

## **Nuova bellezza a manufatti del tempo. Tecnologia preziosa, a forza di tale bellezza.**

Le tecnologie preziose in dotazione a Cascina Pallavicini, prepotentemente presenti seppur invisibili, riguardano soprattutto l'interno dei sette appartamenti.

Sono i segreti tecnologici di Cascina Pallavicini a permettere il tuo "vivere meglio".

Rispettali, per piacere, e sentiti libero di chiedere alla Proprietà (o a chi ne fa le veci) curiosità, consigli, suggerimenti di ogni tipo.

Buon soggiorno!

La cappottatura interna di gran parte della muratura delimitante gli appartamenti (per intenderci laddove il muro delicatamente percosso risuona "a vuoto") richiede particolari attenzioni e non va danneggiata in alcun modo: cambierebbe il comfort termico-abitativo dell'interno!

**Pertanto, per cortesia, non tassellare alcun oggetto o manufatto su tali pareti.**

**E se vuoi appendere dei quadri, utilizza apposita barra sommitale ai muri, eventualmente chiedendo consiglio alla Proprietà o a chi ne fa le veci.**

La ventilazione forzata azionabile su tre velocità, in dotazione di ciascun appartamento (tale impianto si serve delle bocchette rettangolari bianche forellate, presenti in numero di almeno due per ogni stanza, sia per immettere aria pulita che per aspirare aria viziata), non va mai spenta (è silenziosissima ed i filtri vengono sostituiti ogni sei mesi!) e va lasciata libera di agire.

**Pertanto, per cortesia, non posizionare mobilio od oggetti fissi in generale di fronte a tali bocchette, che se ostruite non depurano gli ambienti e non ne controllano il grado d'umidità.**

**Poni inoltre attenzione a non forare la muratura, su tutta l'altezza del muro subito al di sopra o subito al di sotto di tali bocchette bianche forellate: intercetteresti i canali dell'aria, annegati nella muratura e colleganti bocchetta e macchina di ventilazione, provocando sibili e compromettendo irrimediabilmente la qualità dell'aria dell'appartamento.**

Gli ampi velux in dotazione degli appartamenti sottotetto (dotati di sensore antipioggia che li chiude automaticamente in caso di pioggia) vanno movimentati esclusivamente con i tasti d'azionamento a muro (mai forzati a mano!) e lasciati in posizione chiusa ad inquilino assente.

**Pertanto, per cortesia, non uscire mai di casa lasciando i velux in posizione aperta: un qualsiasi ostacolo fisico in caduta dagli alberi limitrofi potrebbe bloccarne la chiusura sollecitata dal sensore.**

I caminetti a legna o a pellet, laddove presenti, devono funzionare con sportello vetrato frontistante chiuso, per ottimizzare la combustione e per scongiurare rischi d'incendio.

**Pertanto, per cortesia, lascia sempre lo sportello vetrato dei caminetti chiuso, massimamente se il fuoco è in via di spegnimento e ti appresti ad uscire o ad andare a dormire.**

Gli apparati cucina (piano cottura e forno) possiedono funzionamento esclusivamente elettrico.

**Pertanto, per cortesia, leggi le istruzioni in dotazione prima di usare tali apparati.**

Tutte le pareti verticali degli appartamenti, per ottenere salubrità degli ambienti e per permettere alla cappottatura in fibra di legno di "respirare" con i suoi inquilini, sono state dipinte con colori base calce, traspiranti al 100%.

**Pertanto, per cortesia, non applicare tinta non traspirante sulle pareti interne dell'appartamento laddove volessi cambiare la coloritura effettuata, ed in ogni caso sottoponi il materiale da te scelto alla Proprietà o a chi ne fa le veci.**

**E' tassativamente vietato, inoltre, modificare in qualsiasi modo l'attuale aspetto estetico dei muri esterni in mattone faccia a vista (ad esempio sulle porzioni soprastanti i balconi, ancorando tendaggi o posizionando rampicanti etc etc) riportati con perizia, dai lavori di restauro, al loro aspetto originale.**

**Eventualmente puoi presentare in merito una tua proposta alla Proprietà o a chi ne fa le veci, la quale vaglierà la possibilità di applicare tendaggi omogenei, preventivamente concordati, su tutto il prospetto.**

Gli antichi pavimenti in cotto di recupero sono stati trattati, puliti ed impermeabilizzati con prodotti di alta qualità. Pertanto, per cortesia, per la loro pulizia segui i consigli allegati, soprattutto per non alterare il rendimento termico del pavimento radiante sottostante. Lo stesso dicasi per manufatti antichi quali porte, sportelli, ante etc. in dotazione degli appartamenti.

I due grossi serramenti a bilico di affaccio sui fienili (appartamenti 3 e 4) possiedono chiave di sblocco del meccanismo di rotazione (possibile a 180°).

Pertanto, per cortesia, in fase di pulizia dei vetri non azionare da solo la chiave di sblocco rotazione (il serramento estremamente pesante potrebbe travolgerti!), ma fatti sempre aiutare da qualcuno.

Le zanzariere in dotazione degli appartamenti vanno movimentate con delicatezza.

Pertanto, per cortesia, aprile e chiudile utilizzando le apposite maniglie di plastica e l'apposito cordino, mai afferrando o premendo direttamente la retina (che uscirebbe dalla sede di scorrimento).

I bagni in ceramica colorata d'antiquariato vanno puliti con detergenti neutri, non abrasivi.

Pertanto, per cortesia, utilizza prodotti di pulizia adeguati e di qualità.

La raccolta differenziata può essere organizzata in apposito spazio recintato da siepe, a lato della via d'accesso alla Cascina, naturalmente posizionando i contenitori in dotazione di ciascun appartamento lato strada nelle giornate di ritiro, e riportandoli a sera all'interno dell'apposita area cintata.

Pertanto, per cortesia, attieniti ad orari e giorni di ritiro.

**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 cascine 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 e 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 INTERNA**

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, purché 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.

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 sullo stenditoio comune, posizionato al limitare della'aia o su stenditoi mobili che possano essere rimossi quando non utilizzati
- Posizionare piscinette gonfiabili sul prato per motivi di salvaguardia del manto erboso; le piscinette sono permesse invece negli orti/giardini ad uso esclusivo
- Parcheggiare fuori dalle tettoie adibite a posto auto
- Lavare automobili, moto, ecc. con detersivi e con acqua potabile
- Asportare la ghiaia, i ciottoli e pietre segna-strada
- Utilizzare motoveicoli al di fuori delle strade in ghiaia
- 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:**

- accedere all'area in caso di condizioni meteo avverse (forte vento e/o pioggia, temporali, etc.)
- 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 AD USO ESCLUSIVO**

### **ORTI/GIARDINI lato Nord (ad uso esclusivo)**

Possibilità di utilizzo come orto, giardino o prato, con 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
- Piantumare alberi o siepi. Sono consentite unicamente piccole spalliere di ortaggi o frutti rampicanti.

- Danneggiare e/o rimuovere la recinzione e le emergenze arboree presenti
- Variare le delimitazioni e le assegnazioni, nonché 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 di recinzione e/o di depositare gli attrezzi nella stalla.

- Posizionare arredi fissi. Sono ammessi solo arredi rimovibili e temporanei (piscine in plastica solo nella stagione estiva);
- Allevare animali in gabbia e tenere arnie.
- 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 da quello indicato (es. pernottamento in camper)
- usare le tettoie non assegnate.
- rimuovere o usare la legna accatastata nella legnaia (utilizzo per caminetti a richiesta e a pagamento).



## **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 per evitare il sovrapporsi di più inquilini.

## **SERRA IN VETRO**

L'eventuale utilizzo è da concordare con la proprietà, previa richiesta scritta ed eventuale pagamento di un corrispettivo.

## **FIENILI**

Al momento NON sono utilizzabili

## **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 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 DELLE AREE ESTERNE 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.

Si fa espresso divieto di buttare i mozziconi di sigaretta nelle parti comuni e si prescrive la raccolta delle deiezioni canine.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

Tutti gli inquilini sono pregati di segnalare richieste, dubbi, problemi e malfunzionamenti eventuali alla proprietà o a suo delegato.

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	114
6	142,85	115
7	142,85	226