
SPESE CONDOMINIALI

Tabella elaborata dal Sicut, Sindacato Inquilini Casa e Territorio.

Il Conduttore, prima di effettuare il pagamento della quota delle spese condominiali a lui spettante, ha il diritto di ottenere dal Locatore l'indicazione specifica delle spese e di prendere visione dei relativi documenti giustificativi. Tale diritto viene meno nel caso in cui gli oneri accessori siano previsti in contratto in forma forfettizzata, senza richiesta di alcun conguaglio al termine di ogni gestione, così da lasciare invariato l'importo pattuito per tutta la durata del rapporto locatizio.

Il diritto del Locatore ad ottenere dal Conduttore il rimborso degli oneri accessori si prescrive in 5 anni. Il termine inizia a decorrere dal momento in cui sorge il debito del Locatore nei confronti del condominio, con l'approvazione del rendiconto consuntivo o del preventivo di spesa. Il che significa che il suo credito nei confronti del Conduttore si concreta alla data di assunzione delle relative delibere da parte dell'assemblea condominiale.¹

Sommario

1. IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS APPARTAMENTO	2
2. RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA	2
3. IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	2
4. PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI, ECC., ECC.)	3
5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO	3
6. SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO	3
7. CORTILI E GIARDINI	3
8. CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI	4
9. SCALE, ATRI, TETTI E MURI	4
10. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	5
11. AMMINISTRAZIONE	5
12. ASCENSORE	5
13. AUTOCLAVE	6
14. FOGNATURE E SCARICHI	6
15. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	6
16. IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	6
17. PARETI ESTERNE	7

¹ Le Guide del Consulente immobiliare – Locazioni Abitative 10/02

18. PORTIERATO E VIGILANZA	7
19. PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	7
20. RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO.....	7
21. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	8

Tabella elaborata dal Sicut, Sindacato Inquilini Casa e Territorio. ²

<p>Legenda</p> <p>P: proprietario</p> <p>I: inquilino</p>
--

<i>All'interno dell'appartamento</i>	
1. IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS APPARTAMENTO	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
2. RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA	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
3. IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	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

² www.sicet.it

Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	P
4. PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI, ECC., ECC.)	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
5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO	A chi spetta
Rifacimento, sostituzione e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	P
Manutenzione ordinaria di pavimenti e di rivestimenti	I
6. SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO	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

7. CORTILI E GIARDINI	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
8. CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI	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
9. SCALE, ATRI, TETTI E MURI	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
10. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	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
11. AMMINISTRAZIONE	A chi 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
12. ASCENSORE	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
13. AUTOCLAVE	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
14. FOGNATURE E SCARICHI	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
15. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	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
16. IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	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

17. PARETI ESTERNE	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
18. PORTIERATO E VIGILANZA	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
19. PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	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
20. RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	A chi spetta
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)	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
21. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	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