

## **All'interno dell'appartamento**

<b>1. IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS APPARTAMENTO</b>	<b>A chi spetta</b>
Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas	Propr.
Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina	Propr.
Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	Propr.
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso	Inq.
Allacciamento dalla rete sino ai contatori	Propr.
Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso	Inq.
Sostituzione dei sifoni	Propr.
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")	Propr.
<b>2. RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA</b>	<b>A chi spetta</b>
Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda	Propr.
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.	Propr.
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda	Propr.

Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie	Inq.
<b>3. IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO</b>	<b>A chi spetta</b>
Rifacimento e riparazione integrale dell'impianto elettrico	Propr.
Riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito	Propr.
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	Inq.
Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	Propr.
<b>4. PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI, ECC., ECC.)</b>	<b>A chi spetta</b>
Ripristino di intonaci	Propr.
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	Inq.
Montaggio di carta da parati o materiali simili, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	Inq.
<b>5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO</b>	<b>A chi spetta</b>
Rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	Propr.
Manutenzione ordinaria di pavimenti e di rivestimenti	Inq.
<b>6. SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO</b>	<b>A chi spetta</b>
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	Propr.

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

### ***Nelle parti comuni***

<b>7. CORTILI E GIARDINI</b>	<b>A chi spetta</b>
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	Propr.
Costruzione dei passi carrabili	Propr.
Riparazione e verniciatura dei cancelli	Propr.
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi di apertura	Propr.
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli	Inq.
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	Propr.
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	Propr.

Rifacimento periodico della segnaletica dei posti auto in conseguenza all'uso	Propr.
Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	Propr.
Acquisto delle attrezzature per la manutenzione del giardino	Propr.
Riparazione delle attrezzature per giardino in conseguenza all'uso	Propr.
Conferimento dell'appalto e per assunzione del personale	Propr.
Servizio di giardinaggio(taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)	Inq.
Sostituzione piante ornamentali	Propr.
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	Propr.
Installazione e sostituzione panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	Propr.
Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative e dell'impianto di irrigazione	Propr.
Installazione impianto di illuminazione	Propr.
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	Inq.
Sostituzione lampadine	Inq.
Consumi energia elettrica	Inq.
Pulizia cortili e aree verdi e sgombero neve	Inq.

8. CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI	A chi spetta
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	Propr.
Sostituzione lampadine	Inq.
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, etc.)	Inq.
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	Propr.
Manutenzione ordinaria impianto idrico (rubinetti, saracinesche,etc.,etc.)	Propr.
Sostituzione e riparazione di lavatoio e serbatoi dell'acqua	Propr.
Riparazione e verniciatura stendibiancheria	Inq.
Installazione e sostituzione stendibiancheria	Propr.
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi d'apertura	Inq.
Derattizzazione	Inq.
Disinfestazione insetti	Inq.
Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua	Inq.
Consumi di energia elettrica e acqua	Inq.
Tinteggiatura pareti e soffitti	Propr.

Pulizia e relativi materiali d'uso	Inq.
<b>9. SCALE, ATRI, TETTI E MURI</b>	<b>A chi spetta</b>
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	Propr.
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	Propr.
Opere murarie di rinforzamento dello stabile	Propr.
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	Propr.
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua, dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	Propr.
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	Propr.
Fornitura di guide e zerbini	Inq.
Fornitura e montaggio di caselle della posta	Propr.
Installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione straordinaria di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc.	Propr.
Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	Propr.
Applicazione targhette nominative personali	Inq.
Installazione di dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	Propr.

Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	Propr.
Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	Propr.
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	Propr.
Acquisto estintori	Propr.
Ricarica estintori	Inq.
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Propr.
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	Propr.
Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere	Propr.
Sostituzione lampadine e neon	Inq.
Consumi energia elettrica	Inq.
<b>10. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE</b>	<b>A chi spetta</b>
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	Propr.
Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Propr.
Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Inq.
Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	Propr.

Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore	Inq.
Installazione, piccola riparazione e rifacimento impianto idrico	Propr.
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	Propr.
Manutenzione ordinaria della segnaletica	Inq.
Sostituzione, riparazione e verniciatura di guardrail, parapetti e altri elementi protettivi	Propr.
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	Propr.
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	Propr.
Consumi di energia elettrica e acqua	Inq.
Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso	Inq.
Sgombero neve, acquisto e spandimento sale	Inq.
<b>11. AMMINISTRAZIONE</b>	<b>A chi spetta</b>
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	Propr.
Assicurazione dello stabile e degli impianti	Propr.
Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	Propr.
Spese postali invio preventivi e consuntivi	Propr.



Eventuali affitto sala per assemblee condominiali	Propr.
Copie documenti richiesti dall'inquilino e altre spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore	Inq.
Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini	Inq.
Compenso dell'amministratore di condominio	Propr.
Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	Propr.
Tassa Passi Carrabili	Propr.
<b>12. ASCENSORE</b>	<b>A chi spetta</b>
Prima installazione	Propr.
Sostituzione e riparazione cabina	Propr.
Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	Propr.
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.	Inq.
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	Propr.
Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere	Inq.
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	Propr.
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	Propr.

Manutenzione in abbonamento	Inq.
Rinnovo licenza di esercizio	Propr.
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	Propr.
<b>13. AUTOCLAVE</b>	<b>A chi spetta</b>
Installazione	Propr.
Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	Propr.
Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	Propr.
Consumi elettricità forza motrice	Inq.
Collaudo, imposte e tasse di impianto	Propr.
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Propr.
Riparazione, sostituzioni e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	Propr.
Manutenzione in abbonamento	Inq.
Ricarica pressione del serbatoio	Inq.
Consumo acqua potabile e acqua calda	Inq.
Pulizia, depurazione e decalcificazione	Inq.

<b>14. FOGNATURE E SCARICHI</b>	<b>A chi spetta</b>
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	Propr.
Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	Propr.
Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	Propr.
Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	Propr.
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	Inq.
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque rifiuto compreso avvolgimento elettrico pompa	Propr.
Riparazione e sostituzione di cuscinetti paracqua e altre parti impianto sollevamento, in conseguenza all'uso	Propr.
Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti	Inq.
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	Inq.
<b>15. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b>	<b>A chi spetta</b>
Installazione, riparazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	Propr.
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV	Inq.
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	Propr.
Sostituzione accessori per l'ampliamento della ricezione	Propr.

<b>16. IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)</b>	<b>A chi spetta</b>
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	Inq.
Acqua (pulizia, depurazione) acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria	Inq.
Installazione, riparazione e manutenzione straordinaria delle strutture	Propr.
<b>17. PARETI ESTERNE</b>	<b>A chi spetta</b>
Restauro e riparazione integrale delle facciate	Propr.
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	Propr.
<b>18. PORTIERATO E VIGILANZA</b>	<b>A chi spetta</b>
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	Inq.
Indumenti da lavoro del portiere	90% Inq. 10% Propr.
Salario, tredicesima, ferie, liquidazione, indennità come da Contratto Nazionale ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	90% Inq. 10% Propr.
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	90% Inq. 10% Propr.

Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Inq.
Manutenzione della guardiola o abitazione del portiere	Propr.
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Propr.
<b>19. PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI</b>	<b>A chi spetta</b>
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, etc.)	Propr.
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	Inq.
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	Inq.
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	Inq.
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	Inq.
Tassa rifiuti solidi urbani	Inq.
<b>20. RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO</b>	<b>A chi spetta</b>
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 (come da certificato energetico)	Propr.
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler	Propr.
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	Propr.

Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (Valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri), etc.	Propr.
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature	Propr.
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	Propr.
Ricarica estintori	Inq.
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	Propr.
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	Inq.
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	Inq.
Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.	Inq.
Riparazione e manutenzione del locale caldaia	Propr.
Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario	Propr.
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista	Inq.
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	Inq.
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	Inq.

<b>21. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI</b>	<b>A chi spetta</b>
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)	Propr.
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso	Propr.
Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.	Inq.
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	Inq.

**Studio Legale Avv. Alessandra Loveri**

**Per ulteriori informazioni o prendere un appuntamento, contattate lo studio allo 02.95731384**