

**TABELLA RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI
 FRA LOCATORE (PROPRIETARIO) E CONDUTTORE (INQUILINO)**

RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI TRA LOCATORE E CONDUTTORE

AREA DI INTERVENTO	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	A CHI SPETTA PAGARE	
		Locatore (p)	Conduttore (i)
All'interno dell'appartamento:			
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS APPARTAMENTO	Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas	✓	
	Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina	✓	
	Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	✓	
	Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso		✓
	Allacciamento dalla rete sino ai contatori	✓	
	Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso		✓
	Sostituzione dei sifoni	✓	
	Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")	✓	
RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA	Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda	✓	
	Sostituzione e riparazione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, tubazioni, valvole, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), avvolgimento pompe, sfitto, elementi riscaldamento, etc.	✓	
	Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda	✓	
	Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie		✓
IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	Rifacimento e riparazione integrale dell'impianto elettrico	✓	
	Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito	✓	
	Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito		✓
	Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	✓	
PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI, ETC.)	Ripristino di intonaci	✓	
	Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione		✓
	Montaggio di carta da parati o materiali simili, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione		✓
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO	Rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	✓	
	Rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti		✓
SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO	Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	✓	
	Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche; ganci; rullo; cordelle d'attacco al rullo; molle nelle serrande avvolgibili	✓	
	Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)	✓	
	Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi	✓	
	Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dall'inquilino		✓

Nelle parti comuni:

Locatore (p) Conduttore (i)

CORTILI E GIARDINI	Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	✓	
	Costruzione dei passi carrabili	✓	
	Riparazione e verniciatura dei cancelli	✓	
	Installazione, riparazione e sostituzione automatismi di apertura	✓	
	Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli		✓
	Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	✓	
	Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	✓	
	Rifacimento periodico della segnaletica dei posti auto in conseguenza all'uso	✓	
	Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	✓	
	Acquisto delle attrezzature per la manutenzione del giardino	✓	
	Riparazione delle attrezzature per giardino in conseguenza all'uso	✓	
	Conferimento dell'appalto e per assunzione del personale	✓	
	Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)		✓
	Sostituzione piante ornamentali	✓	
	Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	✓	
	Installazione e sostituzione panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	✓	
	Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative e dell'impianto di irrigazione	✓	
	Installazione impianto di illuminazione	✓	
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione		✓	
Sostituzione lampadine		✓	
Consumi energia elettrica		✓	
Pulizia cortili e aree verdi e sgombero neve		✓	

CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE /STENDITOI	Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	✓	
	Sostituzione lampadine		✓
	Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, etc.)		✓
	Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	✓	
	Manutenzione ordinaria impianto idrico (rubinetti, saracinesche, etc.)	✓	
	Sostituzione e riparazione di lavatoio e serbatoi dell'acqua	✓	
	Riparazione e verniciatura stendibiancheria		✓
	Installazione e sostituzione stendibiancheria	✓	
	Installazione, riparazione e sostituzione automatismi d'apertura		✓
	Derattizzazione		✓
	Disinfestazione insetti		✓
	Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua		✓
	Consumi di energia elettrica e acqua		✓
	Tinteggiatura pareti e soffitti	✓	
Pulizia e relativi materiali d'uso		✓	

SCALE, ATRI, TETTI E MURI	Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	✓	
	Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	✓	
	Opere murarie di rinforzamento dello stabile	✓	
	Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	✓	
	Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua, dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	✓	
	Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	✓	
	Fornitura di guide e zerbini		✓

SCALE, ATRI, TETTI E MURI	Fornitura e montaggio di caselle della posta	✓	
	Installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione straordinaria di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc	✓	
	Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	✓	
	Applicazione targhette nominative personali		✓
	Installazione di dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	✓	
	Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	✓	
	Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	✓	
	Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	✓	
	Acquisto estintori	✓	
	Ricarica estintori		✓
	Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	✓	
	Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	✓	
	Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere	✓	
	Sostituzione lampadine e neon		✓
	Consumi energia elettrica		✓
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	✓	
	Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	✓	
	Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche		✓
	Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	✓	
	Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore		✓
	Installazione, piccola riparazione e rifacimento impianto idrico	✓	
	Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	✓	
	Manutenzione ordinaria della segnaletica		✓
	Sostituzione, riparazione e verniciatura di guardrail, parapetti e altri elementi protettivi	✓	
	Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	✓	
	Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	✓	
	Consumi di energia elettrica e acqua		✓
	Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso		✓
	Sgombero neve, acquisto e spandimento sale		✓
AMMINISTRAZIONE	Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	✓	
	Assicurazione dello stabile e degli impianti	✓	
	Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	✓	
	Spese postali invio preventivi e consuntivi	✓	
	Eventuali affitto sala per assemblee condominiali	✓	
	Copie documenti richiesti dall'inquilino e altre spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore		✓
	Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini		✓
	Compenso dell'amministratore di condominio	✓	
	Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	✓	
	Tassa Passi Carrabili	✓	
ASCENSORE	Prima installazione	✓	
	Sostituzione e riparazione cabina	✓	
	Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	✓	
	Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.		✓
	Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	✓	

		Locatore (p)	Conduttore (i)
ASCENSORE	Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere		✓
	Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	✓	
	Interventi per l'adeguamento a norme di legge	✓	
	Manutenzione in abbonamento		✓
	Rinnovo licenza di esercizio	✓	
	Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	✓	
AUTOCLAVE	Installazione	✓	
	Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	✓	
	Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	✓	
	Consumi elettricità forza motrice		✓
	Collaudo, imposte e tasse di impianto	✓	
	Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	✓	
	Riparazione, sostituzioni e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	✓	
	Manutenzione in abbonamento		✓
	Ricarica pressione del serbatoio		✓
	Consumo acqua potabile e acqua calda		✓
	Pulizia, depurazione e decalcificazione		✓
FOGNATURE E SCARICHI	Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	✓	
	Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	✓	
	Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	✓	
	Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	✓	
	Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone		✓
	Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque rifiuto compreso avvolgimento elettrico pompa	✓	
	Riparazione e sostituzione di cuscinetti paracqua e altre parti impianto sollevamento, in conseguenza all'uso	✓	
	Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti		✓
	Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente		✓
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	Installazione, riparazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	✓	
	Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV		✓
	Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	✓	
	Sostituzione accessori per l'ampliamento della ricezione	✓	
IMPIANTI SPORTIVI	Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)		✓
	Acqua (pulizia, depurazione) acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria		✓
	Installazione, riparazione e manutenzione straordinaria delle strutture	✓	
PARETI ESTERNE	Restauro e riparazione integrale delle facciate	✓	
	Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	✓	
PORTIERATO E VIGILANZA	Indennità particolari come da Contratto Nazionale e accordi particolari richiesti dagli inquilini: Annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante; rotazione sacchi e bidoni spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale; conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda		✓
	Indumenti da lavoro del portiere	✓ (10%)	✓ (90%)

PORTIERATO E VIGILANZA	Salario, tredicesima, ferie, liquidazione, indennità come da Contratto Nazionale ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	✓ (10%)	✓ (90%)
	Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	✓ (10%)	✓ (90%)
	Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini		✓
	Manutenzione della guardiola o abitazione del portiere	✓	
	Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	✓	
PULIZIE E PRE- RACCOLTA RIFIUTI	Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, etc.)	✓	
	Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti		✓
	Contributi previdenziali e assicurativi addetto		✓
	Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia		✓
	Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini		✓
	Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		✓
	Tassa rifiuti solidi urbani		✓
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (produzione d'acqua calda e di condizionamento) alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro (come da certificato energetico)	✓	
	Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler	✓	
	Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri), etc.	✓	
	Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	✓	
	Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature	✓	
	Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	✓	
	Ricarica estintori		✓
	Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	✓	
	Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali		✓
	Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		✓
	Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.		✓
	Riparazione e manutenzione del locale caldaia	✓	
	Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario	✓	
	Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista		✓
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua		✓	
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole		✓	
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)	✓	
	Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso	✓	
	Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.		✓
	Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto		✓

Contatta lo Studio per dubbi o eventuali controversie da risolvere.