

La tabella indica come vanno ripartiti secondo equità (non, necessariamente, secondo legittimità) gli oneri accessori tra i soggetti interessati a servizi, prestazioni e altri tipi di spese.

Questa tabella è fatta sulla base di quanto previsto nella *"Tabella di ripartizione oneri accessori, ripartizione fra locatore e conduttore, concordata tra Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT registrata a Roma - il 30/4/20014 - (AdE Roma 2, n. 8455/3)"*, che è allegata al contratto, e gli usi registrati presso la CCAA di Milano. Le voci sono meglio dettagliate per capire bene cosa è una manutenzione ordinaria e cosa è una manutenzione straordinaria. Nei singoli contratti di locazione, per rendere vincolante la tabella Confedilizia (che è applicabile anche al di fuori della realtà condominiali) è sufficiente inserire nei contratti stessi la seguente clausola : "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla .

Attenzione : la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la **I** l'inquilino.

## Ripartizione Spese Condominiali: ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO

<b>Impianto idrico, sanitario, gas</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas	<b>P</b>	
Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda	<b>P</b>	
Allacciamento dalla rete sino ai contatori	<b>P</b>	
Consumi di acqua potabile e relativo canone di smaltimento acque di rifiuto		<b>I</b>
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso		<b>I</b>

Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti		I
Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso		I
Sostituzione dei sifoni	P	
<b>Riscaldamento e produzione acqua calda</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione e sostituzione degli impianti	P	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	P	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		I
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		I
Sostituzione contatori di calore	P	
Sostituzione dei corpi scaldanti	P	
Sostituzione di valvole e detentori dei termosifoni	P	
Sostituzione e riparazione di valvole di zona, termostati ambiente	P	

Per l'impianto autonomo: sostituzioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda	<b>P</b>	
Per l'impianto autonomo: riparazioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda compresa la manutenzione obbligatoria prevista dalla legge		<b>I</b>
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie		<b>I</b>

<b>Impianto elettrico</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		<b>I</b>
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		<b>I</b>
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		<b>I</b>
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		<b>I</b>
<b>Pareti e Soffitti: tinte, intonaci, vernici, ecc...</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>

Montaggio di carta da parati o materiali similari, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione		I
Ripristino di intonaci all'interno di alloggi	P	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti		I
<b>Pavimenti e rivestimenti</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Sostituzione integrale di pavimenti e di rivestimenti	P	
Manutenzione ordinaria e riparazione di pavimenti e di rivestimenti		I

<b>Serramenti e infissi</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri	<b>P</b>	
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche; ganci; rullo; cordelle d'attacco al rullo; molle nelle serrande avvolgibili		<b>I</b>
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)		<b>I</b>
Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre		<b>I</b>
Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi		<b>I</b>

## **Ripartizione Spese Condominiali: NELLE PARTI COMUNI**

<b>Amministrazione</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Spese di amministrazione per gli inquilini con canone provinciale		<b>I</b>
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, etc.)	<b>P</b>	
Assicurazione dello stabile e degli impianti	<b>P</b>	

Assicurazione dello stabile e degli impianti NEL CASO IN CUI SIA INCLUSA ASSICURAZIONE PER LA CONDUZIONE DEGLI APPARTAMENTI	<b>SECONDO CONTRATTO DI ASSICURAZIONE</b>	
Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	<b>P</b>	
Spese postali invio preventivi e consuntivi	<b>P</b>	
Eventuali affitto-sala per assemblee condominiali	<b>P</b>	
Copie documenti richiesti dall'inquilino e spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore	<b>P</b>	
Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini	<b>P</b>	
Compenso dell'amministratore di condominio	<b>P</b>	
Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	<b>P</b>	
Tassa Passi Carrabili		<b>I</b>
<b>Ascensore</b>		
Prima installazione	<b>P</b>	
Sostituzione cabina	<b>P</b>	

Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	<b>P</b>	
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.		<b>I</b>
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina		<b>I</b>
Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere		<b>I</b>
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	<b>P</b>	
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	<b>P</b>	
Manutenzione in abbonamento		<b>I</b>
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	<b>P</b>	
<b>Autoclave</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione	<b>P</b>	
Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	<b>P</b>	
Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	<b>P</b>	

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		I
Riparazione e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso		I
Manutenzione in abbonamento		I
Ricarica pressione del serbatoio		I
Consumo acqua potabile e acqua calda		I
Pulizia, depurazione e decalcificazione		I
<b>Fognature e scarichi</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
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	<b>P</b>	
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque di rifiuto, compreso avvolgimento elettrico pompa	<b>P</b>	
Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti		<b>I</b>
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente		<b>I</b>
<b>Impianto centralizzato TV e sistemi informativi</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Riparazione impianti TV		<b>I</b>
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	<b>P</b>	
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV		<b>I</b>
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	<b>P</b>	

<b>Impianti centralizzati riscaldamento, condizionamento, acqua calda</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (produzione d'acqua calda e di condizionamento) alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento	<b>P</b>	
Sostituzione di caldaia, bruciatore, tubature, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), cisterne, boiler e pompe di circolazione	<b>P</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	<b>P</b>	
Riparazioni e sostituzioni di parti accessorie delle apparecchiature		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	<b>P</b>	
Ricarica estintori		<b>I</b>
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale		<b>I</b>
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali		<b>I</b>
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		<b>I</b>
Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.		<b>I</b>
Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario		<b>I</b>

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
Pulizia filtri e sostituzione batterie dei contatori di calore		I
Decalcificazione del boiler e degli scambiatori di calore		I
Pulizia meccanica o chimica della rete di distribuzione acqua fredda-caldaricircolo		I
<b>Cortili e Giardini</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P	
Riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzioni		I
Installazione 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	

Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	<b>P</b>	
Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante, consumi acqua)		<b>I</b>
Sostituzione piante ornamentali		<b>I</b>
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	<b>P</b>	
Riparazione (manutenzione ordinaria) dell'impianto di irrigazione.		<b>I</b>
Installazione delle panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	<b>P</b>	
Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative delle panchine e dell'impianto di irrigazione		<b>I</b>
Installazione e sostituzione impianto di illuminazione	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione		<b>I</b>
Sostituzione lampadine		<b>I</b>
Consumi energia elettrica		<b>I</b>
Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve		<b>I</b>

<b>Cantine: corridoi, stenditoi, lavanderie, ec...</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	<b>P</b>	
Sostituzione lampadine		<b>I</b>
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc.)		<b>I</b>
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	<b>P</b>	
Derattizzazione		<b>I</b>
Disinfestazione insetti		<b>I</b>
Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua e bidoni delle immondizie		<b>I</b>
Consumi di energia elettrica e acqua		<b>I</b>
Tinteggiatura pareti e soffitti (per la normale usura dopo ca. 10 anni)	<b>P</b>	
Pulizia e relativi materiali d'uso		<b>I</b>
<b>Scale, tetti, muri e atri</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>

Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	<b>P</b>	
Opere murarie di rinforzamento dello stabile	<b>P</b>	
Pulizia dei canali di gronda e sgombero degli scarichi acque piovane		<b>I</b>
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	<b>P</b>	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (per normale usura)		<b>I</b>
Sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	<b>P</b>	
Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe		<b>I</b>
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	<b>P</b>	
Fornitura di guide e zerbini		<b>I</b>
Riparazione di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc.		<b>I</b>
Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	<b>P</b>	
Applicazione targhette nominative personali		<b>I</b>

Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	<b>P</b>	
Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	<b>P</b>	
Acquisto estintori	<b>P</b>	
Ricarica estintori		<b>I</b>
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione		<b>I</b>
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	<b>P</b>	
Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere		<b>I</b>
Sostituzione lampadine e neon		<b>I</b>
Consumi energia elettrica		<b>I</b>

<b>Corsie e rampe autorimesse</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	<b>P</b>	
Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche (prima installazione)	<b>P</b>	
Riparazione e sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche	<b>P</b>	
Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	<b>P</b>	
Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	<b>P</b>	
Manutenzione ordinaria della segnaletica		<b>I</b>
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	<b>P</b>	
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione		<b>I</b>
Consumi di energia elettrica e acqua		<b>I</b>
Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso		<b>I</b>

Sgombero neve, acquisto e spandimento sale		I
<b>Pareti esterne</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Restauro e riparazione integrale delle facciate	<b>P</b>	
Rifacimento di intonaci, isolamento termico, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	<b>P</b>	
<b>Trattamento acque potabili</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Inquilino</b>
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)	<b>P</b>	
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso		I
Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.		I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto		I