascensore secondo la procedura indicata in cabina.

ARTICOLO 15 - RIMOZIONE/RIMOZIONE

I LOCATORI devono comunicare preventivamente al LOCATORE o ad un suo mandatario il giorno del loro trasloco o trasloco.

Nel corso di questi devono prestare attenzione a non disturbare inutilmente il buon funzionamento dell'edificio. Eventuali danni derivanti dal trasloco o dal trasloco, causati da lui o dalla società da lui incaricata, sono a carico del CONDUTTORE interessato.

ARTICOLO 16 - CASO SPECIFICO DI EDIFICI AD ALTO RENDIMENTO ENERGETICO

Questa tipologia di edificio ha un obiettivo particolarmente ambizioso in termini di prestazione energetica, con uno specifico sistema di isolamento, ventilazione e riscaldamento.

Per garantire il corretto funzionamento dell'impianto devono essere rispettate le regole di utilizzo delle apparecchiature e di comportamento nell'edificio comunicate al LOCATORE dal LOCATORE.

ARTICOLO 17- RISPETTO DEL PERSONALE

Se è in servizio nell'edificio, il custode rappresenta il LOCATORE ed è in quanto tale il referente privilegiato del LOCATORE per la risoluzione di problemi relativi all'alloggio. Assicura la sorveglianza e la conservazione dell'edificio e assicura il corretto funzionamento delle apparecchiature.

Il CONDUTTORE e tutti gli occupanti del suo alloggio, compresi i figli minorenni, devono al custode, nonché a qualsiasi manutentore, impiegato edilizio o prestatore esterno di servizi, il rispetto connesso ai propri doveri, e questo in ogni circostanza.

Qualsiasi atteggiamento inappropriato nei confronti del personale del LOCATORE o di un fornitore esterno di servizi sarà oggetto di un immediato richiamo alle regole e potrà comportare azioni che potranno arrivare fino alla risoluzione del contratto di locazione.