

# Accordo provinciale per la “Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino”



Unione commercio turismo servizi



Associazione Provinciale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

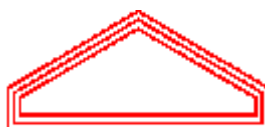


ANACI

Anaci - Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari – Sezione di Bolzano



Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia Autonoma di Bolzano  
(Confedilizia)



Centro Casa della Provincia di Bolzano

## RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

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. Per essere ad ogni effetto vincolante, la tabella deve quindi essere richiamata nei singoli contratti di locazione stipulati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, art. 2, comma 1, in modo da superare ogni dubbio o falsa interpretazione.

Nei singoli contratti di locazione, per rendere vincolante la presente tabella (che è applicabile anche al di fuori della realtà condominiale) è sufficiente inserire nei contratti stessi la seguente clausola: "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione, si fa rinvio alla Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore concordata tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia Sede di Bolzano, l'ANACI Sede provinciale di Bolzano, l'Associazione Provinciale Amministratori Condominiali ed Immobili di Bolzano aderente all'Unione commercio turismo servizi di Bolzano ed il Centro Casa della Provincia di Bolzano e registrata a Bolzano - atti privati al n. .... in data .....2005 e presso la CCIAA di Bolzano".

Naturalmente sono possibili accordi nei quali questa suddivisione sia richiamata solo parzialmente: in questo caso bisognerà ricopiare a parte le voci che interessano e allegare questo accordo speciale al contratto di locazione.

Attenzione: la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la **I** l'inquilino.

AMMINISTRAZIONE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc.)	P
Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti	P
Cancelleria, copisteria, postali, bancarie, noleggio sala per riunioni	50%
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 dal conduttore	I
Compenso all'amministratore del condominio	50%
Tasse per occupazione temporanea di 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, comprensive delle sostituzioni di piccola entità	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti	I

Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I
<b>AUTOCLAVE</b>	
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	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
<b>CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)</b>	
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo ecc.	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e livello	P
Servizio di disinfestazione: derattizzazione	I
Servizio di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia	I
Consumi di energia elettrica ed acqua	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	I
Pulizia e relativi materiali d'uso	I
<b>COPERTURE - LASTRICI - TERRAZZE A LIVELLO</b>	
Rifacimento della struttura delle coperture, dei lastrici e delle terrazze a livello, ivi compreso il manto	P
Manutenzione ordinaria, ripassatura e riparazione della copertura, dei lastrici e delle	I

terrazze a livello	
Rifacimento nei lastrici solari e nelle terrazze a livello del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione e spese per ulteriori lavori conseguenti	P
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Ordinaria manutenzione, pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici e nelle terrazze agibili	I
Rifacimento camini	P
Pulizia e manutenzione ordinaria camini	I
Installazione parafulmine	P
<b>CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE</b>	
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
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e livello	P
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedii ecc.)	P
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedii ecc.)	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Consumi di energia elettrica, di acqua e lo smaltimento di acqua, compreso il canone	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
Sgombero neve	I

Acquisto e spandimento sale	I
<b>CORTILI E GIARDINI</b>	
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Ordinaria manutenzione, riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzioni	I
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Ordinaria manutenzione, 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, abbattimento alberi ad alto fusto	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 d'uso	I
Manutenzione delle aree verdi, taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiamenti, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua	I
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per 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	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi: sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)	I
<b>FOGNATURE E SCARICHI</b>	
Allacciamento rete comunale	P

Rifacimento anche non integrale della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P
Installazione 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
Ordinaria manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i 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 dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)	I
Ordinaria manutenzione pulizia, spurgo e di sotturazione delle reti fognarie, delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e dei sifoni	I
<b>IMPIANTO CENTRALIZZATO TV</b>	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezioni di programmi nazionali ed esteri	I
Sostituzione cavi ed altri accessori anche per l'ampliamento della ricezione	P
<b>IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)</b>	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua, pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione, materiali ecc.	I
Installazione e manutenzione straordinaria	P
<b>PARETI ESTERNE</b>	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
<b>PORTIERATO E VIGILANZA</b>	
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	I 90% P 10%
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal C.C.N.L.	I 90% P 10%

Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari	I 90% P 10%
1) compensi o indennità per: annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	I
2) compensi o indennità per: rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	I
3) compensi o indennità per: conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	I
Indumenti da lavoro portiere	I
Vigilanza notturna	I
<b>PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI</b>	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia	I
Pulizia e ordinaria manutenzione, derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie	I
Tassa rifiuti	I
<b>RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO</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	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, 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, ecc.) limitatamente al danno accidentale	I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri ecc.; avvolgimento elettrico pompe ecc.	I
Installazione e/o sostituzione apparecchi per la contabilizzazione del calore	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	P
Ricarica estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti; compresi costi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I

Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto 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 d'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 a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole, ecc.	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa ASL verifica impianto	I
<b>SCALE E ALTRI</b>	
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi il parapetto e il corrimano	I
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitori per i bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	P
Riparazione, manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitori per i bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	I
Installazione di: 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: soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettroserrature e 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	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	I
Installazione di portalampane, plafoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di portalampane, plafoniere, sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I
<b>TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI</b>	
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 all'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	
Rifacimento integrale e riparazione straordinaria dell'impianto elettrico; cablaggio	P
Ordinaria manutenzione dell'impianto elettrico e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I

Bolzano, il 12 aprile 2005

Per l'Unione commercio turismo servizi      Per l'Associazione Provinciale Amministratori  
Condominiali ed Immobiliari

dott. Dieter Steger – direttore                      dott. Leo Oberrauch – vicepresidente

Per l'ANACI – Sede prov. di Bolzano              Per l'Associazione della Proprietà Edilizia –  
Confedilizia Sede di Bolzano

Pier Giorgio Zucchiatti – presidente              avv. Alberto Boscarolli - presidente

Per il Centro Casa della Provincia di Bolzano

Horst Gasser – segretario provinciale