



REGOLAMENTO DELLE AFFITTANZE **(Delibera del Consiglio di Amministrazione del 22/02/2021, n. 16)**

Articolo 1 **Scopo e ambito di applicazione**

Il regolamento delle affittanze segue i seguenti scopi e obiettivi:

- costruzione e conservazione di buoni e rispettosi rapporti di vicinato fra i residenti,
- costruzione e conservazione di un rapporto rispettoso e di buona collaborazione tra i residenti e l'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano (di seguito denominato IPES),
- salvaguardia e conservazione del valore dell'edificio.

Il regolamento delle affittanze regola i diritti e i doveri dei residenti e obbliga questi e l'IPES al rispetto delle norme in esso contenute.

Qualora l'unità locata sia inserita in un edificio a regime condominiale l'applicazione della disciplina di cui al presente regolamento delle affittanze, se in contrasto, resta subordinata al regolamento di condominio, alle decisioni assunte dall'assemblea condominiale e alle direttive dell'amministrazione condominiale.

Per questioni non espressamente regolate dal regolamento delle affittanze valgono le condizioni del contratto nonché ogni altra disposizione legislativa applicabile.

Articolo 2 **Spiegazioni e definizioni**

Contratto: uno dei seguenti contratti firmato con l'IPES:

- una convenzione relativa alla locazione di un'abitazione,
- un contratto di locazione di pertinenza,
- un contratto di locazione di immobile adibito a uso non abitativo.

MIETERORDNUNG **(Beschluss des Verwaltungsrates vom 22.02.2021, Nr. 16)**

Artikel 1 **Zweck und Anwendungsbereich**

Die Mieterordnung verfolgt folgende Zwecke und Ziele:

- Schaffung und Erhaltung guter und respektvoller nachbarschaftlicher Beziehungen innerhalb der Hausgemeinschaft,
- Schaffung und Erhaltung respektvoller Beziehungen sowie guter Zusammenarbeit zwischen der Hausgemeinschaft und dem Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (in weiterer Folge WOBI),
- Wahrung und Werterhaltung des Gebäudes.

Die Mieterordnung regelt die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Hausgemeinschaft und verpflichtet sowohl diese als auch das WOBI zur Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen.

Ist das Mietobjekt Teil eines Gebäudes in Miteigentumsgemeinschaft, so ist die Mieterordnung der Gemeinschaftsordnung, den von der Miteigentümerversammlung getroffenen Entscheidungen und den Weisungen der Kondominiumsverwaltung in jenen Teilen untergeordnet, in denen sie im Widerspruch zu diesen steht.

Für Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich durch die Mieterordnung geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Vertrages, sowie alle anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 2 **Erläuterungen und Begriffsbestimmungen**

Vertrag: Einer der folgenden mit dem WOBI abgeschlossenen Verträge:

- eine Vereinbarung über die Vermietung einer Wohnung,
- ein Mietvertrag für Zubehör,
- ein Mietvertrag für Immobilien, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind.



Parte conduttrice: persone naturali o giuridiche, che hanno firmato con l'IPES uno dei contratti suindicati.

Residenti: tutte le parti conduttrici di un edificio, le persone abitanti stabilmente o temporaneamente con questi nonché dipendenti e collaboratori.

Ospiti: persone alle quali un residente ha concesso l'accesso all'edificio. Questi sono per esempio ospiti in visita, clienti, fornitori e artigiani.

Unità locata: un'abitazione, una pertinenza o un immobile, adibito a uso non abitativo, dato in locazione dall'IPES alla parte conduttrice.

Pertinenze: parcheggi, cantine, magazzini, soffitte e altre parti dell'edificio, che sono destinate all'unità locata o formano un'unità locata autonoma.

Edificio: la costruzione di cui l'unità locata fa parte oltre agli spazi comuni, impianti comuni e alla struttura (p.e. tetti, facciate). Può trattarsi di un edificio di proprietà esclusiva dell'IPES e/o amministrato dall'IPES o di un condominio con un'amministrazione nominata dall'assemblea dei condomini.

Spazi comuni: spazi dell'edificio che non sono pertinenti dell'unità locata. Questi includono i lastrici solari e le terrazze, le scale, i pianerottoli, i corridoi, le finestre dei giroscala, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i corridoi, i portici, i cortili e i piazzali comuni, le zone verdi, le aiuole e le siepi, i parchi gioco, i passaggi pedonali, le strade interne, le aree destinate a parcheggio e le aree di manovra nonché i locali destinati a uso o godimento comune come per esempio depositi, lavanderie, stenditoi e sottotetti.

Impianti comuni: questi includono gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari nonché i sistemi centralizzati

Mietpartei: Natürliche oder juristische Personen, die mit dem WOBI einen der oben genannten Verträge abgeschlossen haben.

Hausgemeinschaft: Alle Mietparteien eines Gebäudes, die mit diesen dauerhaft oder zeitweilig mitlebenden Personen sowie Angestellte und Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen.

Besucher: Jene Personen, denen ein Mitglied der Hausgemeinschaft Zutritt zum Gebäude gewährt hat. Zu diesen Personen zählen bspw. Gäste zu Besuch, Kundschaft, Lieferanten/Lieferantinnen und Handwerker/Handwerkerinnen.

Mietobjekt: Eine Wohnung, ein Zubehör oder eine Immobilie, die nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, welche vom WOBI der Mietpartei vermietet wurde.

Zubehör: Parkflächen, Keller, Magazine, Dachräume und andere Teile des Gebäudes, welche dem Mietobjekt gewidmet sind oder selbst Mietobjekt sind.

Gebäude: Bauwerk, innerhalb dessen sich das Mietobjekt befindet, inklusive der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen Anlagen und der Gebäudeteile (Dächer, Fassaden, usw.). Das Gebäude kann ausschließliches Eigentum des WOBI sein und/oder vom WOBI verwaltet werden oder es handelt sich um ein Gebäude in Miteigentumsgemeinschaft mit einer von der Miteigentümerversammlung ernannten Verwaltung.

Gemeinschaftsflächen: Sämtliche Flächen eines Gebäudes, die kein Zubehör des Mietobjektes sind. Dazu zählen Dachterrassen und Terrassen, Stiegen, Treppenabsätze, Treppengeländer, Fenster der Treppenhäuser, Haustüren, Vorhallen, Gänge, Lauben, Hofräume und gemeinschaftliche Plätze, Grünflächen, Blumenbeete und Hecken, Spielplätze, Durchgänge für Fußgänger, interne Straßen, Parkflächen und Wendebereiche sowie Räumlichkeiten, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind wie zum Beispiel Abstellräume, Wasch- und Trockenräume, Dachräume.

Gemeinschaftliche Anlagen: Dazu gehören Aufzüge, Brunnen, Zisternen, Wasser- und Abwasseranlagen sowie zentrale Gas-



di distribuzione e di trasmissione del gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento d'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione all'unità locata o fino al punto di utenza.

Articolo 3 Responsabilità

La parte conduttrice risponde per danni all'edificio e per violazioni al presente regolamento delle affittanze causati da lei stessa, da persone conviventi in modo stabile o temporaneo, da persone affidate o da ospiti. Inoltre risponde per gli animali propri e affidati.

Per il risarcimento dei danni, i solleciti e le sanzioni l'IPES si rivolge esclusivamente alla parte conduttrice.

La parte conduttrice è responsabile per danni, perdite o deterioramenti dell'unità locata, anche se derivanti da incendio o allagamento.

Le parti conduttrici rispondono in solido dei danni arrecati all'edificio, dei quali non si riesce a identificare l'autore.

L'assicurazione globale fabbricati non copre i danni rientranti nella sfera di responsabilità delle parti conduttrici (p.e. allagamenti causati da perdite da tubature fuori dalle mura o da elettrodomestici, incendio all'interno dell'unità locata). A tal fine si consiglia di dotarsi di copertura assicurativa individuale.

Articolo 4 Uso e manutenzione dell'unità locata

La parte conduttrice deve avere debita cura dell'unità locata e delle sue pertinenze. La stessa deve essere usata esclusivamente per l'uso indicato nel contratto e con la necessaria cautela e diligenza. A tal fine vanno osservate le disposizioni di legge, le condizioni del contratto e del regolamento delle affittanze.

verteilungs-, Elektro-, Heizungs- und Klimaanlage, zentralisierte Anlage für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang zu sonstigen Arten des Informationsflusses, auch über Satellitenanlagen oder Kabel, und die diesbezüglichen Verbindungen bis zur Abzweigungsstelle oder zum Auslass des Mietobjekts.

Artikel 3 Verantwortung

Die Mietpartei haftet für Schäden am Gebäude und für Verstöße gegen die Mieterordnung, die von ihr selbst, von dauerhaft oder zeitweilig mitlebenden Personen, von anvertrauten Personen, von Angestellten und Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen oder von Gästen verursacht wurden. Sie haftet weiters für eigene und anvertraute Tiere.

Das WOBI hält sich bei Schadenersatzforderungen, Mahnungen und Strafen ausschließlich an die Mietpartei.

Die Mietpartei ist für Schäden, Verlust oder Abnutzung des Mietobjektes verantwortlich, auch wenn diese eine Folge von Feuer oder Überschwemmung sind.

Die Mietparteien haften solidarisch für Schäden am Gebäude, sofern der Urheber des Schadens nicht ausfindig gemacht werden kann.

Die Gebäudeversicherung deckt keine Schäden im Verantwortungsbereich der Mietparteien (z. B. bei Überschwemmung durch Rinnstellen außerhalb des Mauerwerks oder durch ein Haushaltsgerät, bei Brand innerhalb des Mietobjektes). Hierfür wird der Abschluss einer individuellen Versicherung angeraten.

Artikel 4 Nutzung und Instandhaltung des Mietobjekts

Die Mietpartei ist angehalten, für das Mietobjekt sowie dessen Zubehör angemessen Sorge zu tragen. Dieses darf ausschließlich für die im Vertrag angegebenen Zwecke und mit der nötigen Umsicht und Sorgfalt genutzt werden. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie jene des Vertrages und der Mieterordnung einzuhalten.



Le pertinenze e gli spazi comuni non possono essere destinate a stanze, cucina, officina, dormitori o a ogni altro uso improprio.

Eventuali guasti o danni all'edificio e all'interno dell'unità locata, sono da segnalare tempestivamente all'IPES.

La parte conduttrice deve in ogni caso fare eseguire autonomamente e a proprie spese gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità locata e delle pertinenze. È suo onere mantenere l'oggetto locato in condizioni igieniche sanitarie adeguate e tali da evitare l'insorgenza di condense, muffe e infestazioni parassitarie, anche mediante l'impiego di idonee precauzioni e apparecchiature. I residenti devono arieggiare e riscaldare l'unità locata in modo adeguato. Non è consentito arieggiare verso i giroscala o arieggiare nella stagione invernale posizionando le finestre in posizione basculante. Sono da seguire le indicazioni date dall'IPES riguardanti l'utilizzo dell'impianto elettrico, di riscaldamento e sanitario nonché per la manutenzione di pavimenti, porte e finestre.

Le spese per la manutenzione dell'edificio vengono suddivise tra IPES e parti conduttrici sulla base del relativo elenco "Ripartizione spese tra inquilino e proprietario (IPES)", che viene consegnato in allegato al contratto ed è reperibile sul sito www.ipes.bz.it in versione aggiornata.

4.1 Esecuzione lavori

Modifiche edilizie di qualsiasi genere all'unità locata e alle sue pertinenze nonché all'edificio e modifiche agli impianti sono consentite esclusivamente con preventiva autorizzazione da parte dell'IPES. Modulistica e condizioni di esecuzione lavori sono reperibili sul sito www.ipes.bz.it.

È onere della parte conduttrice acquisire eventuali autorizzazioni o concessioni di competenza di altre autorità. I lavori devono essere eseguiti a regola d'arte, in osser-

Das Zubehör und die Gemeinschaftsflächen dürfen nicht als Zimmer, Küche, Werkstatt, Schlafrum oder für andere unsachgemäße Zwecke genutzt werden.

Eventuelle Defekte oder Schäden, die am Gebäude oder innerhalb des Mietobjekts auftreten, sind dem WOBI unverzüglich zu melden.

Die Mietpartei muss allfällige ordentliche Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten am Mietobjekt und am Zubehör in jedem Fall in Eigenregie und auf eigene Kosten durchführen lassen. Sie verpflichtet sich, auch durch vorbeugende Maßnahmen und gegebenenfalls unter Verwendung entsprechender Geräte, das Mietobjekt in einem angemessenen hygienischen Zustand zu erhalten, um das Auftreten von Feuchtigkeit und Schimmel sowie Schädlingsbefall zu vermeiden. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft müssen das Mietobjekt ausreichend lüften und beheizen. Es ist nicht gestattet, zum Treppenhaus hin zu lüften oder während der kalten Jahreszeit durch Kippstellung der Fenster dauerzulüften. Den Vorgaben des WOBI bezüglich des Gebrauchs von Elektro-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie der Wartung von Böden, Türen und Fenstern ist Folge zu leisten.

Die Kosten für den Erhalt des Gebäudes werden auf Grundlage des Verzeichnisses "Aufteilung der Condominiumsspesen zwischen Mieter und Eigentümer (WOBI)" aufgeteilt, das als Anlage zum Vertrag ausgehändigt wird und das auf der Webseite www.wobi.bz.it in aktueller Fassung zu finden ist.

4.1 Ausführung von Arbeiten

Jegliche bauliche Änderung am Mietobjekt und an dessen Zubehör sowie am Gebäude und Änderungen an Anlagen sind nur dann erlaubt, wenn diese vorab vom WOBI genehmigt worden sind. Formblätter und Bedingungen für die Ausführung von Arbeiten sind auf der Webseite www.wobi.bz.it verfügbar.

Es liegt in der Verantwortung der Mietpartei, eventuelle Genehmigungen im Zuständigkeitsbereich anderer Behörden einzuholen. Die Arbeiten sind fachgerecht und un-



vanza della normativa vigente e rispettando il decoro architettonico.

L'IPES si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione e chiedere il ripristino dello stato originario delle cose e dei luoghi.

Qualora, per l'esecuzione di lavori all'edificio, si renda necessario rimuovere impianti o elementi installati su autorizzazione, su semplice richiesta dell'IPES la parte conduttrice deve provvedervi tempestivamente a proprie cura e spese. Ultimati i lavori la parte conduttrice può ripristinare l'impianto o l'elemento.

L'installazione di stufe a legna, caminetti ecc. può avvenire esclusivamente in seguito al rilascio di autorizzazione da parte dell'IPES. Ogni camino deve corrispondere prima e durante l'utilizzo alle norme vigenti e deve essere certificato da tecnico specializzato. Inoltre deve essere garantita un'areazione adeguata. Infine la parte conduttrice è obbligata a provvedere alle revisioni e alle pulizie periodiche prescritte, di cui è da esibire su richiesta documentazione all'IPES. È vietato immettere i gas di scarico di stufe di qualsiasi tipo nei tiraggi degli esalatori della cucina o comunque nei condotti non espressamente a ciò adibiti.

Se dovesse essere necessario eseguire lavori di adeguamento del camino o la realizzazione di aperture per l'areazione, i relativi costi sono a carico della parte conduttrice. In ogni modo prima di eseguire i rispettivi lavori va richiesta autorizzazione all'IPES e, in caso di un condominio, all'amministrazione condominiale.

Articolo 5 **Norme di comportamento**

Nei rapporti interpersonali e nel godimento dell'unità locata e degli spazi comuni vanno osservati i principi della civile convivenza e le norme di pubblico decoro.

ter Einhaltung der geltenden Vorschriften und unter Berücksichtigung des architektonischen Charakters auszuführen.

Das WOBI behält sich das Recht vor, die Genehmigung zu widerrufen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

Wenn im Rahmen von Arbeiten am Gebäude Anlagen oder andere Elemente, die die Mietpartei mit Genehmigung angebracht hat, entfernt werden müssen, ist dies nach einfacher Aufforderung durch das WOBI umgehend von der Mietpartei selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen. Nach Abschluss der Arbeiten kann die Mietpartei die entfernten Anlagen und Elemente wieder anbringen oder erneut errichten.

Der Einbau von Holzöfen, Kaminen usw. darf nur nach vorheriger Genehmigung durch das WOBI erfolgen. Jeder Kamin muss vor der Inbetriebnahme und während des Betriebs den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen und von einem spezialisierten Techniker zertifiziert sein. Die Mietpartei ist auch dazu verpflichtet, die vorgeschriebenen periodischen Überprüfungen und Reinigungsarbeiten vornehmen zu lassen, wobei die entsprechende Dokumentation dem WOBI auf Anfrage vorzulegen ist. Ebenso muss eine ausreichende Zuluft gewährleistet sein. Die Einbringung von Verbrennungsgasen in das Küchenabzugsrohr oder in andere nicht ausdrücklich für diesen Zweck bestimmte Rohre ist untersagt.

Sind Anpassungsarbeiten am Kamin oder ist die Schaffung von Belüftungsöffnungen notwendig, so gehen die entsprechenden Kosten zulasten der Mietpartei. In jedem Fall ist vor der Durchführung der Arbeiten die Genehmigung des WOBI und, im Falle von Miteigentumsgemeinschaft, jene der Kondominiumsverwaltung einzuholen.

Artikel 5 **Verhaltensregeln**

In den Beziehungen untereinander und bei der Nutzung des Mietobjekts sowie der Gemeinschaftsflächen sind die Grundsätze des zivilen Zusammenlebens und des öffentlichen Anstandes zu beachten.



Altresì ci si aspetta un comportamento corretto verso il personale dell'IPES e le persone dallo stesso incaricate durante lo svolgimento delle loro attività.

5.1 Decoro dell'edificio

Per un aspetto ordinato e pulito dell'edificio i residenti e i loro ospiti devono rispettare le seguenti regole:

- a) tutti gli spazi comuni vanno tenuti puliti, liberi e in ordine.
- b) Non devono essere gettati immondizie, mozziconi o cenere di sigarette o altri oggetti negli spazi comuni o in altre parti dell'edificio. Devono essere adottare misure idonee per evitare anche cadute accidentali di oggetti.
- c) L'edificio è da mantenere pulito. I muri non vanno imbrattati con scritte, disegni, ecc.
- d) I fiori vanno innaffiati con cura e senza danneggiare l'edificio, persone e cose sottostanti.
- e) Non stendere alle finestre e all'esterno dei balconi biancheria, vestiti o altro. Lo stesso vale per i corrimano delle scale e di altri spazi comuni. Gli stendini vanno posizionati all'interno dei balconi di pertinenza dell'unità locata.
- f) Non possono essere apposte targhe e insegne sulla facciata e in genere sull'edificio senza la preventiva autorizzazione dell'IPES, e in caso di edificio in condominio da parte dell'amministrazione condominiale.
- g) Prima di apportare qualsiasi modifica visibile dall'esterno va richiesta autorizzazione all'IPES o – in caso di edificio in condominio – anche all'amministrazione del condominio. Questo riguarda in particolare tende da sole, protezioni o armadi su balconi, terrazze o logge, antenne TV e satellitari, ecc.
- h) Non possono essere installate piscine su balconi, terrazze e solai in genere per evitare sovraccarichi e conseguenti

Zudem wird ein angemessenes Verhalten gegenüber den Bediensteten des WOBI und den vom WOBI beauftragten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erwartet.

5.1 Erscheinungsbild des Gebäudes

Für ein ordentliches und sauberes Erscheinungsbild des Gebäudes haben sich die Hausgemeinschaft und deren Besucher an folgende Regeln zu halten:

- a) Alle Gemeinschaftsflächen sind frei von Gegenständen, sauber und in Ordnung zu halten.
- b) Abfälle, Zigarettenkippen oder Asche sowie andere Gegenstände dürfen nicht auf die Gemeinschaftsflächen oder andere Gebäudeteile geworfen werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um auch unbeabsichtigtes Herunterfallen von Gegenständen zu vermeiden.
- c) Das Gebäude ist sauber zu halten. Wände dürfen nicht mit Schriften oder Zeichnungen usw. beschmiert werden.
- d) Blumen sind mit Sorgfalt zu gießen, ohne das Gebäude, sich darunter befindende Personen und Gegenstände zu beschädigen.
- e) Wäsche, Kleidung und andere Gegenstände dürfen nicht an Fenstern oder der Außenseite der Balkonbrüstung aufgehängt werden. Gleiches gilt für die Treppengeländer und die anderen Gemeinschaftsflächen. Wäscheständer sind innerhalb der zum Mietobjekt gehörenden Balkone aufzustellen.
- f) Schilder und Reklametafeln dürfen nicht an der Fassade und grundsätzlich am Gebäude angebracht werden, vorbehaltlich der Genehmigung des WOBI oder, im Falle von Gebäuden im Miteigentum, der Kondominiumsverwaltung.
- g) Bevor von außen sichtbare Änderungen vorgenommen werden, ist die Genehmigung des WOBI bzw. – im Falle von Gebäuden im Miteigentum – auch jene der Kondominiumsverwaltung einzuholen. Dies betrifft insbesondere Sonnenmarkisen, Schutzvorrichtungen oder Schränke auf Balkonen, Terrassen oder Loggien, TV- und Sat-Antennen usw.
- h) Schwimmbecken dürfen nicht auf Balkonen, Terrassen und generell auf tragenden Decken aufgestellt werden, um



danni alle unità sottostanti. Negli spazi verdi di pertinenza dell'unità locata sono consentite piccole piscine mobili da bambino con una capienza massima di 100 litri, purché coperte regolarmente o svuotate quotidianamente per evitare la proliferazione di zanzare o altri insetti. Non è consentito l'utilizzo dell'acqua condominiale.

- i) Va provveduto alla cura, pulizia e ordinaria manutenzione delle superfici pertinenti dell'unità locata. Nella pulizia di balconi e terrazze è obbligatorio tenere gli scarichi puliti e liberi, evitando che liquidi o sporcizia cadano sugli spazi sottostanti.
- j) Va provveduto alla cura e alla regolare manutenzione degli spazi verdi pertinenti all'unità locata. Non è consentito piantare arbusti e piante che possano arrecare danni all'edificio o disagio ai vicini. In ogni modo vanno rispettate le distanze previste dall'articolo 892 del Codice Civile e le piante non possono superare un'altezza di 2,5 metri.
- k) È da indicare il proprio cognome sulla tastiera esterna dei campanelli, sulle targhette all'ingresso dell'alloggio e sulla cassetta postale in conformità alle altre targhette e alle disposizioni date dall'IPES.

5.2 Modalità di uso degli spazi comuni

È consentito servirsi degli spazi comuni, purché non ne venga alterata la destinazione e non venga impedito agli altri residenti di farne parimenti uso, in particolare:

- a) gli spazi comuni sono da utilizzare con cura. Non è consentito un uso personale e esclusivo oppure diverso dalla destinazione originaria.
- b) Il portone di casa e gli altri accessi dell'edificio devono essere chiusi, fatto salvo un breve periodo in orario diurno per la necessaria areazione degli spazi comuni.

statiche Überlastungen und Schäden an den darunter liegenden Einheiten zu vermeiden. Auf den dem Mietobjekt zugehörigen Grünflächen sind kleine Kinderbecken mit einer maximalen Kapazität von 100 Litern erlaubt, sofern sie abgedeckt oder täglich entleert werden, um Mücken und anderen Insekten keine Brutstätte zu bieten. Die Nutzung des Gemeinschaftswassers ist untersagt.

- i) Es ist für die Pflege, die Reinigung und die ordentliche Instandhaltung der ausschließlich dem Mietobjekt zugehörigen Flächen zu sorgen. Bei der Reinigung von Balkonen und Terrassen gilt die Pflicht, die Abflüsse offen und sauber zu halten und die Verschmutzung der darunterliegenden Flächen mit Flüssigkeiten und Unrat zu vermeiden.
- j) Es ist für die Pflege und regelmäßige Wartung der dem Mietobjekt zugehörigen Grünflächen zu sorgen. Sträucher oder andere Pflanzen, die dem Gebäude Schaden zufügen oder die Nachbarn stören könnten, dürfen nicht gepflanzt werden. In jedem Fall ist Artikel 892 des Zivilgesetzbuches bezüglich der Grenzabstände zu beachten und die Pflanzen dürfen eine Höhe von 2,5 Metern nicht überschreiten.
- k) Der eigene Nachname ist auf dem Klingelschild am Hauseingang, an jenem neben der Wohnungstür sowie am Postkasten identisch zu den bereits vorhandenen Schildern und nach den Vorgaben des WOBI anzubringen.

5.2 Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist gestattet, sofern die Zweckbestimmung nicht geändert und allen anderen Mitgliedern der Hausgemeinschaft die gleiche Nutzung zugestanden wird. Insbesondere gilt:

- a) Die Gemeinschaftsflächen sind mit Sorgfalt zu nutzen. Eine ausschließlich persönliche Nutzung oder eine Änderung des ursprünglichen Nutzungszweckes ist untersagt.
- b) Hauseingangstür und andere Zugänge des Gebäudes sind verschlossen zu halten, mit Ausnahme der für die Lüftung der Gemeinschaftsflächen notwendigen Zeit während der Tagesstunden.



- c) È vietato fumare negli spazi comuni chiusi.
 - d) Negli spazi comuni è vietato consumare alcolici o sostanze vietate dalla legge.
 - e) Su pianerottoli e nei corridoi possono essere posizionati mobiletti di piccole dimensioni e vasi per fiori e piante purché non costituiscano intralcio al passaggio o causino pericolo.
 - f) È proibito depositare cose negli spazi comuni, quali a esempio mobilio, materiali vari o rifiuti, biciclette e ciclomotori, masserizie di qualsiasi genere, se non negli spazi appositamente destinati.
- Se non può essere determinato il proprietario delle cose abbandonate negli spazi comuni i costi per lo sgombero e lo smaltimento vanno ripartiti fra tutte le parti conduttrici.
- g) Non è consentito utilizzare in via continuativa spazi destinati a deposito comune per un periodo superiore a 15 giorni, qualora ciò precluda o limiti l'uso di tali spazi ad altri residenti. Previa autorizzazione dell'IPES o dell'amministrazione del condominio, è eccezionalmente tollerata, la temporanea presenza di materiali, attrezzature o altre cose che si renda necessaria per l'esecuzione di lavori manutentivi.
 - h) È vietato utilizzare gli spazi comuni quali luogo di deposito di biciclette in evidente stato di abbandono.
 - i) L'uso degli spazi comuni non deve avvenire in modo improprio o in contrasto con l'apposita segnaletica.
 - j) Non è consentito lavare veicoli negli spazi comuni.
 - k) È vietato alimentare piccioni o altri animali negli spazi comuni.
 - l) Negli spazi comuni è vietato installare attrezzi da gioco (altalene, trampolini, scivoli, piscine ecc.).
- c) In den Gemeinschaftsräumen ist das Rauchen verboten.
 - d) Der Konsum von Alkohol oder gesetzlich verbotener Substanzen ist in den gemeinschaftlichen Anteilen verboten.
 - e) Auf den Treppenabsätzen und in den Gängen dürfen nur kleine Möbelstücke, Blumen- und Pflanzentöpfe abgestellt werden, die weder den Durchgang behindern noch eine Gefahr darstellen.
 - f) Das Abstellen von Gegenständen, wie z. B. Möbeln, verschiedenem Material, Abfällen, Fahrrädern Kleinkrafträdern oder Hausrat jeglicher Art, ist auf den Gemeinschaftsflächen, sofern diese nicht ausdrücklich dafür zweckbestimmt sind, untersagt.
Wenn der Eigentümer von dauerhaft auf den Gemeinschaftsflächen gelagerten Gegenständen nicht ausgeforscht werden kann, gelten diese als aufgelassene Güter und werden entsorgt; die Kosten dafür werden allen Mietparteien angelastet.
 - g) Es ist nicht erlaubt, gemeinschaftliche Abstellräume für einen Zeitraum von mehr als 15 Tagen dauerhaft zu belegen, wenn dies die Nutzung durch andere Mitglieder der Hausgemeinschaft ausschließt oder einschränkt. Lediglich im Ausnahmefall und bei vorheriger Genehmigung seitens des WOBI oder der Kondominiumsverwaltung wird die Besetzung mit Materialien und Geräten bzw. anderen Gegenständen für die Dauer notwendiger Instandsetzungsarbeiten toleriert.
 - h) Es ist verboten, offensichtlich nicht mehr benutzte Fahrräder auf den Gemeinschaftsflächen abzustellen.
 - i) Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen darf weder unsachgemäß noch im Widerspruch zu allfälligen Beschilderungen erfolgen.
 - j) Das Waschen von Fahrzeugen auf den Gemeinschaftsflächen ist nicht erlaubt.
 - k) Das Füttern von Tauben und anderen Tieren ist auf den Gemeinschaftsflächen untersagt.
 - l) Das Aufstellen von Spielgeräten (Schaukeln, Trampoline, Rutschen, Schwimmbecken usw.) auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt.



m) Il verde comune dei giardini va usato con cura, le aiuole non vanno calpestate. È vietato appropriarsi del verde comune per piantare piante o fiori.

m) Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind sorgsam zu nutzen, Blumenbeete dürfen nicht betreten werden. Es ist untersagt, sich die gemeinschaftlichen Grünflächen zum Anbau eigener Pflanzen und Blumen anzueignen.

5.3 Oneri accessori a carico della parte conduttrice

Sono a carico della parte conduttrice gli oneri accessori relativi alla manutenzione ordinaria e alle riparazioni, ai servizi di custodia, di pulizia delle parti comuni, alla manutenzione degli spazi verdi e degli impianti tecnici, nonché le spese per consumi di riscaldamento, ascensore, energia elettrica, acqua, le tasse per le acque di scarico e per l'asporto dei rifiuti, il costo dell'assicurazione per la responsabilità civile e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali. Tali oneri accessori sono suddivisi e addebitati alle parti conduttrici in relazione alle leggi vigenti e agli usi. Eventuali danneggiamenti all'immobile locato e a parti comuni, di cui non si riesca a individuare l'autore, sono a carico delle parti conduttrici.

Le parti conduttrici possono provvedere in totale autogestione alla pulizia e alla conservazione degli spazi comuni, nonché al taglio e alla cura dei prati, delle siepi e delle aiuole e, nel rispetto del regolamento comunale, alla spalatura della neve. La decisione di provvedere in autogestione ai servizi sopra indicati e le relative modalità operative vengono assunte all'unanimità dalle parti conduttrici. In caso di mancato accordo unanime l'IPES provvederà ad incaricare una ditta specializzata per l'esecuzione di tali servizi.

Qualora l'IPES riscontri una non corretta conservazione e cura degli spazi comuni potrà, previa diffida scritta, fare eseguire i necessari interventi da una ditta specializzata, con addebito dei relativi costi alle parti conduttrici.

Tutti i tipi di rifiuti devono essere raccolti, rispettando la differenziazione e depositati negli appositi contenitori secondo le disposizioni in materia. Sgocciolamenti e lordeure negli spazi comuni sono da evitare e a ogni

5.3 Nebenkosten zu Lasten der Mietparteien

Folgende Kosten gehen zu Lasten der Mietparteien: Die Nebenkosten für die ordentliche Instandhaltung und Reparaturen, für die Hausmeisterdienste, für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, für die Wartung der Grünanlagen und der technischen Anlagen sowie die Kosten für Heizung, Aufzug, Strom, Wasser, die Abwasser- und Müllabfuhrgebühren, die Kosten für die Haftpflichtversicherung sowie für allfällige weitere Dienste, die von örtlichen Bräuchen und Gepflogenheiten herrühren. Die genannten Nebenkosten werden entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und den Gebräuchen aufgeteilt und den Mietparteien angelastet.

Die Mietparteien können in völliger Selbstverwaltung für die Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsräume sorgen, ebenso wie für das Schneiden und die Pflege der Rasenflächen, Hecken und Beete sowie, im Einklang mit der Gemeindeverordnung, für die Schneeräumung. Die Entscheidung, diese Dienstleistungen in Selbstverwaltung zu übernehmen, sowie die damit verbundenen operativen Modalitäten, wird einstimmig von den Mietparteien getroffen. Bei fehlender Einstimmigkeit wird das WOBI ein spezialisiertes Unternehmen mit der Durchführung dieser Dienstleistungen beauftragen.

Stellt das WOBI eine mangelhafte Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen fest, wird – bei erfolgloser Mahnung – ein spezialisiertes Unternehmen mit den Arbeiten beauftragt und die anfallenden Kosten werden den Mietparteien angelastet.

Alle Arten von Abfall müssen gesammelt und gemäß den einschlägigen Bestimmungen getrennt und in den entsprechenden Behältern entsorgt werden. Das Austreten von Flüssigkeiten und Verschmutzungen der



modo da ripulire tempestivamente. I bidoni condominiali dei rifiuti e i vani destinati al loro deposito vanno utilizzati con opportuno rispetto nei confronti degli altri residenti. È vietato depositare rifiuti sui pianerottoli delle scale e comunque fuori dei bidoni stessi e gettare rifiuti classificati tossici o nocivi quali vernici, bombolette spray, batterie, ecc.

Articolo 6 Orari di riposo

È obbligatorio rispettare la quiete nelle ore notturne dalle ore 22.00 alle ore 7.00 e nel pomeriggio dalle ore 13.00 alle ore 15.00. In generale è da adottare un comportamento rispettoso verso i vicini.

La maggioranza delle parti conduttrici può proporre altri orari di riposo. Questi però devono essere in ogni caso approvati dall'IPES.

Articolo 7 Rapporti di vicinato

Sono vietate tutte le attività od operazioni che, per loro natura o per i mezzi adoperati, possano provocare immissioni di fumo, calore, esalazioni, rumori, vibrazioni e simili altre propagazioni di entità superiore alla normale tollerabilità. Valgono le seguenti regole:

- a) devono essere adottate tutte le misure idonee a evitare disturbi ai vicini, in particolare nelle ore di riposo.
- b) Nell'uso di apparecchi per la riproduzione di musica, video e altri mezzi tecnologici di intrattenimento (radio, TV, videogiochi, PC, ecc.) il volume deve essere adeguatamente contenuto.
- c) Elettrodomestici quali lavatrici, lavastoviglie, aspirapolvere, lucidatrici, ecc. non vanno utilizzati nelle ore di riposo notturne.
- d) Non vanno gettati mozziconi di sigarette, altri rifiuti o oggetti negli spazi di altre unità locate. E' obbligatorio adottare ogni misura idonea per evitare anche episodi accidentali.

Gemeinschaftsflächen sind zu vermeiden und jedenfalls umgehend zu entfernen. Die Müllcontainer des Gebäudes und der Raum für deren Aufbewahrung sind mit dem notwendigen Respekt gegenüber der Hausgemeinschaft zu nutzen. Es ist verboten, Müll auf den Treppenabsätzen oder sonst wo außerhalb der Container abzulegen und giftige oder schädliche Abfälle wie Farben, Spraydosen, Batterien usw. einzuwerfen.

Artikel 6 Ruhezeiten

Die Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr in der Nacht und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind zwingend einzuhalten. Grundsätzlich ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Die Mehrheit der Mietparteien kann andere Ruhezeiten vorschlagen. Diese sind aber in jedem Fall vom WOBI zu genehmigen.

Artikel 7 Nachbarschaftliche Beziehungen

Sämtliche Tätigkeiten oder Eingriffe, die von ihrem Wesen her oder auf Grund der dafür verwendeten Gerätschaften Rauch, Hitze, Ausdünstungen, Lärm, Erschütterungen u. ä. über das normal erträgliche Maß hinaus verursachen, sind verboten. Aus diesem Grund ist Folgendes zu beachten:

- a) Es müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um Störungen der Nachbarn, insbesondere während der Ruhezeiten, zu vermeiden.
- b) Bei der Wiedergabe von Musik, Videos und anderer Unterhaltungsmedien durch technische Geräte (Radio, Fernseher, Spielkonsolen, Computer usw.) darf die Zimmerlautstärke nicht überschritten werden.
- c) Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Geschirrspüler, Staubsauger, Poliermaschinen usw. dürfen während der festgelegten nächtlichen Ruhezeit nicht verwendet werden.
- d) Es dürfen keine Zigarettenskippen, andere Abfälle oder sonstige Gegenstände auf Flächen geworden werden, die zu anderen Mietobjekten gehören. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um



- e) Non si possono utilizzare barbecue (BBQ) a carbonella o accendere fiamme libere.
 - f) Non è consentito cucinare in modo stabile e abituale nelle pertinenze dell'unità locata.
 - g) All'interno dell'edificio e sui balconi non è consentito spaccare legna.
 - h) Non è consentito scuotere o battere tappeti dalle finestre, dai balconi e dai ripiani delle scale.
 - i) I motori delle autovetture, dei motorini e di ogni altro veicolo non devono essere lasciati accesi oltre il tempo strettamente necessario.
 - j) È vietato generare urla e schiamazzi.
 - k) I rubinetti dell'acqua e del gas vanno accuratamente chiusi dopo ogni uso.
 - l) Non vanno gettati negli scarichi e nel WC oggetti o materiali che possono otturarli o danneggiarli.
 - m) Impianti di videosorveglianza installati dai residenti non possono riprendere gli spazi comuni.
- auch unbeabsichtigten Vorfällen vorzubeugen.
 - e) Es dürfen keine Holzkohlegrills verwendet oder offene Feuer angezündet werden.
 - f) Dauerhaftes und gewohnheitsmäßiges Kochen auf den Zubehörflächen des Mietobjekts ist untersagt.
 - g) Im Gebäude und auf den Balkonen darf kein Holz zerkleinert werden.
 - h) Es ist nicht erlaubt, Teppiche an den Fenstern, auf den Balkonen und auf den Podesten im Treppenhaus auszuschütten oder zu klopfen.
 - i) Motoren von Personenkraftwagen, Motorrädern und anderen Fahrzeugen dürfen nicht über die unbedingt erforderliche Zeit hinaus laufengelassen werden.
 - j) Es ist grundsätzlich verboten, zu schreien und sich lautstark zu unterhalten.
 - k) Wasser- und Gashähne sind nach Gebrauch sorgfältig zu schließen.
 - l) Es dürfen keine Gegenstände oder Materialien in die Abflüsse und in die Toilette geworfen werden, die diese verstopfen oder beschädigen können.
 - m) Von Mitgliedern der Hausgemeinschaft installierte Anlagen zur Videoüberwachung dürfen keine Gemeinschaftsflächen aufnehmen.

7.1. Sorveglianza di minori

I minori sia appartenenti al proprio nucleo familiare che affidati od ospitati, anche per brevi periodi, devono essere sorvegliati adeguatamente al fine di evitare che si feriscano, provochino danni o rumori molesti.

Qualora siano presenti parchi giochi i bambini vanno incoraggiati a usare questi per le loro attività ludiche e ricreative. Vanno rispettati gli orari di riposo.

È vietato giocare nelle aree adibite a parcheggio, nelle aree di manovra, sulle scale, sotto i porticati, negli ascensori e in genere in luoghi pericolosi o di rischio di danni ai residenti.

7.1. Beaufsichtigung Minderjähriger

Zur eigenen Familiengemeinschaft gehörende oder – auch nur für kurze Zeiträume – anvertraute Minderjährige müssen zur Vermeidung von Verletzungen, Beschädigungen oder störendem Lärm angemessen beaufsichtigt werden.

Sind Spielplätze vorhanden, sollen die Kinder dazu angeregt werden, diese für ihre Freizeit- und Erholungstätigkeiten zu nutzen. Die Ruhezeiten sind einzuhalten.

Das Spielen auf Parkplätzen, Manövrierflächen und Stiegen sowie in Aufzügen und Laubengängen und grundsätzlich an gefährlichen Orten oder zum Schaden der Hausgemeinschaft ist verboten.



7.2. Custodia degli animali

Possono essere tenuti animali domestici, purché consentiti dalla vigente normativa e non pericolosi per la salute e l'incolumità pubblica.

Sono da garantire, in relazione alle dimensioni dell'abitazione, al numero dei componenti del proprio nucleo familiare e al numero degli animali, idonee condizioni igienico-sanitarie e di vivibilità sia all'interno dell'abitazione, che in riferimento all'intero edificio.

È dovere delle parti conduttrici vigilare animali propri e in custodia e adottare tutte le misure idonee, affinché non arrechino molestie o danni a persone e cose.

In particolar modo è da garantire che la permanenza degli animali su balconi, terrazze o giardini non produca lordure, rumori e odori oltre la normale tollerabilità.

È fatto divieto di svolgere, all'interno dell'edificio, attività di allevamento, di macellazione e di sezionamento di animali macellati.

Gli animali non possono essere lasciati liberi di circolare negli spazi comuni senza le dovute cautele:

- a) per cani è da utilizzare sempre il guinzaglio a una misura non superiore a mt 1,50.
- b) In caso di rischio per l'incolumità di persone o animali è da applicare al cane una museruola.
- c) I cani vanno affidati esclusivamente a persone in grado di gestirli correttamente.
- d) Le feci dei cani vanno raccolte.
- e) Va impedito che l'animale entri nelle aree adibite a verde o dedicate al gioco dei bambini.

Articolo 8 Sicurezza

In caso di rischi per la sicurezza i residenti sono obbligati ad avvisare tempestivamente i soccorsi, in primo luogo i pompieri, e

7.2. Haltung von Tieren

Es dürfen jene Haustiere gehalten werden, deren Haltung gesetzlich erlaubt ist und keine Gefahr für die öffentliche Gesundheit und Sicherheit darstellt.

Die hygienisch-sanitären Bedingungen sowie die Lebensqualität in der Wohnung und im gesamten Gebäude sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Anzahl der Familienmitglieder und der Anzahl der Haustiere zu gewährleisten.

Den Mietparteien obliegt neben der Aufsicht über eigene und anvertraute Tiere auch die Pflicht, sämtliche geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, dass es zu keinen Störungen oder Schäden an Personen und Sachen kommt.

Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Aufenthalt von Tieren auf Balkonen, Terrassen und in Gärten zu keinen Verschmutzungen, Lärm oder zu Gerüchen führt, die über die normale Zumutbarkeit hinausgehen.

Es ist verboten, im Gebäude Tiere zu züchten, zu schlachten und geschlachtete Tiere zu zerlegen.

Tiere dürfen nicht in den Gemeinschaftsflächen frei und ohne Vorsichtsmaßnahmen herumlaufen:

- a) Hunde sind immer an einer Leine mit einer Länge von höchstens 1,5 Metern zu führen.
- b) Bei möglicher Gefährdung von Menschen und anderen Tieren ist dem Hund ein Maulkorb anzulegen.
- c) Hunde sind lediglich Personen anzuvertrauen, die sie sachgemäß führen können.
- d) Hundekot ist aufzusammeln.
- e) Es muss verhindert werden, dass das Tier in die Grünanlagen oder in die Spielflächen für Kinder gelangt.

Artikel 8 Sicherheit

Bei Gefahr sind die Mitglieder der Hausgemeinschaft verpflichtet, unverzüglich die Rettungskräfte, in erster Linie die Feuer-



successivamente l'IPES. Vanno osservate le indicazioni riportate nella segnaletica presente negli edifici.

È assolutamente vietato ingombrare o bloccare le vie di fuga.

Gli elettrodomestici vanno installati a regola d'arte e mantenuti periodicamente. Non possono essere usati apparecchi elettrici ed elettrodomestici non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. I piani di cottura a gas devono essere dotati di dispositivo di sorveglianza di fiamma (termocoppia).

Per gli impianti di riscaldamento autonomo sono da effettuare le manutenzioni periodiche e da annotare nel "libretto di impianto", che dovrà essere esibito su richiesta al personale dell'IPES e consegnato in fase di riconsegna dell'unità locata.

Ogni cosa presente sui balconi, terrazzi o giardini privati, quali vasi per fiori, armadi, panche, tavoli, trampolini, ecc., va ancorata in modo adeguato affinché il vento non la porti via e non venga arrecato nessun danno a terzi.

Non è consentito tenere nell'unità locata, nelle sue pertinenze o negli spazi comuni sostanze infiammabili o comunque sostanze pericolose. Qualora vengano utilizzati combustibili non forniti in rete (ad esempio legna), la quantità da tenersi nell'unità locata ovvero nelle pertinenze non può essere superiore alla normale scorta d'uso prevista dalle norme vigenti e, a 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.

I residenti devono prestare attenzione a non sovraccaricare le strutture mettendo a rischio la stabilità dell'edificio.

È vietato accedere al tetto a chiunque non sia autorizzato.

wehr, zu alarmieren und das WOBI zu verständigen. Die Hinweise an den Anschlagtafeln im Gebäude sind zu beachten.

Fluchtwege dürfen unter keinen Umständen versperrt oder abgeschlossen werden.

Haushaltsgeräte müssen fachmännisch installiert und regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Elektro- und Haushaltsgeräte, die nicht den geltenden Sicherheitsbestimmungen entsprechen, dürfen nicht verwendet werden. Mit Gas betriebene Kochfelder müssen mit einem System zur Flammenüberwachung (Thermoelement) ausgestattet sein.

Bei autonomen Heizanlagen sind die regelmäßigen Wartungseinsätze durchzuführen, die im „Wartungsbuch der Anlage“ verzeichnet werden müssen. Dieses ist den Bediensteten des WOBI auf Anfrage vorzulegen und bei der Rückgabe des Mietobjekts auszuhändigen.

Sämtliche Gegenstände auf Balkonen, Terrassen oder in privaten Gärten, wie Blumentöpfe, Schränke, Bänke, Tische, Trampoline usw., müssen gut befestigt und gegebenenfalls verankert werden, so dass sie Windstößen standhalten und Dritten kein Schaden zugefügt wird.

Es dürfen im Mietobjekt, in dessen Zubehör und in Gemeinschaftsflächen keine brennbaren Materialien oder gefährliche Substanzen aufbewahrt werden. Sofern Brennstoffe verwendet werden, die nicht über ein Leitungsnetz verteilt werden (z. B. Holz), darf nicht mehr als die gesetzlich erlaubte Vorratsmenge im Mietobjekt oder in dessen Zubehör gelagert werden; in jedem Fall hat die Lagerung zum eigenen Schutz und zum Schutz Dritter unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsnormen zu erfolgen.

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft müssen darauf achten, die statischen Gebäudestrukturen nicht zu überlasten und die Stabilität des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

Nicht befugten Personen ist der Zugang zum Dach untersagt.



Articolo 9 Parcheggi

9.1. Parcheggi comuni

Il parcheggio di autovetture è consentito unicamente negli spazi a ciò destinati.

L'IPES si riserva di gestire l'utilizzo dei parcheggi comuni elaborando specifici criteri a seconda della tipologia di parcheggio, al numero di posti presenti e alle necessità dei residenti.

Il parcheggio è consentito solo per veicoli adibiti a esclusivo trasporto di persone come definiti dal Codice della strada. Pertanto è **vietato**:

- il parcheggio di furgoni, autocarri, trattori, caravan, roulotte, carrelli tenda e rimorchi di qualunque tipo e dimensioni;
- il parcheggio o l'abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.

9.2. Locazione di parcheggi

Autorimesse, parcheggi coperti e scoperti a pagamento possono essere occupati solo dopo la stipula di un contratto dai veicoli indicati in sede di stipula del contratto.

9.3. Modalità d'uso dei parcheggi

Per le autorimesse e parcheggi muniti di sbarramento, la gestione dei sistemi di accesso viene gestita dall'IPES. Al riguardo vengono elaborati specifici criteri, i quali considerano la tipologia e il numero dei parcheggi disponibili e le esigenze dei residenti.

L'uso dei parcheggi in superficie e ai piani interrati deve avvenire nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

In particolare è **vietato**:

- a) parcheggiare negli spazi riservati ai veicoli di persone con disabilità senza l'apposito contrassegno;
- b) parcheggiare al di fuori dei posti con-

Artikel 9 Parkplätze

9.1. Gemeinschaftsparkplätze

Das Parken ist nur in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet.

Bezüglich der Nutzung gemeinschaftlicher Parkplätze behält sich das WOBI das Recht vor, diese mittels spezifisch erarbeiteter Vorgaben unter Berücksichtigung der Art und Anzahl verfügbarer Parkflächen und der Bedürfnisse der Hausgemeinschaft zu verwalten.

Das Parken ist nur mit Fahrzeugen zum ausschließlichen Personentransport im Sinne der Straßenverkehrsordnung gestattet. Es ist **verboten**:

- Lieferwagen, Lastwagen, Traktoren, Wohnwagen, Zeltwagen und Anhänger jeglicher Art und Größe zu parken;
- nicht mehr fahrtaugliche oder ungenutzte Fahrzeuge sowie Fahrzeuge ohne Versicherungsdeckung oder in amtlicher Verwahrung abzustellen oder zu parken.

9.2. Vermietung von Parkplätzen

Kostenpflichtig vermietbare Garagen, überdachte und nicht überdachte Parkplätze dürfen nur nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit den bei Vertragsabschluss angegebenen Fahrzeugen besetzt werden.

9.3. Nutzung der Parkplätze

Bei Garagen und Parkplätzen mit Absperrvorrichtungen verwaltet das WOBI die Zutrittssysteme. Hierfür werden spezifische Kriterien erarbeitet, welche die Art und Anzahl verfügbarer Parkflächen und die Bedürfnisse der Hausgemeinschaft berücksichtigen.

Die Nutzung ober- und unterirdischer Parkflächen hat unter Berücksichtigung der geltenden Sicherheitsbestimmungen zu erfolgen. Insbesondere **verboten** sind:

- a) das Abstellen von Fahrzeugen auf den Parkplätzen für Menschen mit Beeinträchtigung ohne sichtbar angebrachten Parkausweis;
- b) das Parken außerhalb der ausgewie-



trassegnati, nelle aree di manovra, negli spazi verdi e in tutte le altre aree non destinate a tale specifico uso;

- c) parcheggiare autoveicoli con perdite di carburante o lubrificanti;
- d) depositare biciclette in evidente stato di abbandono;
- e) eseguire riparazioni o prove motori;
- f) lavare le automobili;
- g) ingombrare, anche per breve tempo, gli accessi, le corsie d'emergenza e le vie di fuga;
- h) usare fiamme libere;
- i) fumare;
- j) trasformare le autorimesse in depositi, magazzini, dormitori, laboratori e farne uso per esercitarvi attività di qualsiasi genere;
- k) depositare sostanze infiammabili o combustibili;
- l) ostruire o chiudere con qualsiasi materiale le aperture di areazione e i grigliati laddove presenti.

Il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto con impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01 è consentito esclusivamente nei piani fuori terra e al primo piano interrato delle autorimesse, anche se organizzate su più piani interrati.

senen Parkstellflächen, auf Wende- und Grünflächen und in allen anderen Bereichen, die nicht für diesen Verwendungszweck vorgesehen sind;

- c) das Parken von Fahrzeugen mit undichten Kraft- oder Schmierstoffanlagen;
- d) das Abstellen von augenscheinlich ungenutzten Fahrrädern;
- e) Reparaturen oder Motorentests;
- f) das Waschen von Fahrzeugen;
- g) das Versperren von Zufahrten, Notfallspuren und Fluchtwegen auch nur für einen kurzen Zeitraum;
- h) das Hantieren mit offenen Flammen;
- i) das Rauchen;
- j) die Verwendung der Garage als Depot, Lagerstätte, Schlafstätte oder Werkstatt und für jedwede andere Art von Aktivitäten;
- k) die Lagerung von Brenn- und Treibstoffen;
- l) das Verschließen und das Verstopfen der vorhandenen Lüftungsöffnungen und -gitter mit jedwedem Material.

Das Parken von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen, welche den Sicherheitsbestimmungen ECE-R 67/01 entsprechen, ist ausschließlich in den überirdischen Garagen und im ersten Untergeschoß erlaubt, auch wenn in der Garage weitere Untergeschosse vorhanden sind.

Articolo 10 Ascensori

Nell'uso degli ascensori devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- gli ascensori sono destinati al trasporto di persone e animali domestici.
- L'uso è vietato ai minori di anni 12 se non accompagnati da un adulto.
- È obbligatorio provvedere all'immediata pulizia della cabina, qualora durante l'utilizzo sia stata sporcata.
- L'ascensore non va usato per il trasporto di cose ingombranti o pesanti e per effettuare il trasloco.
- È vietato saltare o fare movimenti che possano dar luogo a urti di persone o cose contro le pareti della cabina o a urti della cabina contro le pareti del vano corsa.

Artikel 10 Aufzüge

Bei der Verwendung der Aufzüge sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Die Benutzung ist für den Transport von Personen und Haustieren bestimmt.
- Die Benutzung durch Minderjährige unter 12 Jahren ist ohne die Begleitung eines Erwachsenen verboten.
- Es ist Pflicht, die Kabine umgehend zu reinigen, sollte sie durch die Benutzung verschmutzt worden sein.
- Der Transport sperriger oder schwerer Gegenstände und die Nutzung für Wohnungsumzüge sind verboten.
- Es ist verboten, im Aufzug zu springen oder Bewegungen auszuführen, in deren Folge Personen gegen die Kabininnenwände oder die Kabine selbst gegen den Aufzugschacht stoßen könnten.



- Nell'ascensore è vietato fumare.
- È vietato provocare danni e deterioramenti all'impianto.

L'IPES resta esonerato da ogni responsabilità per eventuali sospensioni dovute a casi imprevedibili od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

Articolo 11 **Rapporti tra residenti e IPES**

L'IPES per meglio amministrare il proprio patrimonio immobiliare si riserva la facoltà di nominare una persona di sua fiducia (fiduciario o fiduciaria), la quale provvederà a mantenere i necessari contatti tra i residenti e l'IPES.

L'IPES si riserva inoltre la facoltà di convocare riunioni su richiesta scritta e motivata da parte di almeno 1/6 delle parti conduttrici e di partecipare a quelle convocate dal fiduciario o dalla fiduciaria o dalle parti conduttrici, delle quali l'IPES deve essere tempestivamente avvisato.

Le decisioni prese dalla maggioranza dei partecipanti alle riunioni sono obbligatorie per tutti e quindi anche per gli assenti, dissenzienti e astenuti, salva la facoltà dell'IPES di annullarle per motivate ragioni. Lo stesso vale per richieste espresse in forma scritta dalla maggioranza delle parti conduttrici.

Articolo 12 **Segnalazioni e denunce per violazione del regolamento delle affittanze**

Eventuali segnalazioni in ordine alla violazioni del presente regolamento delle affittanze vanno inoltrate obbligatoriamente in forma scritta e debitamente firmate e, se possibile, comprovate da valida documentazione a supporto.

Segnalazioni da parte di una sola parte conduttrice, segnalazioni verbali o anonime non produrranno necessariamente azioni da parte dell'IPES.

A ogni conoscenza di trasgressioni fisiche e

- Das Rauchen ist verboten.
- Es ist verboten, die Anlage zu beschädigen oder zu beeinträchtigen.

Das WOBI ist bei Unterbrechungen infolge unvorhergesehener Ereignisse, Instandhaltung oder Reparatur der Aufzuganlage von jeder Verantwortung befreit.

Artikel 11 **Beziehungen zwischen Hausgemeinschaft und WOBI**

Um das eigene Immobilienvermögen besser verwalten zu können, behält sich das WOBI das Recht vor, eine Vertrauensperson zu ernennen, welche die notwendigen Kontakte zwischen der Hausgemeinschaft und dem WOBI hält.

Das WOBI behält sich des Weiteren das Recht vor, nach entsprechender schriftlicher und begründeter Anfrage seitens 1/6 der Mietparteien, Versammlungen einzuberufen sowie an Versammlungen, die von Vertrauenspersonen angesetzt wurden, teilzunehmen. Über deren Einberufung ist das WOBI rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die von der Mehrheit der Versammlungsteilnehmer getroffenen Entscheidungen sind auch für die Abwesenden und für jene, die dagegen gestimmt oder sich enthalten haben, verpflichtend, vorbehaltlich der Möglichkeit des WOBI, sie begründet aufzuheben. Gleiches gilt für die von der Mehrheit der Mietparteien schriftlich eingereichten Anfragen.

Artikel 12 **Meldungen und Beschwerden wegen Verletzung der Mieterordnung**

Allfällige Meldungen über Verstöße gegen die Mieterordnung müssen schriftlich und unterschrieben vorgebracht und, soweit möglich, durch geeignete Unterlagen belegt werden.

Meldungen von Seiten einer einzigen Mietpartei, mündliche oder anonyme Mitteilungen bewirken nicht zwangsläufig das Ergreifen von Maßnahmen durch das WOBI.

Jegliche Kenntnis über körperliche Tötlich-



offese verbali o non verbali, anche tramite web, verso i dipendenti dell'IPES segue un ammonimento scritto della parte conduttrice interessata.

12.1. Vertenze tra residenti

L'IPES resta estraneo ai rapporti personali dei residenti. Per vertenze di qualsiasi genere questi si devono rivolgere direttamente alle autorità competenti e alle forze dell'ordine, per tutelare i loro diritti individuali.

Articolo 13 Sanzioni

Per le infrazioni al regolamento delle affittanze può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino a euro 800. La somma viene detratta dalle spese condominiali dell'edificio. L'ammontare della sanzione avviene su insindacabile giudizio dell'IPES, che può aggiornare gli importi.

Le sanzioni pecuniarie applicate dall'amministrazione del condominio vengono addebitati dall'IPES alla parte conduttrice.

Il mancato rispetto del presente regolamento delle affittanze o del regolamento di condominio implica inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto e può costituire presupposto per la revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Articolo 14 Modifiche al regolamento delle affittanze

Il presente regolamento delle affittanze sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente.

L'IPES si riserva la facoltà di apportare modifiche al presente regolamento delle affittanze, le quali saranno vincolanti per le parti conduttrici, previa pubblicazione sul sito www.ipes.bz.it e sul bollettino IPES o

keiten und verbale oder nichtverbale Beleidigungen, auch über das Internet, gegenüber Bediensteten des WOBI führt zu einer schriftlichen Mahnung der betroffenen Mietpartei.

12.1. Streitigkeiten zwischen Mitgliedern der Hausgemeinschaft

Das WOBI steht außerhalb der persönlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern der Hausgemeinschaft. Bei Streitigkeiten jedweder Art müssen diese sich selber an die zuständigen Behörden und Ordnungsorgane wenden, um ihre persönlichen Rechte zu schützen.

Artikel 13 Strafmaßnahmen

Bei Verletzungen der Mieterordnung kann als Strafmaßnahme die Zahlung eines Betrages von bis zu von 200 Euro und bei wiederholten Verstößen von bis zu 800 Euro festgesetzt werden. Der Betrag wird von den Kondominiumsspesen des Gebäudes abgezogen. Das Ausmaß der Strafe wird nach ausschließlichem Ermessen des WOBI festgelegt, welches die Beträge anpassen kann.

Die von der Kondominiumsverwaltung angewandten Geldstrafen werden vom WOBI der Mietpartei weiterverrechnet.

Ein Verstoß gegen diese Mieterordnung oder die Gemeinschaftsordnung bedeutet eine Nichterfüllung der aus dem Vertrag erwachsenen Pflichten und kann Grundlage für den Widerruf der Wohnungszuweisung sein.

Artikel 14 Änderungen der Mieterordnung

Die vorliegende Mieterordnung ersetzt in jeder Hinsicht jede vorhergehende.

Das WOBI behält sich das Recht vor, die vorliegende Mieterordnung abzuändern. Diese Änderungen sind nach deren Veröffentlichung auf der Webseite www.wobi.bz.it, in der WOBI-Zeitschrift



altra forma di comunicazione.

oder in anderen Kommunikationsmittel für die Mietparteien verbindlich.

Articolo 15 **Elenco disposizioni**

Base di riferimento del presente regolamento delle affittanze sono le seguenti norme in vigore:

- norme del Codice Civile (art. 1571 e segg.) e legge 392/1978 e legge 431/1998 quali leggi speciali in materia di locazioni privatistiche;
- norme del Codice Civile sulle responsabilità contrattuali e extracontrattuali (art. 1173 segg. e 2043 segg.), in materia di proprietà (art. 810 e segg.), in particolar modo sulle distanze legali (art. 873 segg.) e sulla gestione condominiale (art. 1117 e segg.);
- norme del Codice Penale e Civile sulle immissioni e sull'inquinamento acustico;
- norme sulla detenzione di animali (internazionali, europee, statali, provinciali, comunali e rispettivi artt. del Codice Civile, Codice di procedura civile e Codice penale);
- legge provinciale del 24 dicembre 1975, n. 55 e Decreto del Presidente della Giunta provinciale del 23 maggio 1977, n. 22 in materia di igiene e le norme igienico-sanitarie;
- regolamenti sulla sicurezza degli impianti (Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 e decreto del presidente della provincia n. 16 del 15 giugno 2015), sull'esecuzione di lavori (decreto del presidente della provincia 19 maggio 2009, n. 27), le rispettive norme CEI e UNI e il decreto del presidente della provincia del 9 novembre 2009, n. 54 "Regolamento sull'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche";
- norme sul contenimento energetico (legge 10/1991);
- norme UNI sull'utilizzo di bombole gas e impianti a gas (norma UNI 7131/1999);
- norme di prevenzione incendi (D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, D.M. 1/2/1986 e D.M. 16/5/1987 n. 246);

Artikel 15 **Auflistung der Bestimmungen**

Diese Mieterordnung hat folgende, zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen, Gesetzesbestimmungen zur Grundlage:

- Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Art. 1571 ff.) und der Gesetze 392/1978 und 431/1998 als Sondergesetze in Bezug auf private Mietverträge;
- Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die vertragliche und außervertragliche Haftung (Art. 1173 ff. und 2043 ff.), zum Eigentum (art. 810 ff.), insbesondere jene zu den gesetzlichen Abständen (Art. 873 ff.), sowie zum Miteigentum an Gebäuden (Art. 1117 ff.);
- Bestimmungen zu den Immissionen und zur Lärmbelastung im Straf- und Zivilgesetzbuch;
- Vorschriften zur Haltung von Tieren (internationale, europäische, staatliche, Landes- und Gemeindevorschriften sowie entsprechende Artikel des Zivilgesetzbuches, der Zivilprozessordnung und des Strafgesetzbuches);
- Landesgesetz vom 24. Dezember 1975, Nr. 55 und Dekret des Präsidenten des Landesauschusses vom 23. Mai 1977, Nr. 22 auf den Sachgebieten der Hygiene;
- Vorschriften über die Sicherheit der Anlagen (Dekret Nr. 37 vom 22. Jänner 2008 und Dekret des Landeshauptmannes Nr. 16 vom 5. Juni 2015), zur fachgerechten Ausführung von Arbeiten (Dekret des Landeshauptmannes vom 19. Mai 2009, Nr. 27), sowie entsprechende CEI- und UNI-Normen und das Dekret des Landeshauptmannes vom 9. November 2009, Nr. 54 „Verordnung über die Beseitigung und Überwindung von architektonischen Hindernissen“;
- Normen zur Eindämmung des Energieverbrauchs (Gesetz 10/1991);
- EN-Vorschriften für die Verwendung von Gasflaschen und Gasanlagen (UNI-Norm 7131/1999);
- Brandschutzbestimmungen (D.P.R. 1. August 2011, Nr. 151, Ministerialdekret 01.02.1986 und Ministerialdekret



- decreto legislativo 30/04/1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- norme statali e regolamento ECE/ONU 67/01 per gli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto;
- decreto del Presidente della Repubblica 30/04/1999 n. 162, "Ascensori e montacarichi.
- 16.05.1987 Nr. 246);
- Gesetzesdekret Nr. 285 vom 30.04.1992, "Neue Straßenverkehrsordnung";
- staatliche Bestimmung und Norm ECE-R 67-01 für mit Flüssiggas betriebene Fahrzeuge;
- Dekret des Präsidenten der Republik Nr. 162 vom 30.04.1999, "Aufzüge und Lastenaufzüge".

La lista è esemplificativa e non esauriente.

Die Auflistung ist beispielhaft und nicht erschöpfend.

Oltre alle disposizioni contenute nel presente regolamento delle affittanze devono essere rispettate:

Zusätzlich zu den Bestimmungen dieser Mieterordnung sind folgende zu beachten:

- la legge provinciale 21/07/2022 n. 5, "Edilizia residenziale pubblica e sociale" e relativi regolamenti di esecuzione;
- il contratto di locazione firmato con l'IPES per l'unità locata;
- il regolamento di condominio per gli edifici a regime condominiale;
- le direttive e i comportamenti consigliati dall'IPES sulla manutenzione e per l'esecuzione di lavori;
- lo Statuto dell'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano;
- le Delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione dell'IPES tra cui quella sulla "Ripartizione spese tra inquilino e proprietario (IPES)";
- la Legge provinciale 22/10/1993 n. 17, "Disciplina del procedimento amministrativo e del diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000 n. 445, "disposizioni legislative in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il Regolamento UE 679/2016 (Regolamento generale sulla protezione dei dati) e il Decreto Legislativo n. 196 dd. 30/06/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali);
- la legislazione europea, nazionale, provinciale e comunale;
- norme igienico-sanitarie e di nettezza urbana emanate dal Comune e dall'A.S.L.;
- i regolamenti della polizia locale;
- das Landesgesetz Nr. 5 vom 21.07.2022, "Öffentlicher und sozialer Wohnbau" und entsprechende Durchführungsbestimmungen;
- der mit dem WOBI für das Mietobjekt abgeschlossene Vertrag;
- die Gemeinschaftsordnung für Gebäude in Miteigentumsgemeinschaft;
- vom Wohnbauinstitut empfohlene Verhaltensregeln und Weisungen zur Instandhaltung und bei der Durchführung von Arbeiten;
- das Statut des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol;
- die Beschlüsse des Verwaltungsrates des WOBI, darunter jener zur "Aufteilung der Kondominiumsspesen zwischen Mieter und Eigentümer (WOBI)";
- das Landesgesetz Nr. 17 vom 22.10.1993, "Regelung des Verfahrens und des Rechts auf Zugang zu Verwaltungsdokumenten";
- das Dekret des Präsidenten der Republik Nr. 445 vom 28.12.2000, "Gesetzliche Bestimmungen über das Recht auf Zugang zu Verwaltungsdokumenten";
- die Verordnung EU 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung) und das Legislativdekret vom 30.06.2003, Nr. 196 (Datenschutzkodex);
- die Vorschriften auf europäischer, staatlicher, Landes- und Gemeindeebene;
- Hygienevorschriften und Vorschriften zur Abfallentsorgung, erlassen von der Gemeinde und dem Sanitätsbetrieb;
- die Verordnungen der Gemeindepolizei;



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

- gli usi civici locali.
- die ortsüblichen Gebräuche.

Letto, confermato e sottoscritto

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 C.C. accetto espressamente il presente regolamento delle affittanze e in particolare modo quanto disposto nell'art. 3 (Responsabilità), nell'art. 4 (Uso e manutenzione dell'unità locata), nell'art. 5 (Norme di comportamento), art. 6 (Orari di riposo), nell'art. 7 (Rapporti di vicinato), nell'art. 8 (Sicurezza), nell'art. 9 (Parcheggi), nell'art. 11 (Rapporti tra residenti e IPES), nell'art. 12 (Segnalazioni e denunce per violazione del regolamento delle affittanze), nell'art. 13 (Sanzioni) e nell'art. 14 (Modifiche al regolamento delle affittanze) del presente regolamento delle affittanze e dichiaro di approvare reietta ogni eccezione e istanza.

Im Sinne und Kraft der Art. 1341 und 1342 BGB erkläre ich ausdrücklich, die vorliegende Mieterordnung und im Besonderen die Bestimmungen der Art. 3 (Verantwortung), Art. 4 (Nutzung und Instandhaltung des Mietobjekts), Art. 5 (Verhaltensregeln), Art. 6 (Ruhezeiten), Art. 7 (Nachbarschaftliche Beziehungen), Art. 8 (Sicherheit), Art. 9 (Parkplätze), Art. 11 (Beziehungen zwischen Hausgemeinschaft und WOBI), Art. 12 (Meldungen und Beschwerden wegen Verletzung der Mieterordnung), Art. 13 (Strafmaßnahmen) und Art. 14 (Änderungen der Mieterordnung) dieser Verordnung anzunehmen und anzuerkennen sowie auf jeden Einspruch und Klage zu verzichten.

Letto, confermato e sottoscritto

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet