

Piano manutenzioni

CAPO I.

Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio.

A) AMMINISTRATIVE

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

B) ASCENSORE

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

C) AUTOCLAVE

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

D) CANTINE (Spazi di disimpegno delle)

- Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (l)
- Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (c)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (l)

- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello (c)
- Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua (l)
- Manutenzione della gettoniera (c)
- Servizio di disinfestazione: derattizzazione (c)
- Servizi di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia (c)
- Consumi di energia elettrica e acqua (c)
- Tinteggiatura pareti e soffitti (c)
- Pulizia e relativi materiali d'uso (c)

E) COPERTI E LASTRICI

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

F) CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

- Rifacimento delle pavimentazioni (l)
- Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (c)
- Installazione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (l)
- Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (c)
- Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione (l)
- Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (c)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (l)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello (c)
- Installazione e sostituzione delle segnaletica verticale (l)
- Realizzazione della segnaletica orizzontale (l)
- Manutenzione ordinaria della segnaletica (c)

P) PRE-RACCOLTA RIFIUTI

- Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti (c)
- Contributi previdenziali ed assicurativi addetto (c)
- Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia (c)
- Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie (c)
- Tassa rifiuti (c)

Q) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO -

- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento (l)
- 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 (l)
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boiler (l)
 - Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale (c) - Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe (c)
 - Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (l)
 - Ricerca degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale (c)
 - Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali (c)
 - Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua (c) - Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc. (c)
 - Riparazione del rivestimento refrattario (c); ricostruzione (l)
 - Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista (c)
 - Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua (c)
 - Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua (c)
 - Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiazioni, valvole e manopole (c)
 - Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico (c)
 - Tassa Usl verifica impianto (c)

R) SCALE ED ATRI

- Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli (l) - Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (c)
- Fornitura di guide e zerbini (c)
- Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie, di bacheca portatarghe (l)
- Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (c)
- Fornitura e montaggio di casellari postali (l)
- Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc. (l)
- 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 (c); sostituzione (l) - Applicazione targhette nominative personali (c)
- Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi (l)
- Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative (c)
- Sostituzione dei vetri degli infissi (c)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (l)
- Ricerca degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di

concessione (c)

- Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari (l)
- Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione di lampadine e di tubi al neon (c)
- Consumi energia elettrica (c)

S) TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

- Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.) (l)
- Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso (c)
- Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc. (c)
- Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto (c)

T) VIGILANZA NOTTURNA (c)

CAPO II

Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari.

A) IMPIANTO ELETTRICO

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

B) IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS

- Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas (l)
- Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (c)
- Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda (l) - Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (c)
- Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (c)
- Sostituzione di sifoni (l)
- Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe") (c)

C) PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

- Ripristino di intonaci (c)
- Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (c)
- Montaggio di carta da parati o materiali similari se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione (c)

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Rifacimenti di pavimenti e di rivestimenti (l)
- Riparazione di pavimenti e di rivestimenti (c)

E) RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA: impianti autonomi

- Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (l)

- Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) (l)
- Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. (c)
- Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda (c)
- Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie (c)

F) SERRAMENTI E INFISSI

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

Note:

1 Per rendere vincolante la Tabella (applicabile anche al di fuori delle realtà condominiali) è sufficiente fare rinvio nei contratti alla "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22 novembre 1994".

2 Fonte: Confedilizia

3 (LEGENDA: 1 = locatore, c= conduttore).