

# Ripartizione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario

Tabella elaborata dal Sictet

## LEGENDA

P=proprietario

I=Inquilino

All'interno dell'appartamento

<b>1. IMPIANTO IDRICO, SANTARIO, GAS APPARTAMENTO</b>	A chi spetta
Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas	P
Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina	P
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	I
Allacciamento dalla rete sino ai contatori	P
Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso	I
Sostituzione dei sifoni	P
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")	P
<b>2. RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA</b>	A chi spetta
Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda	P
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.	P
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda	P
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie	I
<b>3. IMPIANTO ELETTRICO DELL' APPARTAMENTO</b>	A chi spetta
Rifacimento e riparazione integrale dell'impianto elettrico	P
Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito	P
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I
Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	P
<b>4. PARETI E SOFFITTI DELL' APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI, ECC., ECC.)</b>	A chi spetta
Ripristino di intonaci	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	I
Montaggio di carta da parati o materiali simili, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	I
<b>5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL' APPARTAMENTO</b>	A chi spetta
Rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	P
Manutenzione ordinaria di pavimenti e di rivestimenti	I
<b>6. SERRAMENTI E INFISSI DELL' APPARTAMENTO</b>	A chi spetta
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	P

Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche; ganci; rullo; cordelle d'attacco al rullo; molle nelle serrande avvolgibili	P
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)	P
Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi	P
Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta dall'inquilino	I

**Nelle parti comuni**

<b>7. CORTILI E GIARDINI</b>	A chi spetta
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Riparazione e verniciatura dei cancelli	P
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi di apertura	P
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	P
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Rifacimento periodico della segnaletica dei posti auto in conseguenza all'uso	P
Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	P
Acquisto delle attrezzature per la manutenzione del giardino	P
Riparazione delle attrezzature per giardino in conseguenza all'uso	P
Conferimento dell'appalto e per assunzione del personale	P
Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)	I
Sostituzione piante ornamentali	P
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	P
Installazione e sostituzione panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	P
Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative e dell'impianto di irrigazione	P
Installazione impianto di illuminazione	P
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	I
Sostituzione lampadine	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi e sgombero neve	I
<b>8. CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI</b>	A chi spetta
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Sostituzione lampadine	I
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, etc.)	I
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	P
Manutenzione ordinaria impianto idrico (rubinetti, saracinesche, etc., etc.)	P
Sostituzione e riparazione di lavatoio e serbatoi dell'acqua	P
Riparazione e verniciatura stendibiancheria	I
Installazione e sostituzione stendibiancheria	P
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi d'apertura	I
Derattizzazione	I
Disinfestazione insetti	I

Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua	I
Consumi di energia elettrica e acqua	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	P
Pulizia e relativi materiali d'uso	I
<b>9. SCALE, ATRI, TETTI E MURI</b>	A chi spetta
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	P
Opere murarie di rinforzamento dello stabile	P
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	P
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua, dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	P
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	P
Fornitura di guide e zerbini	I
Fornitura e montaggio di caselle della posta	P
Installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione straordinaria di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc.	P
Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	P
Applicazione targhette nominative personali	I
Installazione di dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	P
Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Acquisto estintori	P
Ricarica estintori	I
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	P
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere	P
Sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I
<b>10. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE</b>	A chi spetta
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	P
Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	P
Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	I
Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	P
Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore	I
Installazione, piccola riparazione e rifacimento impianto idrico	P
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione, riparazione e verniciatura di guardrail, parapetti e altri elementi protettivi	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	P
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	P
Consumi di energia elettrica e acqua	I
Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso	I
Sgombero neve, acquisto e spandimento sale	I
	A chi

<b>11. AMMINISTRAZIONE</b>	spetta
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione dello stabile e degli impianti	P
Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	P
Spese postali invio preventivi e consuntivi	P
Eventuali affitto sala per assemblee condominiali	P
Copie documenti richiesti dall'inquilino e altre spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore	I
Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini	I
Compenso dell'amministratore di condominio	P
Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	P
Tassa Passi Carrabili	P
<b>12. ASCENSORE</b>	A chi spetta
Prima installazione	P
Sostituzione e riparazione cabina	P
Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	P
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	P
Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere	I
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	P
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	P
Manutenzione in abbonamento	I
Rinnovo licenza di esercizio	P
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	P
<b>13. AUTOCLAVE</b>	A chi spetta
Installazione	P
Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	P
Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	P
Consumi elettricità forza motrice	I
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	P
Riparazione, sostituzioni e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	P
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e acqua calda	I
Pulizia, depurazione e decalcificazione	I
<b>14. FOGNATURE E SCARICHI</b>	A chi spetta
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	P
Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	P
Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	P

Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	P
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	I
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque rifiuto compreso avvolgimento elettrico pompa	P
Riparazione e sostituzione di cuscinetti paracqua e altre parti impianto sollevamento, in conseguenza all'uso	P
Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti	I
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	I
<b>15. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b>	A chi spetta
Installazione, riparazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	P
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV	I
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	P
Sostituzione accessori per l'ampliamento della ricezione	P
<b>16. IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)</b>	A chi spetta
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua (pulizia, depurazione) acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria	I
Installazione, riparazione e manutenzione straordinaria delle strutture	P
<b>17. PARETI ESTERNE</b>	A chi spetta
Restauro e riparazione integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
<b>18. PORTIERATO E VIGILANZA</b>	A chi spetta
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	I
Indumenti da lavoro del portiere	90% I 10% P
Salario, tredicesima, ferie, liquidazione, indennità come da Contratto Nazionale ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	90% I 10% P
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	90% I 10% P
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	I
Manutenzione della guardiola o abitazione del portiere	P
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	P
<b>19. PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI</b>	A chi spetta
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, etc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	I
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	I
Tassa rifiuti solidi urbani	I

<b>20. RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO</b>	A chi spetta
Adeguatezza 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)	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (Valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri), etc.	P
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	P
Ricarica estintori	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	P
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.	I
Riparazione e manutenzione del locale caldaia	P
Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario	P
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	I
<b>21. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI</b>	A chi spetta
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)	P
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso	P
Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I