



**HAUSORDNUNG DES  
SENIORENHEIMES  
MARIENHEIM**

**REGOLAMENTO  
CONDOMINIALE  
DELLA CASA PER ANZIANI  
MARIENHEIM**

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr.  
60 vom 28. Dezember 2021

Approvato con delibera del consiglio comunale n. 60  
del 28 dicembre 2021

Funktionierende Nachbarschaften sind uns ein Anliegen. Dafür sind Verständnis und Toleranz unerlässlich, denn das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft mit verschiedenen Menschen erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohnerinnen und Bewohner. Konflikte können vermieden werden, wenn man miteinander redet und einander zuhört. Damit Streitigkeiten gar nicht erst entstehen, sind feste Regeln erforderlich.

Ein schönes Umfeld, gepflegte Gemeinschaftsflächen, saubere Treppenhäuser und funktionierende Einrichtungen für den allgemeinen Gebrauch erhöhen den Wohnwert für alle Mieterinnen und Mieter. Es lohnt sich daher, nicht nur mit der eigenen Wohnung sorgfältig und verantwortungsvoll umzugehen, sondern mit der gesamten Wohnanlage.

## **Artikel 1 Zweck und Anwendungsbereich**

Die Hausordnung verfolgt folgende Zwecke und Ziele:

- Schaffung und Erhaltung guter und respektvoller nachbarschaftlicher Beziehungen innerhalb der Bewohner;
- Schaffung und Erhaltung respektvoller Beziehungen sowie guter Zusammenarbeit zwischen den Bewohnern und der Gemeinde Auer
- Wahrung und Werterhaltung des Gebäudes.

Die Hausordnung regelt die Rechte und Pflichten der Bewohner und verpflichtet sowohl diese als auch die Gemeinde Auer zur Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen.

Für alle Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich durch die Hausordnung geregelt sind, gelten die Bedingungen des Vertrages sowie alle anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

## **Artikel 2 Erläuterungen und Begriffsbestimmungen**

**Vertrag:** Ein mit der Gemeinde Auer abgeschlossener Mietvertrag oder Konzessionsvertrag oder eine mit der Gemeinde Auer abgeschlossene Vereinbarung.

**Mietparteien:** Natürliche oder juristische Personen, die mit der Gemeinde Auer einen der oben genannten Verträge abgeschlossen haben.

**Hausgemeinschaft:** Alle Mietparteien eines Gebäudes

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

Il nostro obiettivo primario è che nel vicinato regni l'armonia. Per ottenere ciò è fondamentale che ci siano comprensione e tolleranza. La convivenza in una comunità di residenti, con persone di età e culture differenti, richiede il rispetto reciproco da parte di tutti. Si possono evitare litigi e malumori se si comunica e ci si ascolta. Affinché non nascano conflitti, servono regole precise.

Un bell'ambiente, una parte esterna curata, un giroscala pulito nonché impianti funzionanti, migliorano la qualità di vita di tutti gli inquilini. Per ottenere ciò è fondamentale trattare in modo attento e responsabile non solo il proprio appartamento, ma l'edificio intero.

## **Articolo 1 Scopo e ambito di applicazione**

Il regolamento condominiale segue i seguenti scopi e obiettivi:

- creazione e conservazione di buoni e rispettosi rapporti di vicinato fra i residenti;
- creazione e conservazione di un rapporto rispettoso e di buona collaborazione tra i residenti ed il Comune di Ora;
- salvaguardia e conservazione del valore dell'edificio.

Il regolamento condominiale regola i diritti e i doveri dei residenti e obbliga questi ed il Comune di Ora al rispetto delle norme in esso contenute.

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

## **Articolo 2 Spiegazioni e definizioni**

**Contratto:** un contratto di locazione oppure un contratto di concessione oppure una convenzione stipulato/a con il Comune di Ora.

**Parte conduttrice:** persone naturali o giuridiche, che hanno stipulato con il Comune di Ora uno dei contratti suindicati.

**Residenti:** tutte le parti conduttrici di un edificio.

**Ospiti:** persone alle quali un residente ha concesso l'accesso all'edificio. Questi sono per esempio ospiti in visita, clienti, fornitori e artigiani.  
Gli ospiti non possono pernottare nell'appartamento.

Handwerker/Handwerkerinnen. Die Besucher dürfen nicht in der Wohnung übernachten.

**Mietobjekt:** Eine Wohnung, ein Zubehör oder eine Immobilie die nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, welche von der Gemeinde Auer der Mietpartei vermietet wurde.

**Zubehör:** Parkflächen, Keller und andere Teile des Gebäudes, welche Teil des Mietobjektes bilden 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 ist ausschließlich Eigentum der Gemeinde Auer und wird von dieser verwaltet.

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

**Gemeinschaftliche Anlagen:** Dazu gehören Aufzüge, Wasser- und Abwasseranlagen sowie zentrale Gasverteilungs-, 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 Mietobjekt.

### **Artikel 3 Verantwortung**

Die Mietpartei haftet für Schäden am Gebäude und für Verstöße gegen die Hausordnung, die von ihr selbst, oder von ihren Gästen verursacht wurden.

Die Gemeinde Auer hält sich bei Schadenersatzforderungen, Mahnungen und Strafen ausschließlich an die Mietpartei.

Die Mietpartei ist für Schäden, Rohrbrüche oder Wertverminderung 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

**Unità locata:** un'abitazione, una pertinenza o un immobile adibito a uso non abitativo, dato in locazione dal Comune di Ora alla parte conduttrice.

**Pertinenze:** parcheggi, cantine e altri 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, compreso gli spazi comuni, gli impianti comuni e le strutture (tetti, facciate ecc.). L'edificio é esclusivamente di proprietà del Comune di Ora e viene gestito dallo stesso.

**Spazi comuni:** spazi dell'edificio che non sono pertinenti dell'unità locata. Questi includono 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 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, gli impianti idrici e fognari nonché i sistemi centralizzati 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 condominiale causati da lei stessa, o dai suoi ospiti.

Per il risarcimento dei danni, i solleciti e le sanzioni il Comune di Ora 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

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 angemessene 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 Bauordnung einzuhalten.

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

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 Mietpartei muss das Mietobjekt ausreichend lüften und beheizen. Es ist nicht gestattet, zum Treppenhaus hin zu lüften oder während der kalten Jahreszeit durch Kippstellung der Fenster dauerhaft zu lüften.

#### **Artikel 5 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 von der Gemeinde Auer genehmigt wurde.

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 die Gemeinde Auer 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.

#### **Artikel 6 Verhaltensregeln**

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.

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

La parte conduttrice deve in ogni caso fare eseguire autonomamente e a proprie spese degli 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. La parte conduttrice deve 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.

#### **Articolo 5 Esecuzione di 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 del Comune di Ora.

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

#### **Articolo 6 Norme di comportamento**

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.

Zudem wird ein angemessenes Verhalten gegenüber den Bediensteten der Gemeinde Auer, den von der Gemeindeverwaltung beauftragten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit sowie dem Hausmeister erwartet.

### **Artikel 7 - 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.
- f) Bevor von außen sichtbare Änderungen vorgenommen werden, ist die Genehmigung der Gemeinde Auer einzuholen. Dies betrifft insbesondere Sonnenmarkisen, Schutzvorrichtungen oder Schränke auf Balkonen, TV- und Sat-Antennen usw.

### **Artikel 8 Nutzung der Gemeinschaftflächen**

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.

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.

Altresì ci si aspetta un comportamento corretto verso il personale del Comune di Ora, le persone incaricate dall'amministrazione comunale durante lo svolgimento delle loro attività e il custode.

### **Articolo 7 - 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.
- f) Prima di apportare qualsiasi modifica visibile dall'esterno va richiesta autorizzazione al Comune di Ora. Questo riguarda in particolare tende da sole, protezioni o armadi su balconi, antenne TV e satellitari, ecc.

### **Articolo 8 Modalità di uso degli spazi comuni**

E' 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.

c) Auf den Treppenabsätzen, in den Gängen und auf den Gemeinschaftsflächen darf nur ein kleines Möbelstück und höchstens 2 - 3 Blumen- oder Pflanzentöpfe abgestellt werden.

d) 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.

e) Das Waschen von Fahrzeugen auf den Gemeinschaftsflächen ist nicht erlaubt.

f) Auf Anfrage bei der Gemeindeverwaltung kann ein kleiner Garten auf der von der Gemeinde ausgewiesenen Fläche auf eigene Kosten realisiert werden. Vorzugswiese ist mit Bachwasser zu gießen.

g) Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind sorgsam zu nutzen. Es ist untersagt, sich die gemeinschaftlichen Grünflächen zum Anbau eigener Pflanzen und Blumen anzueignen.

#### **Artikel 9 Ruhezeiten**

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

#### **Artikel 10 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) Hausgeräte wie Waschmaschinen, Geschirrspüler, Staubsauger, Poliermaschinen usw. dürfen während der festgelegten nächtlichen Ruhezeit nicht verwendet werden.

d) Es dürfen keine Holzkohlegrills verwendet oder

c) Su pianerottoli e nei corridoi e sulle arre comuni può essere posizionati un mobiletto di piccola dimensione r al massimo 2 - 3 vasi per fiori o piante.

d) E' 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.

e) Non è consentito lavare veicoli negli spazi comuni.

f) Su richiesta all'amministrazione comunale può essere realizzato a proprio spese un piccolo giardino sull'area designata dal Comune. Per l'irrigazione preferibilmente deve essere utilizzata l'acqua del Rio.

g) Il verde comune dei giardini va usato con cura. È vietato appropriarsi del verde comune per piantare piante o fiori.

#### **Articolo 9 Orari di riposo**

E' obbligatorio rispettare la quiete dalle ore 22.00 alle ore 7.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00. In generale è da adottare un comportamento rispettoso verso i vicini.

#### **Articolo 10 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 si possono utilizzare barbecue (BBQ) a

offene Feuer angezündet werden.

e) Es ist nicht erlaubt, Teppiche an den Fenstern, auf den Balkonen und auf den Podesten im Treppenhaus auszuschütteln oder zu klopfen.

f) Motoren von Personenkraftwagen, Motorrädern und anderen Fahrzeugen dürfen nicht über die unbedingt erforderliche Zeit hinaus laufengelassen werden.

g) Es ist grundsätzlich verboten, zu schreien und sich lautstark zu unterhalten.

h) Wasser- und Gashähne sind nach Gebrauch sorgfältig zu schließen.

i) Es dürfen keine Gegenstände oder Materialien in die Abflüsse und in die Toilette geworfen werden, die diese verstopfen oder beschädigen können.

### **Artikel 11 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 in Gärten und auf Gemeinschaftsflächen 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) Hundekot ist aufzusammeln

carbonella o accendere fiamme libere.

e) Non è consentito scuotere o battere tappeti dalle finestre, dai balconi e dai ripiani delle scale.

f) I motori delle autovetture, dei motorini e di ogni altro veicolo non devono essere lasciati accesi oltre il tempo strettamente necessario.

g) È vietato generare urla e schiamazzi.

h) I rubinetti dell'acqua e del gas vanno accuratamente chiusi dopo ogni uso.

i) Non vanno gettati negli scarichi e nel WC oggetti o materiali che possono otturarli o danneggiarli.

### **Articolo 11 Custodia di 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.

E' 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, giardini o aree comuni non produca lordure, rumori e odori oltre la normale tollerabilità.

E' 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) Le feci dei cani vanno raccolte

d) Es muss verhindert werden, dass das Tier in die Grünanlagen gelangt.

d) Va impedito che l'animale entri nelle aree adibite a verde.

### **Artikel 12 Sicherheit**

Bei Gefahr sind die Mitglieder der Hausgemeinschaft verpflichtet, unverzüglich die Rettungskräfte, in erster Linie die Feuerwehr, zu alarmieren und den Hausmeisters als auch die Gemeinde Auer 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.

Sämtliche Gegenstände auf Balkonen usw. oder in Gärten 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.

Nicht befugten Personen ist der Zugang zum Dach untersagt.

### **Artikel 13 Parkplätze**

Das Parken ist nur in den dafür vorgesehenen und zugewiesenen Bereichen gestattet.

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

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

a) Lieferwagen, Lastwagen, Traktoren, Wohnwagen, Zeltwagen und Anhänger jeglicher Art und Größe zu parken.

### **Articolo 12 Sicurezza**

In caso di rischi per la sicurezza i residenti sono obbligati ad avvisare tempestivamente i soccorsi, in primo luogo i pompieri, e successivamente il custode nonché il Comune di Ora. 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).

Ogni cosa presente sui balconi ecc. o nel giardino 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.

È vietato accedere al tetto a chiunque non sia autorizzato.

### **Articolo 13 Parcheggi**

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

Il Comune di Ora si riserva di gestire l'utilizzo dei parcheggi comuni elaborando specifici criteri a seconda della tipologia di parcheggio ed al numero di posti presenti.

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

a) Il parcheggio di furgoni, autocarri, trattori, caravan, roulotte, carrelli tenda e rimorchi di qualunque tipo e dimensioni.

b) Nicht mehr fahrtaugliche oder ungenutzte Fahrzeuge sowie Fahrzeuge ohne Versicherungsdeckung oder in amtlicher Verwahrung abzustellen oder zu parken.

#### **Artikel 14 Aufzüge**

Bei der Verwendung der Aufzüge sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- a) Die Benutzung ist für den Transport von Personen und Haustieren bestimmt.
- b) Die Benutzung durch Minderjährige unter 12 Jahren ist ohne die Begleitung eines Erwachsenen verboten.
- c) Es ist Pflicht, die Kabine umgehend zu reinigen, sollte sie durch die Benutzung verschmutzt worden sein.
- d) Der Transport sperriger oder schwerer Gegenstände und die Nutzung für Wohnungsumzüge sind verboten.
- e) Es ist verboten, im Aufzug zu springen oder Bewegungen auszuführen, in deren Folge Personen gegen die Kabineninnenwände oder die Kabine selbst gegen den Aufzugschacht stoßen könnten.
- f) Das Rauchen ist verboten.
- g) Es ist verboten, die Anlage zu beschädigen oder zu beeinträchtigen.

Die Gemeinde Auer ist bei Unterbrechungen infolge unvorhergesehener Ereignisse, Instandhaltung oder Reparatur der Aufzuganlage von jeder Verantwortung befreit.

#### **Artikel 15 Meldungen und Beschwerden wegen Verletzung der Hausordnung**

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 die Gemeinde Auer

#### **Artikel 16 Nutzung der Wohnung**

b) Il parcheggio o l'abbandono di veicoli fuori uso o non circolanti o privi di copertura assicurativa o sottoposti a fermo amministrativo.

#### **Articolo 14 Ascensori**

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

- a) gli ascensori sono destinati al trasporto di persone e animali domestici.
- b) L'uso è vietato ai minori di anni 12 se non accompagnati da un adulto.
- c) È obbligatorio provvedere all'immediata pulizia della cabina, qualora durante l'utilizzo sia stata sporcata.
- d) L'ascensore non va usato per il trasporto di cose ingombranti o pesanti e per effettuare il trasloco.
- e) 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.
- f) Nell'ascensore è vietato fumare.
- g) È vietato provocare danni e deterioramenti all'impianto.

Il Comune di Ora resta esonerato da ogni responsabilità per eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi od occorrenti per la manutenzione e riparazione dell'impianto.

#### **Artikel 15 Segnalazioni e denunce per violazione del regolamento condominiale**

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 del Comune di Ora.

#### **Articolo 16 Utilizzo dell'alloggio**

Die Wohnung ist zur ausschließlichen Nutzung durch die Mietpartei bestimmt. Personen, die nicht auf den Familienbogen aufscheinen sind nicht befugt, diese zu nutzen. Ausgenommen sind jene Personen, welche im Besitz einer von der Gemeinde Auer ausgestellten Genehmigung sind.

#### **Artikel 17 Müllentsorgung**

Der recycelbare Müll wie z.B. Glas, Papier und Plastik wird von der Gemeindeverwaltung entsorgt sofern die Mietpartei kein Fahrzeug besitzt um zum Recyclinghof zu gelangen und/oder keine Familienangehörigen hat.

#### **Artikel 18 Strafmaßnahmen**

Bei Verletzungen der Hausordnung kann als Strafmaßnahme die Zahlung eines Betrages bis zu € 200,00 Euro und bei wiederholten Verstößen von bis zu € 800,00 festgesetzt werden. Das Ausmaß der Strafe wird nach ausschließlichem Ermessen der Gemeinde Auer festgelegt, welche die Beträge anpassen kann.

Ein Verstoß gegen dieser Hausordnung oder eine Nichterfüllung der aus dem Vertrag erwachsenen Pflichten kann Grundlage für den Widerruf der Wohnungszuweisung sein.

L'alloggio è ad esclusivo utilizzo della parte conduttrice. Non è ammesso l'utilizzo da parte di persone non iscritte nelle stato famiglia, eccetto persone provviste di autorizzazione rilasciata dal Comune di Ora.

#### **Articolo 17 Smaltimento rifiuti**

I rifiuti riciclabili come p.es. vetro, carta e plastica saranno smaltiti dall'amministrazione comunale se la parte conduttrice non possiede un veicolo per raggiungere il centro di riciclaggio e/o non ha familiari.

#### **Articolo 18 Sanzioni**

Per le infrazioni al regolamento condominiale può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a € 200,00 e, in caso di recidiva, fino a € 800,00. L'ammontare della sanzione avviene su insindacabile giudizio del Comune di Ora, che può aggiornare gli importi.

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