



Oneri accessori:

ripartizione tra proprietario e conduttore

Attenzione: questa tabella **NON e' una legge!**

E' una tabella preparata dalla **Confedilizia** per la ripartizione degli oneri accessori che puo' essere indicativa comunque per una corretta ripartizione delle spese. Per rendere efficace questa tabella e' necessario che nel contratto di affitto si faccia espresso rinvio, per la ripartizione degli oneri accessori, alla Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 42286 in data 22/11/1994.

(LEGENDA: P = proprietario; I = inquilino).

- **AMMINISTRAZIONE**

- Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.) (P)
- Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti (50% tra P e I)
- Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni (50% tra P e I)
- Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti (I)
- Compenso all'Amministratore del condominio (50% tra P e I)
- Tasse per occupazione temporanea del suolo pubblico e tributi in genere (P)
- Tassa per passo carraio (I)



- **ASCENSORE**

- Installazione (P)
- Sostituzione integrale dell'impianto (P)
- Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (P)
- Consumi forza motrice e illuminazione (I)
- Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (I)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali (I)
- Adeguamento alle norme legislative (P)
- Manutenzione in abbonamento (I)
- Rinnovo licenza d'esercizio (I)
- Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso (I)

- **AUTOCLAVE**

- Installazione e integrale rifacimento (P)
- Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) (P)
- Consumi forza motrice (I)
- Collaudo, imposte e tasse di impianto (P)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (I)
- Manutenzione in abbonamento (I)
- Ricarica pressione del serbatoio (I)
- Consumo acqua potabile e calda (I)
- Depurazione e decalcificazione (I)



- **CANTINE** (*Spazi di disimpegno*)
 - Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (P)
 - Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (I)
 - Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (P)
 - Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello (I)
 - Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua (P)
 - Manutenzione della gettoniera (I)
 - Servizio di disinfestazione: derattizzazione (I)
 - Servizi di disinfestazione: deblatizzazione e disinfestazione dei bidoni dell'immondizia (I)
 - Consumi di energia elettrica e acqua (I)
 - Tinteggiatura pareti e soffitti (I)
 - Pulizia e relativi materiali d'uso (I)

- **COPERTI E LASTRICI**
 - Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto (P)
 - Ripassatura e riparazione del manto di copertura (I)
 - Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione (P)
 - Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso (I)
 - Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali (P)
 - Pulizia e vemicatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili (I)
 - Rifacimento camini (P)
 - Pulizia camini (I)
 - Installazione parafulmine (P)



- **CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE**

- Rifacimento delle pavimentazioni (P)
- Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (I)
- 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 (I)
- Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione (P)
- Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (I)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (P)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello (I)
- Installazione e sostituzione della segnaletica verticale (P)
- Realizzazione della segnaletica orizzontale (P)
- Manutenzione ordinaria della segnaletica (I)
- Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.) (P)
- Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.) (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo (P)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità (I)
- Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso (I)
- Sgombero neve; acquisto e spandimento sale (I)



- **CORTILI E GIARDINI**

- Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli; costruzione dei passi carrabili (P)
- Riparazione e verniciatura dei cancelli (I)
- 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 (I)
- 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 (I)
- Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria (I)
- 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 (I)
- 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 dell'uso (I)
- Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua (I)
- Sostituzione piante ornamentali (P)
- Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.) (P)
- Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative (I)
- Installazione impianto di illuminazione (P)
- Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica (I)
- Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso) (I)



- **FOGNATURE E SCARICHI**

- Allacciamento rete comunale (P)
- Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso (P)
- Installazione del sifone (P)
- Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie, ivi compresi i pozzetti a sifone (P)
- Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone (I)
- Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa (P)
- Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.) (I)
- Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti (I)
- Riparazione e disotturazione dei sifoni(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 la ricezione di programmi nazionali ed esteri (I)
- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori (P)
- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione (P)

- **IMPIANTI SPORTIVI** (*piscine, campi da tennis*)

- Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari) (I)
- Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria) (I)
- Installazione e manutenzione straordinaria (P)



- **PARETI ESTERNE**

- Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale (P)

- **PORTIERATO E VIGILANZA**

- Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari (I)
 - 1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante (I)
 - 2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale (I)
 - 3) conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda (I)
- Indumenti da lavoro del portiere (I)
- Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi (I)
- Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari alla indennità sostitutiva prevista dal Ccnl (I)
- Vigilanza Notturna (I)

- **PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI**

- Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.) (P)
- Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti (I)
- Contributi previdenziali ed assicurativi addetto (I)
- Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia (I)
- Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie (I)
- Tassa rifiuti (I)



- **RISCALDAMENTO, PRODUZIONE 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 od altro (P)
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisteme e boyler (P)
- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento (P)
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale (I)
- Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (P)
- Ricarica degli estintori; 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, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali (I)
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua (I)
- Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc. (I)
- Riparazione del rivestimento refrattario (I)
- Ricostruzione del predetto (P)
- Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista (I)
- Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua (I)
- Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua (I)
- Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole (I)
- Compenso a tecnici per bilanciamento dell'impianto termico (I)
- Tassa Usl verifica impianto (I)



- **SCALE ED ATRI**

- 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 (I)
- Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (P)
- Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (I)
- Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc. (P)
- Fornitura di guide e zerbini (I)
- Fornitura e montaggio di casellari postali (P)
- Riparazione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori (I)
- Sostituzione predetti (P)
- Applicazione targhette nominative personali (I)
- Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi (P)
- Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative (I)
- Sostituzione dei vetri degli infissi (I)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (P)
- Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (I)
- Installazione di portalampane, plafoniere e lampadari (P)
- Riparazione e sostituzione di portalampane, plafoniere, sostituzione di lampadine e di tubi al neon (I)
- Consumi energia elettrica (I)



- **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 dell'uso (I)
 - Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc. (I)
 - Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto (I)

- **IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)**
 - Rifacimento integrale dell'impianto elettrico (P)
 - Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico (I)
 - Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito (I)
 - Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi) (I)
 - Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (P)
 - Riparazione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (I)

- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS (APPARTAMENTO)**
 - Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas (P)
 - Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (I)
 - 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 (I)
 - Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (I)
 - Sostituzione di sifoni (P)
 - Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe) (I)



- **PARETI E SOFFITTI APPARTAMENTO** (*intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.*)
 - Ripristino di intonaci (I)
 - Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (I)
 - Montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (I)

- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTO**
 - Rifacimenti di pavimenti e di rivestimenti (P)
 - Riparazione di pavimenti e di rivestimenti (I)

- **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 gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gigleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. (I)
 - Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda (I)
 - Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie (I)



- **SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)**
 - Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento (P)
 - Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo (I)
 - Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco del rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili (I)
 - 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) (I)
 - Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi (I)
 - Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore (I).