



COMUNE DI ESTE
PROVINCIA DI PADOVA

**TABELLA DI RIPARTIZIONE ONERI
TRA IL COMUNE DI ESTE-PROPRIETARIO
ED INQUILINI-ASSEGNATARI**

Approvata con delibera di Giunta comunale n.92 del 22.06.2015, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 24.06.2015

Spese di gestione e manutenzione alloggi Comunali

A) - Ripartizione Oneri tra Comune Este-Proprietario (P) ed inquilini assegnatari (I)

PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO	COMPETENZA SPESE	
	Comune	Inquilino
AMMINISTRATIVE		
Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti	P	
Depositi cauzionali per erogazioni servizi comuni, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc...		I
Costi dell'amministratore di condominio (compenso, gestione conto corrente condominiale, pratiche fiscali, spese di cancelleria, postali, ecc...) (salva diversa pattuizione)		I
Spese personali di cancelleria, postali, fotocopie, corrispondenza, noleggio sala riunione se l'assemblea è convocata per iniziativa dei conduttori, ecc...		I
Tassa per passo carraio		I
ASCENSORE SERVIZIO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO IN GENERE		
Installazione	P	
Sostituzione integrale dell'impianto	P	
Manutenzione straordinaria	P	
Consumi forza motrice e illuminazione		I
Tutte le riparazioni necessarie a mantenere in efficienza gli impianti, pulsantiere, luci, pareti		I
Ispezioni e collaudi periodici ENPI o Enti sostitutivi e relative tasse		I
Adeguamento alle norme legislative	P	
Rinnovo licenza d'esercizio		I
Sostituzione delle funi	P	
Nel caso di complessi immobiliari a destinazione d'uso anche mista con presenza o meno di uffici comunali e/o altri servizi pubblici, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento mediante l'affidamento a ditte specializzate	P*	
AUTOCLAVE E POMPE		
Installazione e/o integrale rifacimento	P	

Consumi forza motrice		I
Collaudo imposte e tasse relative all'installazione dell'impianto	P	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti e tasse di concessione		I
Ricarica pressione del serbatoio		I
Consumo acqua potabile e calda		I
Depurazione, decalcificazione e verifica periodica della potabilità		I
Nel caso di complessi immobiliari a destinazione d'uso anche mista con presenza di uffici comunali, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento mediante l'affidamento a ditte specializzate	P*	
LOCALI COMUNI/CANTINE E SPAZI DI DISIMPEGNO		
Installazione impianto luce, rifacimento ed adeguamento	P	
Sostituzione lampadine e minute spese manutenzione ordinaria regolatore a tempo		I
Servizio disinfestazione, derattizzazione e disinfestazione bidoni immondizie		I
Consumi energia elettrica		I
Tinteggiatura pareti e soffitti (da eseguirsi obbligatoriamente entro 5 anni dall'ultima tinteggiatura)		I
Pulizie e relativi materiali d'uso		I
COPERTURE E LASTRICI SOLARI		
Rifacimento/ripassatura integrale manto e sottomanto di copertura e/o riparazioni parziali sottomanto	P	
Rifacimento/riparazione pavimentazioni ed impermeabilizzazioni di lastrici solari	P	
Sostituzione grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali	P	
Pulizia, sigillatura/impermeabilizzazione, sgombero neve di grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali		I
Rifacimento camini/comignoli e sfiati	P	
Pulizia camini, canne fumarie, installazione elementi di salvaguardia (reti parapassero, antivento ecc.)		I
Installazione parafulmine	P	

CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE		
Rifacimento delle pavimentazioni	P	
Riparazione manutenzione pavimentazioni		I
Installazione apparecchi chiusura radiocomando	P	
Riparazione automatismi chiusura e telecomando e piccole sostituzioni		I
Installazione, rifacimento e adeguamento impianto luci	P	
Sostituzione lampadine, riparazione impianto luce e regolatore tempo		I
Realizzazione/installazione segnaletica verticale e orizzontale	P	
Installazione/integrazione e manutenzione ordinaria segnaletica		I
Installazione impianti antincendio	P	
Ispezione, verifica e collaudi periodici enti preposti	P	
Consumi energia elettrica compreso canone per i consumi		I
Pulizia corsia rampe compresi materiali d'uso		I
Sgombero neve e acquisto sale		I
CORTILE GIARDINI		
Installazione recinzioni e cancelli, aperture passi carrabili determinati dal Comune	P	
Riparazione e verniciatura dei cancelli e delle recinzioni		I
Installazione, riparazione, sostituzione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria		I
Manutenzione aree verdi: taglio erba, potature, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi acqua		I
Alberi ad alto fusto, per i quali risulti necessario provvedere con potature straordinarie (non derivanti da incuria per mancata manutenzione ordinaria) o abbattimenti	P	
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per manutenzione delle aree verdi		I
Installazione, rifacimento ed adeguamento impianto di illuminazione esterno	P	
Riparazione impianto luce; sostituzione lampadine, consumi energia elettrica		I
Pulizia cortile, aree verdi, pulizia periodica caditoie, sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso		I
FOGNATURE E SCARICHI		
Allacciamento rete comunale Rifacimento riparazione rete fognante dal collettore al fabbricato e al suo interno, installazione del sifone	P	

Installazione, sostituzione e riparazione colonne montanti e rete di raccolta	P	
Pulizia e spurgo dei pozzetti e sifoni		I
Installazione, sostituzione e riparazione impianto sollevamento acque di rifiuto	P	
Gestione, manutenz. periodica e riparazione di parti dell'impianto		I
Spurgo delle reti fognarie, disotturazione e pulizia periodica delle colonne di scarico e relativi pozzetti, reti fognarie e vasche di tenuta (imhoff, degrassatori, biologiche settiche)		I
IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV		
Installazione di impianto antenna Tv centralizzato per ricezione di programmi	P	
Riparazione di impianto antenna Tv centralizzato per ricezione programmi		I
Installazione di impianto antenna Tv ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, previa autorizzazione del Comune, nonché manutenzione ordinaria e straordinaria		I
RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA IMPIANTO CENTRALIZZATO		
Installazione impianto di riscaldamento e produzione acqua calda	P	
Adeguamento impianto alle norme antincendi e contenimento dei consumi energetici	P	
Sostituzione caldaia, bruciatore, cisterne, boiler	P	
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale		I
Riparazione o sostituzione di parti accessorie delle apparecchiature	P	
Installazione e adeguamento impianto antincendio, spese di collaudo, acquisto/ricarica estintori, ispezione, collaudi periodici, tasse di concessione, compensi tenuta libretto	P	
Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica e acqua		I
Costi fornitura calore (consumo combustibile, assistenza tecnica forza motrice bruciatore)		I
Spese manutenzione e funzionamento depuratori acqua		I
Oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa figura terzo responsabile, in abbonamento mediante l'affidamento a ditte specializzate, nel caso di complessi immobiliari a destinazione d'uso anche mista con presenza o meno di uffici comunali e/o altri servizi pubblici	P*	

RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA – IMPIANTI AUTONOMI		
Installazione e sostituzione caldaia per vetustà (minimo 10 anni) o grave malfunzionamento ed adeguamento dell'impianto.	P	
Operazioni di manutenzione, pulizia e gestione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento poste a carico del conduttore dalla normativa vigente (D.P.R. 412/93 e succ.), compilazione e tenuta del libretto di impianto, riparazione, anche mediante sostituzione, di parti della caldaia e dello scaldabagno (pompa, scambiatore, vaso chiuso, valvola gas, parti elettriche ed elettroniche); riparazione e pulizia interna ed esterna dei corpi scaldanti anche con sostituzione delle valvole e loro guarnizioni; pulizia interna e disotturazione delle tubazioni degli anelli di distribuzione ai corpi scaldanti, sostituzione della caldaia e dello scaldabagno nella misura del 65% se avviene fra il terzo ed il decimo anno compresi dall'installazione; per gli alloggi serviti da teleriscaldamento è applicabile il regolamento/contratto di servizio.		I
Pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori.		I
SCALE E VANO SCALE		
Ricostruzione gradini, pavimenti pianerottoli, battiscopa e rampanti	P	
Tinteggiatura e verniciatura pareti vano scale, compresi infissi, parapetti		I
Fornitura e installazione contenitore bidoni e bacheca		I
Riparazione manutenzione e sostituzione contenitori bidoni e bacheca		I
Fornitura e posa casellari postali	P	
Sostituzione casellari postali		I
Installazione impianto elettrico, citofono ecc., rifacimento ed adeguamento	P	
Riparazione parti impianto elettrico		I
Applicazione targhette nominative		I
Riparazione e sostituzione dispositivi chiusura - serrature e/o molle richiamo (con obbligo di consegna al Comune di n. 1 copia della chiave ingresso condominio)		I
Sostituzione vetri degli infissi		I
Installazione e adeguamento impianto antincendio comprese spese collaudo, acquisto/ricarica estintori, ispezione collaudi periodici	P	
Riparazione/sostituzione portalampade, plafoniere, lampadari lampadine, neon		I
Consumi energia elettrica		I
TRATTAMENTO ACQUE POTABILI		
Installazione impianto trattamento acque potabili	P	
Riparazione e sostituzione parti componenti impianto trattamento acque potabili per usura		I

Consumo sali resine, forza motrice		I
Retribuzione addetto conduzione impianto		I

INTERNO ALLOGGI	COMPETENZA SPESE	
	Comune	Inquilino
IMPIANTO ELETTRICO		
Installazione, rifacimento integrale o adeguamento dell'impianto elettrico.	P	
Riparazioni straordinarie impianto elettrico	P	
Riparazioni impianto elettrico per cortocircuito		I
Installazione, rifacimento integrale o adeguamento di suonerie porta e citofono	P	
Riparazioni e sostituzioni impianti suonerie porta e citofono		I
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS		
Installazione, rifacimento integrale o adeguamento impianto idrico, sanitario, gas.	P	
Sostituzione sanitari, apparecchiature e accessori bagno e cucina con relativa componentistica.		I
Installazione contatori divisionali acqua calda e fredda	P	
Pulizia di contatori divisionali acqua calda e fredda per usura e loro sostituzione		I
Sostituzione e riparazioni rubinetteria di acqua e gas, conseguenti ad usura.		I
Sostituzione apparecchiature di scarico sanitari (cassette esterne, raccordi, flessibili, sifoni, rubinetti raccordo – e parti a vista in genere)		I
Disotturazione e pulizia periodica elementi di raccordo colonne montanti (braghe, curve e pezzi speciali)		I
PARETI E SOFFITTI		
Ripristino di intonaci (non dovuti a vizi strutturali)		I
Tinteggiatura pareti e soffitti		I
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
Rifacimento pavimenti e rivestimenti (a discrezione del Comune)	P	
Riparazione pavimenti e rivestimenti		I

SERRAMENTI INFISSI		
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri (se ritenuto indispensabile, dal Comune)	P	
Riparazione serrande avvolgibili		I
Riparazione o sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e molle di richiamo.		I
Riparazione porte, telai finestre, persiane, scuri e sostituzione parti accessorie e sostituzione ferramenta di sostegno e chiusura		I
Verniciatura serramenti esterni, scuri ed avvolgibili (almeno triennale)		I
Verniciatura dei serramenti interni		I

**B) - MODALITA' RIMBORSO SPESE MANUTENZIONE
STRAORDINARIA ASSUNTE DAI CONDOMINI**

Nel caso i condomini decidano di eseguire in proprio spese di carattere straordinario che competono alla proprietà, devono acquisire una preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale su presentazione preventivo di spesa per poter poi avere il rimborso presentando idonea giustificazione di spesa.

NOTE:

*** Tale modalità di ripartizione tiene conto del fatto che la spesa da suddividere comprende sia gli oneri ordinari che straordinari (questi ultimi a completo carico del proprietario) e della maggiore incidenza degli oneri di manutenzione ordinaria conseguenti alla scelta gestionale e all'eventuale presenza di uffici pubblici.**