

SUDDIVISIONE

DELLE SPESE ACCESSORIE NEGLI STABILI

TRA LOCATORE E CONDUTTORE

SOMMARIO

PREMESSA

Il Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna,

preso atto che ogni associazione di categoria ha dato la propria interpretazione sui criteri di suddivisione delle spese accessorie tra Locatore e Conduttore,

ritiene opportuno unificare le varie ipotesi, per fornire una traccia di comportamento univoco a tutti i propri iscritti.

CAPO I° **Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio**

art. 1	Amministrative	Pag. 3
art. 2	Ascensore	" 3
art. 3	Autoclave	" 4
art. 4	Cantine (spazi di disimpegno delle...)	" 4
art. 5	Coperti e lastrici	" 5
art. 6	Corsie e rampe autorimesse	" 5
art. 7	Cortili e giardini	" 6
art. 8	Fognature e scarichi	" 7
art. 9	Impianto centralizzato TV	" 7
art. 10	Pareti esterne	" 8
art. 11	Portineria	" 8
art. 12	Pulizie	" 8
art. 13	Riscaldamento, produzione acqua calda e condizionamento	" 9
art. 14	Scale ed atrii	" 9
art. 15	Trattamento delle acque potabili	" 10

CAPO II° **Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari**

art. 16	Impianto elettrico	" 11
art. 17	Impianto idrico, sanitario e gas	" 11
art. 18	Pareti e soffitti	" 12
art. 19	Pavimenti e rivestimenti	" 12
art. 20	Riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda: impianti autonomi	" 12
art. 21	Serramenti ed infissi	" 13

CAPO I° **Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio**

ART. 1 - AMMINISTRATIVE

A carico del locatore

- 1/a) Assicurazione dello stabile.
- 2/a) Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.).
- 3/a) Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni.
- 4/a) Compenso all'Amministratore del condominio.
- 5/a) Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere.
- 6/a) Spese per tenuta del c/c condominiale (bancario o postale).

A carico del conduttore

- 1/b) Assicurazione relativa alla R.C. del conduttore.
- 3/b) Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi d'assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti.

ART. 2 - ASCENSORE

A carico del locatore

- 1/a) Nuova installazione.
- 2/a) Sostituzione integrale dell'impianto.
- 3/a) Manutenzione straordinaria: sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche.
- 4/a) Collaudi e rinnovi eseguiti dall'AUSL o da altri Enti sostitutivi.
- 5/a) Interventi straordinari per adeguamenti normativi.

A carico del conduttore

- 3/b) Manutenzione ordinaria: sostituzione delle parti elettriche e delle funi.
- 4/b) Ispezione e visite periodiche eseguiti dall'AUSL o da altri Enti sostitutivi.
- 6/b) Canone di manutenzione.
- 7/b) Consumi forza motrice e illuminazione.

- 8/b) Riparazione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, della stuoia, ecc.

ART. 3 - AUTOCLAVE

A carico del locatore

- 1/a) Installazione ed integrale rifacimento.
- 2/a) Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)
- 3/a) Interventi straordinari per adeguamenti normativi.
- 4/a) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.

A carico del conduttore

- 2/b) Riparazione e sostituzione di parti usurate in conseguenza all'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)
- 5/b) Consumi forza motrice.
- 6/b) Ricarica pressione serbatoio.

ART. 4 - CANTINE (spazi di disimpegno comuni delle...)
--

A carico del locatore

- 1/a) Installazione impianto elettrico e suo rifacimento.
- 2/a) Installazione impianto idrico e suo rifacimento.
- 3/a) Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua.

A carico del conduttore

- 1/b) Sostituzione lampadine, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.
- 2/b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.)
- 3/b) Manutenzione della gettoniera.
- 4/b) Pulizia e relativi materiali d'uso; tinteggiatura pareti e soffitti.
- 5/b) Servizi di disinfestazione: derattizzazione, deblattizzazione.
- 6/b) Consumi d'energia elettrica e acqua.

ART. 5 - COPERTI E LASTRICI

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto.
- 2/a) Ripasso del manto di copertura.
- 3/a) Rifacimento, nei lastrici solari, del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione.
- 4/a) Sostituzione e verniciatura grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali.
- 5/a) Rifacimento camini, ed interventi straordinari per adeguamenti normativi.
- 6/a) Installazione parafulmine.
- 7/a) Installazione pali anticaduta.

A carico del conduttore

- 2/b) Manutenzione ordinaria: piccole riparazioni, sostituzioni di coppi o tegole rotte, sigillatura converse, ecc.
- 3/b) Riparazioni delle pavimentazioni qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso.
- 4/b) Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili.
- 5/b) Pulizia camini.

ART. 6 - CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento delle pavimentazioni.
- 2/a) Installazione d'apparecchiature automatiche e non, per il comando d'elementi di chiusura e di radiocomando.
- 3/a) Installazione dell'impianto elettrico per l'illuminazione e suo rifacimento.
- 4/a) Installazione dell'impianto idrico e suo rifacimento.
- 5/a) Installazione e sostituzione della segnaletica verticale.
Esecuzione della segnaletica orizzontale.
- 6/a) Sostituzione e prima verniciatura d'elementi protettivi (guardrail, parapetti, ecc.)
- 7/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo.
- 8/b) Ispezioni, collaudi e visite periodiche eseguiti dai VV.FF. o da altri Enti preposti, nonché le relative tasse di concessione.

9/a) Interventi straordinari per adeguamenti normativi.

A carico del conduttore

1/b) Manutenzione delle pavimentazioni.

2/b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.

3/b) Sostituzione di lampadine, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.

4/b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.)

5/b) Manutenzione ordinaria della segnaletica verticale.

6/b) Piccole riparazioni degli elementi protettivi (guardrail, parapetti, ecc.)

10/b) Consumi d'energia elettrica e acqua.

11/b) Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso.

12/b) Sgombero neve, acquisto e spargimento sale.

ART. 7 - CORTILI E GIARDINI

A carico del locatore

1/a) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli e relativa verniciatura; costruzione dei passi carrabili.

2/a) Installazione e sostituzione d'apparecchiature automatiche per il comando d'elementi di chiusura e di radiocomando.

3/a) Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura.

4/a) Installazione e sostituzione d'attrezzature per stendere la biancheria.

5/a) Esecuzione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto.

6/a) Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi.

7/a) Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi.

8/a) Installazione e sostituzione d'impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.)

9/a) Installazione impianto d'illuminazione.

A carico del conduttore

1/b) Riparazione dei cancelli.

2/b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.

- 4/b) Riparazione e verniciatura d'attrezzature per stendere la biancheria; sostituzione dei fili.
- 5/b) Rifacimento di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto.
- 6/b) Manutenzione delle aree verdi: taglio e manutenzione del tappeto erboso e della floricoltura, potature, giardinaggio, annaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua.
- 7/b) Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso.
- 8/b) Riparazione dell'impianto d'irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative.
- 9/b) Riparazione impianto d'illuminazione, sostituzione lampadine, consumi d'energia elettrica.
- 10/b) Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso.

ART. 8 - FOGNATURE E SCARICHI

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento e riparazione della rete fognaria, dal collettore urbano al fabbricato ed all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone.
- 2/a) Rifacimento e riparazione delle colonne montanti.
- 3/a) Rifacimento e riparazione della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti e sifoni.
- 4/a) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto.

A carico del conduttore

- 1/b) Disotturazione delle condutture della rete fognante e del sifone, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione.
- 2/b) Disotturazione, con eventuale riparazione, delle colonne montanti.
- 3/b) Pulizia e spurgo dei pozzetti e sifoni.
- 4/b) Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, avvolgimento elettrico, ecc.)
- 5/b) Svuotamento dei pozzi neri e delle fosse biologiche, nonché lavaggio della rete fognaria.

ART. 9 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

A carico del locatore

- 1/a) Installazione e sostituzione d'impianto centralizzato TV ed impianto satellitare per la ricezione dei programmi.

- 2/a) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori, per vetustà.

A carico del conduttore

- 1/b) Riparazione d'impianto centralizzato TV ed impianto satellitare per la ricezione dei programmi.
- 3/b) Integrazione dei canali TV ed eventuale sostituzione di cavi, prese ed accessori, dell'impianto centralizzato o satellitare, per l'ampliamento della ricezione.

ART. 10 - PARETI ESTERNE

A carico del locatore

- 1/a) Restauro integrale delle facciate: rifacimento d'intonaci, delle tinteggiature, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e d'ogni altro motivo ornamentale

ART.11 - PORTIERATO

A carico del locatore

- 1/a) 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: in ragione del 10% (art. 9 della Legge 392/1978, o successive modifiche).

A carico del conduttore

- 1/b) 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: in ragione del 90% (art. 9 della Legge 392/1978, o successive modifiche).

ART. 12 - PULIZIE

A carico del locatore

- 1/a) Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.), ove previsto dai contratti.

A carico del conduttore

- 1/b) Riparazione attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.), ove previsto dai contratti.
- 2/b) Retribuzione del personale addetto alle pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio, ivi compresi i contributi previdenziali ed assicurativi.

- 3/b) Materiali e detersivi per le pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio, ove previsto dai contratti.

ART. 13 - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO (condominiali)

A carico del locatore

- 1/a) Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento.
- 2/a) Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, di produzione d'acqua calda e di condizionamento, alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi, od altro per adeguamenti normativi.
- 3/a) Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterna e boiler.
- 4/a) Sostituzione d'apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri).
- 5/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori.

A carico del conduttore

- 4/b) Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri.
- 5/b) Ricarica degli estintori; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
- 6/b) Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, (ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali), e del III° responsabile.
- 7/b) Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua.
- 8/b) Pulizia di: caldaie, canne fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature.

ART. 14 - SCALE ED ATRI

A carico del locatore

- 1/a) Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli.
- 2/a) Fornitura, sostituzione e montaggio dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua), e di bacheca porta-targhe.
- 3/a) Fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali.
- 4/a) Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli illuminazione vano scale, citofono, impianto d'allarme, ecc., ed adeguamenti normativi.

- 5/a) Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi-porta a braccio o a pavimento).
- 6/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori.
- 7/a) Installazione e sostituzione di portalampada, plafoniere e lampadari.

A carico del conduttore

- 1/b) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto ed il corrimano.
- 2/b) Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca porta-targhe.
- 3/b) Riparazione e manutenzione di casellari postali.
- 4/b) Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, citofono; sostituzione di elettro-serrature e temporizzatori.
- 5/b) Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi-porta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.
Sostituzione e riparazione di serrature con relative chiavi.
- 6/b) Ricarica degli estintori e riparazione delle manichette dell'impianto antincendio: ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
- 7/b) Riparazione di portalampada, plafoniere e lampadari; sostituzione di lampadine e di tubi al neon.
- 8/b) Sostituzione dei vetri degli infissi per atti vandalici ed eventi atmosferici.
- 9/b) Fornitura e sostituzione di guide e zerbini.
- 10/b) Applicazione targhette nominative personali.
- 11/b) Consumi energia elettrica.

ART. 15 - TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI
--

A carico del locatore

- 1/a) Installazione e sostituzione d'impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.).

A carico del conduttore

- 1/b) Riparazione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso.
- 2/b) Consumo di sali, resine, forza motrice, ecc.
- 3/b) Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto.

CAPO II° **Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari**

ART. 16 – IMPIANTO ELETTRICO

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico ed adeguamento alle normative vigenti.
- 2/a) Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico.
- 3/a) Sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.

A carico del conduttore

- 2/b) Riparazione ordinaria dell'impianto elettrico, per cortocircuito dovuto a manomissione.
- 3/b) Riparazione degli Impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.
- 4/b) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).

ART. 17 - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO-GAS

A carico del locatore

- 1/a) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas. Adeguamento alle normative vigenti.
- 2/a) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.
- 3/a) Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua) per vetustà.

A carico del conduttore

- 2/b) Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda, in conseguenza dell'uso, e loro sostituzione.
- 3/b) Riparazione delle rubinetterie (gas e acqua), in conseguenza dell'uso, e loro sostituzione
- 4/b) Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina, in conseguenza all'uso.
- 5/b) Sostituzione di sifoni, in conseguenza all'uso improprio.
- 6/b) Disotturazione d'elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe"), ivi comprese le relative riparazioni connesse e ricerca del guasto, in conseguenza all'uso improprio.

ART. 18 - PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento d'intonaci con relative tinte.

A carico del conduttore

- 2/b) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.
- 3/b) Montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.

ART. 19 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti.
- 2/a) Riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetust .

A carico del conduttore

- 2/b) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per negligenza d'uso o colpa.

**ART. 20 - RISCALDAMENTO CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA:
impianti autonomi**

A carico del locatore

- 1/a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda, delle canne fumarie, ed adeguamento alle normative vigenti.
- 2/a) Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore).
- 3/a) Sostituzione del bollitore dell'acqua calda.

A carico del conduttore

- 2/b) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda.
- 3/b) Riparazione del bollitore dell'acqua.
- 4/b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.

ART. 21 - SERRAMENTI E INFISSI

A carico del locatore

- 1/a) Sostituzione di porte, infissi, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende d'oscuramento.

A carico del conduttore

- 2/b) Riparazione e sostituzione delle cordelle d'attacco al rullo.
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, molle.
- 3/b) 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).
- 4/b) Verniciatura di serramenti interni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti metallici dei balconi, per riportare alle condizioni iniziali dell'inizio della locazione.