

TABELLA DI RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI PROPRIETARIO / CONDUTTORE
predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n° 46286 in data 22.11.1994

P = Proprietario	C = Conduttore	P	C
MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL' EDIFICIO			
A) AMMINISTRAZIONE			
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P		
Assicurazione delle stabile, ivi compresi gli impianti	50%	50%	
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni	50%	50%	
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattati di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori ; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti			C
Compenso all'amministratore del condominio	50%	50%	
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	P		
Tassa per passo carraio			C
B) ASCENSORE			
Installazione	P		
Sostituzione integrale dell'impianto	P		
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	P		
Consumi forza motrice e illuminazione			C
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità			C
Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti a relative tasse di concessioni annuali			C
Adeguamento alle norme legislative	P		
Manutenzione in abbonamento			C
Rinnovo licenza d'esercizio			C
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso			C
C) AUTOCLAVE			
Installazione e integrale rifacimento	P		
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P		
Consumi forza motrice			C
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P		
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione			C
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso			C
Manutenzione in abbonamento			C
Ricarica pressione del serbatoio			C
Consumo acqua potabile e calde			C
Depurazione e decalcificazione			C
D) CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)			
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P		
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo			C
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P		
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello			C
Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua	P		
Manutenzione della gettoniera			C
Servizio di disinfestazione : derattizzazione			C
Servizio di disinfestazione : deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia			C
Consumi di energia elettrica ed acqua			C
Tinteggiatura pareti e soffitti			C
Pulizia e relativi materiali d'uso			C
E) COPERTI E LASTRICI			
Rifacimento della struttura del coperto. Ivi compreso il manto	P		
Ripassatura e riparazione del manto di copertura			C
Rifacimento nei lastri solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	P		
Riparazione delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso			C
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, para neve e pluviali	P		
Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastri agibili			C
Rifacimento camini	P		
Pulizia camini			C
Installazione parafulmine	P		
F) CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE			
Rifacimento delle pavimentazioni	P		
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni			C
Installazione 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			C
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P		
Sostituzione di lampadine ; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo			C
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P		

Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione lavello			C
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P		
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P		
Manutenzione ordinaria della segnaletica			C
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavei, ecc.)	P		
P = Proprietario C = Conduttore			
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavei, ecc.)			C
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P		
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione			C
Consumi di energia elettrica ed acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità			C
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso			C
Sgombero neve			C
Acquisto e spandimento sale			C
G) CORTILI E GIARDINI			
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	P		
Costruzione dei passi carrabili	P		
Riparazione e verniciatura dei cancelli			C
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			C
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	P		
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria			C
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria			C
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			C
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 d'uso			C
Manutenzione delle aree verdi ; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua			C
Sostituzione piante ornamentali	P		
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.)	P		
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo/ricreative			C
Installazione impianto di illuminazione	P		
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine			C
Consumi energia elettrica			C
Pulizia cortili e aree verdi : sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)			C
H) FOGNATURE E SCARICHI			
Allacciamento rete comunale	P		
Rifacimento e riparazione della rete fognate dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P		
Installazione sifone	P		
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree e cortili ivi compresi i pozzetti a sifone	P		
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree e cortili ivi compresi i pozzetti a sifone			C
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone			C
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P		
Riparazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)			C
Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti			C
Riparazione e disotturazione dei sifoni			C
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 ricezioni di programmi nazionali ed esteri			C
Sostituzione cavi, prese e altri accessori	P		
Sostituzione cavi, prese e altri accessori per l'ampliamento della ricezione	P		
L) IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)			

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)		C
Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione)		C
Installazione e manutenzione straordinaria	P	
M) PARETI ESTERNE		
Restauro integrale delle facciate	P	
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P	
N) PORTIERATO E VIGILANZA		
Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari		C
1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante		C
2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale		C
P = Proprietario C = Conduttore	P	C
3) condizioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda		C
Indumenti da lavoro portiere		C
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi		C
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal C.C.N.L.		C
O) PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI		
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale)	P	
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti		C
Contributi previdenziali e assicurativi addetto		C
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie		C
Tassa rifiuti		C
P) RISCALDAMENTO, PRODUZ. 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	P	
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler	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) limitatamente al danno accidentale		C
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature : valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri ; avvolgimento elettrico pompe		C
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P	
Ricarica estintori ; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione ; compresi relativi alla tenuta del libretto di centrale		C
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto stagionale : caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.		C
Riparazione del rivestimento refrattario		C
Ricostruzione del predetto	P	
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista		C
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua		C
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua		C
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a : caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole		C
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico		C
Tassa Usl verifica impianto		C
Q) SCALE E ALTRI		
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano		C
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca porta targhe	P	
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca porta targhe		C
Installazione dell'impianto elettrico ; soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P	
Fornitura di guide e zerbini		C
Fornitura e montaggio di casellari postali	P	
Riparazione di parti dell'impianto elettrico : soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettro serrature e temporizzatori		C
Sostituzione predetti	P	

Applicazione targhette nominative personali			C
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P		
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative			C
Sostituzione dei vetri e degli infissi			C
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P		
P = Proprietario C = Conduttore	P		C
Ricarica degli estintori ; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione			C
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	P		
Riparazione e sostituzione di porta lampade, plafoniere, sostituzione lampadine e neon			C
Consumi energia elettrica			C
R) 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 all'uso			C
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.			C
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto			C
S) VIGILANZA NOTTURNA			
			C
MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL' EDIFICIO			
A) IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)			
Rifacimento integrale dell'impianto elettrico	P		
Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico			C
Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito			C
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)			C
Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	P		
Riparazione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono			C
B) IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS (APPARTAMENTO)			
Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	P		
Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina			C
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			C
Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione			C
Sostituzione di sifoni	P		
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")			C
C) PARETI E SOFFITTI APPARTAMENTO (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)			
Ripristino di intonaci			C
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se vuole dal conduttore nel corso del rapporto di locazione			C
Montaggio di carta da parati o materiale similari se voluto dal conduttore corso del rapporto di locazione			C
D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (APPARTAMENTO)			
Rifacimento di pavimenti e rivestimenti	P		
Riparazione di pavimenti e rivestimenti			C
E) 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 degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) ; avvolgimento pompe, gigleurs, sfilato elementi riscaldamenti, ecc.			C
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda			C
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie			C
F) SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)			
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	P		
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi : stecche, ganci, rullo			C
Riparazione e sostituzione delle corde di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili			C
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)			C
Verniciatura di serramenti esterni : serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi			C
Verniciatura di serramenti interni : porte e telai finestre, se voluta dal conduttore			C

Per accettazione il locatore

il conduttore