

RAPPORTI TRA PROPRIETARI E INQUILINI: LE SPESE CONDOMINIALI

Ripartizione Spese Condominiali tra Inquilino – Proprietario

PROPRIETARIO

INQUILINO

ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO	A chi spetta
1. IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS, APPARTAMENTO	
<i>Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas</i>	P
<i>Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina</i>	I
<i>Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda</i>	P
<i>Consumi di acqua potabile e relativo canone di smaltimento acque di rifiuto</i>	I
<i>Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso</i>	I
<i>Allacciamento dalla rete sino ai contatori</i>	P
<i>Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso</i>	I
<i>Sostituzione dei sifoni</i>	P
<i>Disostruzione di elementi di raccordo alle colonne montanti</i>	I
2. RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA	
<i>Sostituzione dei corpi scaldanti</i>	P
<i>Sostituzione e riparazione di valvole di zona, termostati ambiente</i>	I
<i>Sostituzione di valvole e detentori dei termosifoni</i>	I
<i>Per l'impianto autonomo: sostituzioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda</i>	P
<i>Per l'impianto autonomo: riparazioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda compresa la manutenzione obbligatoria prevista dalla legge</i>	I
<i>Manutenzione ordinaria e straordinaria a canna fumaria e tubazioni sotto traccia</i>	P
<i>Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie</i>	I
<i>Sostituzione contatori di calore</i>	P
3. IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	
<i>Rifacimento dell'impianto elettrico</i>	P
<i>Riparazione dell'impianto elettrico</i>	I

<i>Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)</i>	I
<i>Riparazione e sostituzione degli impianti di soneria, citofono e videocitofono</i>	I
6. PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI ETC.)	
<i>Ripristino di intonaci all'interno di alloggi</i>	P
<i>Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione</i>	I
<i>Montaggio di carta da parati o materiali simili, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione</i>	I
7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO	
<i>Manutenzione ordinaria e riparazione di pavimenti e di rivestimenti</i>	I
8. SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO	
<i>Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri</i>	P
<i>Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche; ganci; rullo; cordelle d'attacco al rullo; molle nelle serrande avvolgibili</i>	I
<i>Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)</i>	I
<i>Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi</i>	P
<i>Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre</i>	I
NELLE PARTI COMUNI	
9. CORTILI E GIARDINI	
<i>Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli</i>	P
<i>Riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzioni</i>	I
<i>Installazione e sostituzione automatismi di apertura</i>	P
<i>Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli</i>	I
<i>Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi</i>	P
<i>Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto</i>	P
<i>Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati</i>	P
<i>Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante, consumi acqua)</i>	I
<i>Sostituzione piante ornamentali</i>	I
<i>Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione</i>	P
<i>Riparazione (manutenzione ordinaria) dell'impianto di irrigazione.</i>	I
<i>Installazione delle panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione</i>	P
<i>Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative delle panchine e dell'impianto di irrigazione</i>	I
<i>Installazione e sostituzione impianto di illuminazione</i>	P

A chi s

<i>Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione</i>	I
<i>Sostituzione lampadine</i>	I
<i>Consumi energia elettrica</i>	I
<i>Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve</i>	I
PARTI COMUNI NELLE CANTINE (CORRIDOI - LAVANDERIE - STENDITOI - ETC.)	
<i>Installazione impianto elettrico e suo rifacimento</i>	P
<i>Sostituzione lampadine</i>	I
<i>Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc.)</i>	I
<i>Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)</i>	P
<i>Derattizzazione</i>	I
<i>Disinfestazione insetti</i>	I
<i>Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua e bidoni delle immondizie</i>	I
<i>Consumi di energia elettrica e acqua</i>	I
<i>Tinteggiatura pareti e soffitti (per la normale usura dopo ca. 10 anni)</i>	P
<i>Pulizia e relativi materiali d'uso</i>	I
SCALE, ATRI, TETTI E MURI	
<i>Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli</i>	P
<i>Opere murarie di rinforzamento dello stabile</i>	P
<i>Pulizia dei canali di gronda e sgombero degli scarichi acque piovane</i>	I
<i>Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari</i>	P
<i>Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (per normale usura)</i>	P
<i>Sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe</i>	P
<i>Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe</i>	I
<i>Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni</i>	P
<i>Fornitura di guide e zerbini</i>	I
<i>Riparazione di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc.</i>	I
<i>Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.</i>	P
<i>Applicazione targhette nominative personali</i>	I
<i>Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi</i>	I
<i>Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi</i>	I
<i>Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo</i>	P

<i>Acquisto estintori</i>	P
<i>Ricarica estintori</i>	I
<i>Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione</i>	P
<i>Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari</i>	P
<i>Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere</i>	I
<i>Sostituzione lampadine e neon</i>	I
<i>Consumi energia elettrica</i>	I
. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
<i>Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni</i>	P
<i>Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche (prima installazione)</i>	P
<i>Riparazione e sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche</i>	I
<i>Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione</i>	P
<i>Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore</i>	I
<i>Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica</i>	P
<i>Manutenzione ordinaria della segnaletica</i>	I
<i>Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo</i>	P
<i>Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione</i>	P
<i>Consumi di energia elettrica e acqua</i>	I
<i>Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso</i>	I
<i>Sgombero neve, acquisto e spargimento sale</i>	I
. AMMINISTRAZIONE	
<i>Spese di amministrazione per gli inquilini con canone provinciale</i>	I
<i>Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, etc.)</i>	P
<i>Assicurazione dello stabile e degli impianti</i>	P
<i>Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria</i>	P
<i>Spese postali invio preventivi e consuntivi</i>	P
<i>Eventuali affitto-sala per assemblee condominiali</i>	P
<i>Copie documenti richiesti dall'inquilino e spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore</i>	P
<i>Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini</i>	P
<i>Compenso dell'amministratore di condominio</i>	P
<i>Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico</i>	P

• <i>Tassa Passi Carrabili</i>	I
. ASCENSORE	
• <i>Prima installazione</i>	P
• <i>Sostituzione cabina</i>	P
• <i>Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie</i>	P
• <i>Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.</i>	I
• <i>Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina</i>	I
• <i>Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere</i>	I
• <i>Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale</i>	P
• <i>Interventi per l'adeguamento a norme di legge</i>	P
• <i>Manutenzione in abbonamento</i>	I
• <i>Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso</i>	P
. AUTOCLAVE	
• <i>Installazione</i>	P
• <i>Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti</i>	P
• <i>Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari</i>	P
• <i>Consumi elettricità forza motrice</i>	I
• <i>Collaudo, imposte e tasse di impianto</i>	P
• <i>Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione</i>	P
• <i>Riparazione e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso</i>	I
• <i>Manutenzione in abbonamento</i>	I
• <i>Ricarica pressione del serbatoio</i>	I
• <i>Consumo acqua potabile e acqua calda</i>	I
• <i>Pulizia, depurazione e decalcificazione</i>	I
. FOGNATURE E SCARICHI	
• <i>Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche</i>	P
• <i>Rifacimento e riparazione della rete fognaria del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso</i>	P
• <i>Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone</i>	P
• <i>Riparazione della rete fognaria, delle fosse biologiche e dei pozzi neri</i>	P
• <i>Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone</i>	I

<i>Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque di rifiuto, compreso avvolgimento elettrico pompa</i>	P
<i>Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disostruzione colonne di scarico e pozzetti</i>	I
<i>Riparazione e disostruzione dei sifoni e rete fognaria dovute a negligenza dell'utente</i>	I
. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
<i>Riparazione impianti TV</i>	I
<i>Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV</i>	P
<i>Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV</i>	I
<i>Sostituzione cavi, prese ed altri accessori</i>	P
. PARETI ESTERNE	
<i>Restauro e riparazione integrale delle facciate</i>	P
<i>Rifacimento di intonaci, isolamento termico, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale</i>	P
. IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
<i>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)</i>	P
<i>Sostituzione di caldaia, bruciatore, tubature, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), cisterne, boiler e pompe di circolazione</i>	P
<i>Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento</i>	P
<i>Riparazioni e sostituzioni di parti accessorie delle apparecchiature</i>	I
<i>Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori</i>	P
<i>Ricarica estintori</i>	I
<i>Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale</i>	P
<i>Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali</i>	I
<i>Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua</i>	I
<i>Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.</i>	I
<i>Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario</i>	P
<i>Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista</i>	I
<i>Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua</i>	I
<i>Pulizia filtri e sostituzione batterie dei contatori di calore</i>	I
<i>Decalcificazione del boiler e degli scambiatori di calore</i>	I
<i>Pulizia meccanica o chimica della rete di distribuzione acqua fredda - calda - ricircolo</i>	I

6. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

<i>Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)</i>	P
<i>Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso</i>	I
<i>Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.</i>	I
<i>Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto</i>	I