

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

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

| | | |
|--|---------------------|------------------|
| 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 | |
| Riscaldamento e produzione acqua calda | Proprietario | Inquilino |
| 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 | P | |
| Per l'impianto autonomo: riparazioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda compresa la manutenzione obbligatoria prevista dalla legge | | I |
| Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie | | I |

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

| | | |
|--|---------------------|------------------|
| Montaggio di carta da parati o materiali simili, 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 |
| Pavimenti e rivestimenti | Proprietario | Inquilino |
| Sostituzione integrale di pavimenti e di rivestimenti | P | |
| Manutenzione ordinaria e riparazione di pavimenti e di rivestimenti | | I |

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

Ripartizione Spese Condominiali: NELLE PARTI COMUNI

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

| | | |
|---|---|----------|
| Assicurazione dello stabile e degli impianti NEL CASO IN CUI SIA INCLUSA ASSICURAZIONE PER LA CONDUZIONE DEGLI APPARTAMENTI | SECONDO CONTRATTO DI ASSICURAZIONE | |
| 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 spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore | P | |
| Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini | P | |
| Compenso dell'amministratore di condominio | P | |
| Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico | P | |
| Tassa Passi Carrabili | | I |
| Ascensore | | |
| Prima installazione | P | |
| Sostituzione 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 | | I |
| 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 |
| Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso | P | |
| Autoclave | Proprietario | Inquilino |
| 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 | | 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 |
| Fognature e scarichi | Proprietario | Inquilino |
| 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 di rifiuto, compreso avvolgimento elettrico pompa | 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 |
| Impianto centralizzato TV e sistemi informativi | Proprietario | Inquilino |
| Riparazione impianti TV | | I |
| Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV | P | |
| Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV | | I |
| Sostituzione cavi, prese ed altri accessori | P | |

| Impianti centralizzati riscaldamento, condizionamento, acqua calda | Proprietario | Inquilino |
|--|---------------------|------------------|
| Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (produzione d'acqua calda e di condizionamento) alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento | P | |
| Sostituzione di caldaia, bruciatore, tubature, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), cisterne, boiler e pompe di circolazione | P | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento | P | |
| Riparazioni e sostituzioni di parti accessorie delle apparecchiature | | I |
| 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 | | I |
| 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 |
| Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario | | I |

| | | |
|---|---------------------|------------------|
| 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 |
| Cortili e Giardini | Proprietario | Inquilino |
| 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 | P | |
| Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante, consumi acqua) | | I |
| Sostituzione piante ornamentali | | I |
| Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione | P | |
| Riparazione (manutenzione ordinaria) dell'impianto di irrigazione. | | I |
| Installazione delle panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione | P | |
| Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative delle panchine e dell'impianto di irrigazione | | I |
| Installazione e sostituzione impianto di illuminazione | P | |
| Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione | | I |
| Sostituzione lampadine | | I |
| Consumi energia elettrica | | I |
| Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve | | I |

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

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

| | | |
|--|----------|----------|
| Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi | P | |
| Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi | | I |
| 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 | | I |
| Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari | P | |
| Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere | | I |
| Sostituzione lampadine e neon | | I |
| Consumi energia elettrica | | I |

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

| | | |
|---|---------------------|------------------|
| Sgombero neve, acquisto e spandimento sale | | I |
| Pareti esterne | Proprietario | Inquilino |
| Restauro e riparazione integrale delle facciate | P | |
| Rifacimento di intonaci, isolamento termico, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale | P | |
| Trattamento acque potabili | Proprietario | Inquilino |
| 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 | | I |
| Consumo di sali, resine, forza motrice, etc. | | I |
| Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto | | I |