

RIPARTIZIONE SPESE

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO	CASSA	CONDUTTORE
A) AMMINISTRATIVE		
Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti	Cassa	
Compenso all'amministratore del condominio	Cassa	
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	Cassa	
Tassa per passo carraio		Conduttore
B) ASCENSORE		
Installazione	Cassa	
Sostituzione integrale dell'impianto	Cassa	
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	Cassa	
Consumi forza motrice e illuminazione		Conduttore
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità		Conduttore
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali		Conduttore
Adeguamento alle norme legislative	Cassa	
Manutenzione in abbonamento		Conduttore
Rinnovo licenza d'esercizio		Conduttore
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso		Conduttore
C) AUTOCLAVE		
Installazione e integrale rifacimento	Cassa	
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, etc.)	Cassa	
Consumi forza motrice		Conduttore
Collaudo, imposte e tasse di impianto	Cassa	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione		Conduttore
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso		Conduttore
Manutenzione in abbonamento		Conduttore
Ricarica pressione del serbatoio		Conduttore
Consumo acqua potabile e calda		Conduttore
Depurazione e decalcificazione		Conduttore
D) CANTINE (spazi di disimpegno delle)		
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	Cassa	
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo		Conduttore
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	Cassa	
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori		Conduttore

divisionali, etc.), sostituzione livello		
Servizio di disinfestazione: derattizzazione		Conduttore
Servizio di disinfestazione:deblatizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia		Conduttore
Consumi di energia elettrica e acqua		Conduttore
Tinteggiatura pareti e soffitti		Conduttore
Pulizia e relativi materiali d'uso		Conduttore
E) COPERTI E LASTRICI		
Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto	Cassa	
Ripassatura e riparazione del manto di copertura		Conduttore
Rifacimento nei lastrici solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	Cassa	
Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso		Conduttore
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	Cassa	
Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili		Conduttore
Rifacimento camini	Cassa	
Pulizia camini		Conduttore
Installazione parafulmine	Cassa	
F) CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE		
Rifacimento delle pavimentazioni	Cassa	
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni		Conduttore
Installazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	Cassa	
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità		Conduttore
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	Cassa	
Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo		Conduttore
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	Cassa	
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del livello		Conduttore
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale. Realizzazione della segnaletica orizzontale	Cassa	
Manutenzione ordinaria della segnaletica		Conduttore
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, etc.)	Cassa	
Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, etc.)		Conduttore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, compreso le relative spese di collaudo	Cassa	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione		Conduttore
Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità		Conduttore
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso		Conduttore

Sgombero neve; acquisto e spandimento sale		Conduuttore
G) CORTILI E GIARDINI		
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli, costruzione dei passi carrabili	Cassa	
Riparazione e verniciatura dei cancelli		Conduuttore
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	Cassa	
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità		Conduuttore
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	Cassa	
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria		Conduuttore
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria		Conduuttore
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	Cassa	
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso		Conduuttore
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi	Cassa	
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	Cassa	
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso		Conduuttore
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi d'acqua		Conduuttore
Sostituzione piante ornamentali	Cassa	
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per ragazzi, etc.)	Cassa	
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative		Conduuttore
Installazione impianto di illuminazione	Cassa	
Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi energia elettrica		Conduuttore
Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso		Conduuttore
H) FOGNATURE E SCARICHI		
Allacciamento rete comunale	Cassa	
Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone	Cassa	
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone	Cassa	
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone		Conduuttore
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone		Conduuttore

Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	Cassa	
Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, etc.)		Conduttore
Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti		Conduttore
Riparazione e disotturazione dei sifoni		Conduttore
I) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato tv per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	Cassa	
Riparazione dell'impianto centralizzato tv per ricezione di programmi nazionali ed esteri		Conduttore
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	Cassa	
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione	Cassa	
L) IMPIANTI SPORTIVI (piscine, campi da tennis)		
Addetti (pulitori, manutentori ordinari) ecc.		Conduttore
Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria)		Conduttore
Installazione e manutenzione straordinaria	Cassa	
M) PARETI ESTERNE		
Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	Cassa	
N) PORTIERATO		
Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari		Conduttore
1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante		Conduttore
2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale		Conduttore
3) conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda		Conduttore
Indumenti da lavoro del portiere		Conduttore
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		Conduttore
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari alla indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.		Conduttore
O) PULIZIE		
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, etc.)	Cassa	
P) PRE-RACCOLTA RIFIUTI		
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti		Conduttore
Contributi previdenziali ed assicurativi addetto		Conduttore
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia		Conduttore

Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie		Conduttore
Tassa rifiuti		Conduttore
Q) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	Cassa	
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 e altro	Cassa	
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterna e boyler; sostituzione dei radiatori (comprese valvole e detentori)	Cassa	
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale		Conduttore
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe		Conduttore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	Cassa	
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale		Conduttore
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali		Conduttore
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		Conduttore
Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.		Conduttore
Riparazione del rivestimento refrattario		Conduttore
Ricostruzione	Cassa	
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista		Conduttore
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua		Conduttore
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua		Conduttore
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole		Conduttore
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico		Conduttore
Tassa ASL verifica impianto		Conduttore
R) SCALE E ATRI		
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	Cassa	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano		Conduttore
Fornitura di guide e zerbini		Conduttore

Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	Cassa	
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe		Conduttore
Fornitura e montaggio di casellari postali	Cassa	
Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	Cassa	
Riparazione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettoserrature e temporizzatori		Conduttore
Sostituzione dell'impianto elettrico	Cassa	
Applicazione targhette nominative personali		Conduttore
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	Cassa	
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative		Conduttore
Sostituzione dei vetri degli infissi		Conduttore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	Cassa	
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione		Conduttore
Installazione di portalampane, plafoniere e lampadari	Cassa	
Riparazione e sostituzione di portalampane, plafoniere, sostituzione lampadine e neon		Conduttore
Consumi energia elettrica		Conduttore
S) TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI		
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	Cassa	
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso		Conduttore
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, etc.		Conduttore
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto		Conduttore
T) VIGILANZA NOTTURNA		
		Conduttore

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	CASSA	CONDUTTORE
A) IMPIANTO ELETTRICO		
Rifacimento integrale dell'impianto elettrico	Cassa	
Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico		Conduttore
Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito		Conduttore
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)		Conduttore
Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	Cassa	

Riparazione degli impianti (suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono)		Connettore
B) IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS		
Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	Cassa	
Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina		Connettore
Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	Cassa	
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione		Connettore
Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione		Connettore
Sostituzione di sifoni e delle tubazioni interne alle murature comprese le rubinetterie rotte negli attacchi (punto di incasso)	Cassa	
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")		Connettore
C) PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, etc.)		
Ripristino di intonaci per tensioni strutturali e comunque per cause accidentali	Cassa	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione		Connettore
Montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione		Connettore
D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
Rifacimento e riparazione di pavimenti e di rivestimenti per cause accidentali	Cassa	
Rifacimento e riparazione di pavimenti e di rivestimenti per usura		Connettore
E) RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA Impianti autonomi		
Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda	Cassa	
Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento (compreso i radiatori, le valvole e i detentori), condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore)	Cassa	
Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, etc.); avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, etc.		Connettore
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda		Connettore
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie		Connettore
F) SERRAMENTI E INFISSI		
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	Cassa	
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo e sostituzione cinghie		Connettore
Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili		Connettore

Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) per cause accidentali	Cassa	
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) per usura		Conduttore
Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi	Cassa	
Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore		Conduttore