

ONERI ACCESSORI: RIPARTIZIONE TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE (tabella elaborata dalla Confedilizia)

(LEGENDA: P = proprietario; I = inquilino).

AMMINISTRAZIONE

- Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.) (P)
- (*) - Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti (50% tra P e I) P
- Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni (50% tra P e I) 50%
- Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti (I)
- **Compenso all'Amministratore del condominio (50% tra P e I)** 50%
- Tasse per occupazione temporanea del suolo pubblico e tributi in genere (P)
- Tassa per passo carraio (I) 720 50%

ASCENSORE

- Installazione (P)
- Sostituzione integrale dell'impianto (P)
- Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (P)
- Consumi forza motrice e illuminazione (I)
- Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (I)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali (I)
- Adeguamento alle norme legislative (P)
- Manutenzione in abbonamento (I)
- Rinnovo licenza d'esercizio (I)
- Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso (I)

AUTOCLAVE

- Installazione e integrale rifacimento (P)
- Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) (P)
- Consumi forza motrice (I)
- Collaudo, imposte e tasse di impianto (P)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (I)

(*) I costi dell'assicurazione fabbricato restano a carico dell'A.T.E.R.

- Manutenzione in abbonamento (I)
- Ricarica pressione del serbatoio (I)
- Consumo acqua potabile e calda (I)
- Depurazione e decalcificazione (I)

CANTINE (Spazi di disimpegno)

- Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (P)
- Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (I)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (P)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello (I)
- Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua (P)
- Manutenzione della gettoniera (I)
- Servizio di disinfestazione: derattizzazione (I)
- Servizi di disinfestazione: deblatizzazione e disinfestazione dei bidoni dell'immondizia (I)
- Consumi di energia elettrica e acqua (I)
- Tinteggiatura pareti e soffitti (I)
- Pulizia e relativi materiali d'uso (I)

COPERTI E LASTRICI

- Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto (P)
- Ripassatura e riparazione del manto di copertura (I)
- Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione (P)
- Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso (I)
- Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali (P)
- Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili (I)
- Rifacimento camini (P)
- Pulizia camini (I)
- Installazione parafulmine (P)

CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

- Rifacimento delle pavimentazioni (P)
- Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (I)
- Installazione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di chiusura e di radiocomando (P)
- Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (I)
- ~~Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione (P)~~
- Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (I)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (P)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello (I)
- Installazione e sostituzione della segnaletica verticale (P)
- Realizzazione della segnaletica orizzontale (P)
- Manutenzione ordinaria della segnaletica (I)

- Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.) (P)
- Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.) (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo (P)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità (I)
- Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso (I)
- Sgombero neve; acquisto e spandimento sale (I)

CORTILI E GIARDINI

- Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli; costruzione dei passi carrabili (P)
- Riparazione e verniciatura dei cancelli (I)
- Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (P)
- Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (I)
- Esecuzione di pavimentazioni di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura (P)
- Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria (I)
- Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria (I)
- Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto (P)
- Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso (I)
- Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi (P)
- Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi (P)
- Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso (I)
- Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua (I)
- Sostituzione piante ornamentali (P)
- Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.) (P)
- Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative (I)
- Installazione impianto di illuminazione (P)
- Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica (I)
- Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso) (I)

FOGNATURE E SCARICHI

- Allacciamento rete comunale (P)
- Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso (P)

- Installazione del sifone (P)
- Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie, ivi compresi i pozzetti a sifone (P)
- Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone (I)
- Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa (P)
- Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.) (I)
- Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti (I)
- Riparazione e disotturazione dei sifoni (I)

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri (P)
- Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri (I)
- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori (P)
- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione (P)

IMPIANTI SPORTIVI (piscine, campi da tennis)

- Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari) (I)
- Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria) (I)
- Installazione e manutenzione straordinaria (P)

PARETI ESTERNE

- Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale (P)

PORTIERATO E VIGILANZA

- Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari (I)
 - 1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante (I)
 - 2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale (I)
 - 3) conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda (I)
- Indumenti da lavoro del portiere (I)
- Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi (I)
- Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari alla indennità sostitutiva prevista dal Ccnl (I)
- Vigilanza Notturna (I)

PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI

- Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.) (P)
- Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti (I)
- Contributi previdenziali ed assicurativi addetto (I)
- Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia (I)
- Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie (I)
- Tassa rifiuti (I)

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 od altro (P)
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler (P)
- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento (P)
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale (I)
- Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (P)
- Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale (I)
- Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali (I)
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua (I)
- Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc. (I)
- Riparazione del rivestimento refrattario (I)
- Ricostruzione del predetto (P)
- Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista (I)
- Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua (I)
- Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua (I)
- Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole (I)
- Compenso a tecnici per bilanciamento dell'impianto termico (I)
- Tassa Usl verifica impianto (I)

SCALE ED ATRI

- Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli (P)
- Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (I)
- Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (P)
- Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (I)
- Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc. (P)
- Fornitura di guide e zerbini (I)
- Fornitura e montaggio di casellari postali (P)
- Riparazione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori (I)
- Sostituzione predetti (P)
- Applicazione targhette nominative personali (I)
- Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi (P)
- Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative (I)
- Sostituzione dei vetri degli infissi (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (P)
- Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari (P)
- Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione di lampadine e di tubi al neon (I)
- Consumi energia elettrica (I)

TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

- Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.) (P)
- Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso (I)
- Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc. (I)
- Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto (I)

IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)

- Rifacimento integrale dell'impianto elettrico (P)
- Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico (I)
- Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito (I)
- Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi) (I)
- Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (P)
- Riparazione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (I)

IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS (APPARTAMENTO)

- Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas (P)
- Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (I)
- Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda (P)
- Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (I)
- Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (I)
- Sostituzione di sifoni (P)
- Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe) (I)

PARETI E SOFFITTI APPARTAMENTO (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

- Ripristino di intonaci (I)
- Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (I)
- Montaggio di carta da parati o materiali similari se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (I)

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTO

- Rifacimenti di pavimenti e di rivestimenti (P)
- Riparazione di pavimenti e di rivestimenti (I)

RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA: IMPIANTI AUTONOMI (APPARTAMENTO)

- Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (P)
- Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) (P)
- Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gigleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. (I)
- Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda (I)
- Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie (I)

SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)

- Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento (P)
- Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi:
~~stecche, ganci, rullo (I)~~
- Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco del rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili (I)
- Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) (I)
- Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi (I)
- Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore (I).