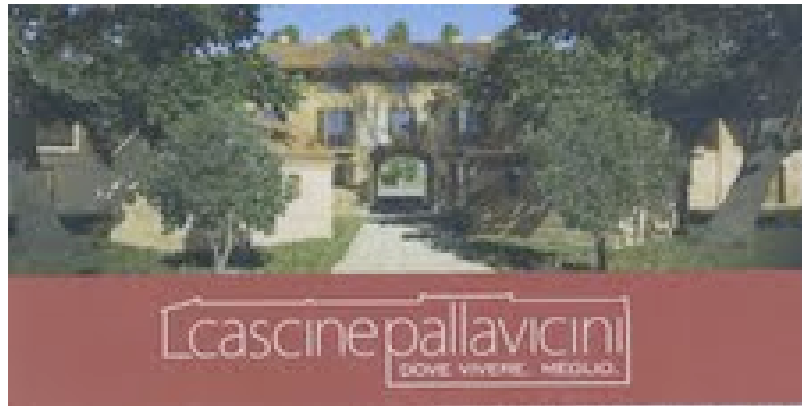


COMUNE DI SANTENA
Provincia di Torino



REGOLAMENTO

Cascine Pallavicini
via San Salvà 56/58

Premessa

La ristrutturazione delle Cascine Pallavicini è frutto di una scelta convinta della proprietà di far coesistere una struttura antica con le più moderne tecnologie in materia energetica.

L'eccellente coibentazione di tetti e pareti, il recupero delle acque piovane dalle falde, l'utilizzo del sole per illuminare con camini luce e produrre calore ed energia con pannelli solari e fotovoltaici rendono le casine un progetto pilota a livello europeo e una scelta felice per chi sogna una maggiore sostenibilità economica ed ambientale.

La speranza è che coloro che abiteranno questi ambienti condividano la scelta e aiutino la proprietà a preservarli nel migliore modo possibile.

REGOLAMENTO PER LE ZONE DI USO COMUNE

Il presente Regolamento costituisce parte integrante del contratto di locazione ed è da intendersi, inoltre, aperto a modifiche e aggiornamenti da parte della proprietà.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, le parti si rimettono alle disposizioni di legge vigenti.

Oggetto

Forma oggetto del presente Regolamento di Proprietà l'immobile denominato "Cascine Pallavicini" sito in Santena (To), via San Salvà 56/58.

Il complesso è formato da sette abitazioni di pregio, spazi comuni ad uso esclusivo, spazi ad uso comune, fra i quali sono compresi una porzione di parco delimitata nella piantina allegata e locali che, su richiesta, potranno essere concessi temporaneamente dalla proprietà.

PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI

ACCESSO

L'accesso alle Cascine e alle zone di uso comune è riservato ai soli inquilini ed ai loro ospiti, sotto la totale responsabilità e cura degli inquilini. Tenuto conto del particolare contesto si invita al massimo rispetto ed cura dell'esistente.

L'accesso alle Cascine deve avvenire esclusivamente da via Sansalvà (il viale di accesso al Castello rimane di proprietà privata esclusiva) attraverso il cancello "rosso" - che deve essere mantenuto sempre tassativamente chiuso - presso il quale è presente l'impianto citofonico.

Tutti gli altri portoni e cancelli devono essere mantenuti chiusi di notte.

I cancelli "verdi", che interrompono la recinzione metallica, su richiesta, possono essere aperti esclusivamente dal delegato della proprietà o dalla proprietà stessa.

AIA

Tutta l'aia è di utilizzo comune, senza zone esclusive o prioritarie.

La manutenzione avviene sotto la responsabilità della proprietà (n.b.: la spesa è a totale carico degli inquilini).

Gli animali domestici sono tutti benvenuti, purchè legalmente denunciati e regolarmente vaccinati e dotati di "chip".

I loro proprietari sono responsabili dei loro rapporti con gli altri inquilini, con i loro animali, e con la fauna selvatica autoctona.

L'igiene e la salvaguardia tanto delle abitazioni quanto delle aree esterne rimangono imprescindibili: si invita pertanto ad utilizzare la zona parco e a rimuovere deiezioni dall'aia e dagli orti.

La zona pic-nic/barbecue è individuata e delimitata.

Il meletto è a disposizione di tutti gli inquilini.

È tassativamente vietato:

esporre e/o posizionare arredi permanenti nell'aia. Sono consentiti solo arredi (tavoli, sedie, poltrone, ecc.) che dovranno essere ritirati a fine giornata.

fare rumori molesti e tenere la musica ad alto volume dalle 13 alle 16 e dalle 23.30 alle 8.00. In considerazione della specificità del luogo negli altri orari è comunque vietato disturbare la tranquillità dei residenti.

stendere il bucato su stenditoi fissi. È ammessa facoltà di stendere solo su stenditoi, che possano essere rimossi quando non utilizzati;

posizionare le piscinette gonfiabili sul prato per motivi di salvaguardia del manto erboso; le piscinette sono permesse invece negli orti/giardini ad uso esclusivo;

giocare a pallone sul prato;

parcheggiare fuori dalle tettoie;

lavare automobili, moto, ecc... con detersivi e con acqua potabile;

asportare la ghiaia, i ciottoli e pietre segna-strada;

modificare la viabilità.

piantumare alberi di qualsiasi specie;

accendere fuochi e falò;

allevare animali in gabbia;

posizionare cucce o mangiatoie nelle parti comuni;

accedere alla cascina (lato ovest) ancora da ristrutturare.

PARCO

Tutte le attività (campeggi, bimbi liberi, animali domestici liberi etc) in quest'area vengono fatte dagli inquilini a proprio rischio e pericolo e sotto la propria assoluta responsabilità.

È tassativamente vietato:

cacciare, pescare e/o catturare animali di qualsiasi specie;

accendere fuochi e falò;

danneggiare e/o tagliare siepi, alberi e recinzione;

entrare nella zona destinata a campo agricolo.

PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI (AD USO ESCLUSIVO)

ORTI/GIARDINI (ad uso esclusivo)

Possibilità di utilizzo come orto, giardino o prato, ma obbligo di mantenimento del decoro.

La manutenzione di queste aree sarà infatti a carico degli inquilini, ma la proprietà si riserva di sollecitarla qualora non fosse di suo gradimento. (Al limite anche intervenendo con propria ditta e addebitando le spese all'inquilino).

Negli orti è tassativamente vietato:

utilizzare pesticidi e diserbanti. Sono consentiti unicamente la poltiglia bordolese, "verderame" e prodotti di classe IV, oppure concimi naturali;

variare le delimitazioni e le assegnazioni, e rispetto dei vialetti di accesso.

costruire e/o posizionare serre e coperture o pacciamature in plastica;

erigere steccati e separazioni stabili tra gli appezzamenti;

costruire casette porta-attrezzi.

È ammessa, previo accordo con la proprietà, la possibilità di avere un modello uguale per tutti o di depositare gli attrezzi nella stalla;

piantumare alberi o siepi. Sono consentite unicamente piccole spalliere di ortaggi o frutti rampicanti;

Nei giardini è tassativamente vietato:

posizionare arredi fissi. Sono ammessi solo arredi, rimovibili e temporanei (piscine in plastica solo nella stagione estiva);

allevare animali in gabbia e tenere arnie;

danneggiare e/o rimuovere la recinzione e le emergenze arboree presenti;

accendere fuochi e falò;

TETTOIE

Le aree sono ad uso esclusivo di rimessa per veicoli a motore e non (una campata corrisponde a due spazi auto per abitazione). Eventuali chiusure/cancelli/soppalchi devono essere concordati preventivamente con la proprietà.

È tassativamente vietato:

utilizzare le aree sotto le tettoie per scopi diversi (es. pernottamento in camper) da quello indicato;
usare le tettoie non assegnate.

rimuovere o usare la legna accatastata nella legnaia (utilizzo per caminetti a richiesta e a pagamento).

* * *

FIENILI

Al momento NON sono utilizzabili

STALLE

L'utilizzo gratuito (salvo oneri di pulizia a carico di chi le utilizza) è ammesso previa richiesta scritta.

CASETTE

L'utilizzo gratuito (salvo oneri di pulizia a carico di chi le utilizza) è ammesso previa richiesta scritta per usi da destinarsi, eventualmente secondo un calendario da stabilire.

SERRA IN VETRO

L'eventuale utilizzo, previa richiesta scritta, è a pagamento.

IMPIANTI

CENTRALE TERMICA

È tassativamente vietato l'accesso nella Centrale Termica, salvo l'obbligo di segnalare tempestivamente eventuali problemi o anche solo sospetti di anomalie al Terzo Responsabile o al delegato della proprietà.

IMPIANTO DI ANTINCENDIO

È fatto divieto di utilizzare l'impianto di antincendio se non in caso di emergenza, ed in ogni caso sempre dopo aver chiamato i Vigili del Fuoco al numero 115.

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Il sistema di irrigazione è automatico e non deve essere riprogrammato o manomesso da nessuno.

Gli inquilini, in caso di malfunzionamento, devono contattare il delegato della proprietà.

Il sistema di irrigazione da rubinetti è comune a tutti, ma **L'ACQUA NON È POTABILE**, in quanto proveniente dal recupero piovane e dal pozzo.

È fatto espresso divieto di usare l'acqua potabile a scopo di irrigazione e di utilizzo a fini non alimentari o igienici.

RACCOLTA RIFIUTI

Nel Comune di Santena si effettua un servizio di raccolta differenziata dei rifiuti a cura del Consorzio Chierese per i Rifiuti (telefono 011.9414343).

È cura degli inquilini rivolgersi al Consorzio Chierese per la registrazione iniziale, per le eventuali variazioni successive ed al fine di conoscere orari e modalità del servizio di raccolta rifiuti.

I bidoni della spazzatura devono essere posizionati esclusivamente presso l'area comune delimitata, secondo il calendario della raccolta differenziata.

La sera precedente alla data di raccolta prevista i bidoni vanno

spostati (a cura degli inquilini) sulla strada per agevolare il ritiro da parte degli addetti del Consorzio e, una volta vuoti, recuperati in modo da lasciarli esposti il minor tempo possibile.

Gli inquilini devono prestare particolare attenzione a non buttare i mozziconi di sigaretta nelle parti comuni.

DISPOSIZIONI FINALI

Tutti gli inquilini sono pregati di segnalare richieste, dubbi, problemi e malfunzionamenti eventuali al delegato della proprietà che provvederà ad apporre orari e numeri di recapito telefonico presso la proprietà.

Sarà cura del delegato della proprietà informare tempestivamente la proprietà per la risoluzione dell'eventuale problema.

Il delegato della proprietà sarà presente presso la casetta-ufficio dell'aia di Cascine Pallavicini una volta al mese con orario esposto all'esterno della casetta.

Per eventuali emergenze sono contattabili sempre i numeri di pronto intervento pubblico.

RIPARTIZIONE SPESE

Tutte le spese riguardanti la manutenzione delle parti ed impianti comuni (ivi compresa la manutenzione della caldaia) sono ripartite in base ai millesimi assegnati nella colonna “Spese Generali” della tabella millesimale, riportata di seguito.

Le spese dell’acqua sanitaria (calda e fredda) sono ripartite in base al consumo segnalato dai rispettivi contatori individuali.

Le spese di riscaldamento sono suddivise per il 30% in base ai metri cubi indicati nella colonna “riscaldamento a metri cubi” della tabella millesimale riportata di seguito e per il 70% in base al consumo segnalato dai contabilizzatori individuali, salvo diverse percentuali stabilite insindacabilmente dalla proprietà.

UNITÀ	SPESE GENERALI	RISCALDAMENTO A MC
1	142,85	233
2	142,85	276
3	142,88	288
4	142,87	286
5	142,85	115
6	142,85	114
7	142,85	226