

MANUTENZIONI PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI O PARTI DELLE STESSE

| | SPESE STRAORDINARIE | SPESE ORDINARIE |
|---|--|--|
| <u>CAPO I – ESTERNI ED IMPIANTI</u> | | |
| 1 - STRUTTURE MURARIE – SCALE – ATRI | | |
| 1.1 | Interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture murarie dello stabile | Interventi di manutenzione ordinaria |
| 1.2 | | Installazione di corrimano e maniglioni aggiuntivi in bagni disabili - L. 13/89 |
| 1.3 | | Revisione degli infissi |
| 1.4 | | Verniciatura e tinteggiatura, in quota parte, delle parti comuni interne fatto salvo il caso di danni causati da incuria o dolo da attribuire all'assegnatario o ad altri condomini |
| 1.5 | | Riparazione degli infissi per comuni guasti dovuti all'uso |
| 1.6 | Ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza delle manichette antincendio e degli estintori e di ogni altro presidio antincendio | |
| 2 - COPERTURE | | |
| 2.1 | Spese inerenti al ripristino totale dei tetti, terrazzi, camini e sostituzione lucernari | - <u>solo per unità immobiliari dotate di propri tettucci – tettoie</u> - Riparazione di tetti, terrazzi, camini e sostituzione dei lucernari per danni causati da negligenza, dolo, uso improprio o installazione accessorie sulla copertura ad opera dell'assegnatario |
| 2.2 | Spese inerenti gli interventi su tutte le opere da lattoniere | - <u>solo per unità immobiliari dotate di propri tettucci – tettoie</u> - Riparazione delle grondaie per danni causati da negligenza, dolo, uso improprio o installazione accessorie sulla copertura |
| 2.3 | Spese inerenti l'installazione di parafulmini | |
| 3 - FOGNATURE E SCARICHI | | |
| 3.1 | Spese inerenti il rifacimento totale dell'impianto | Spese inerenti il rifacimento parziale dell'impianto, <u>da concordare e autorizzare</u> |
| 3.2 | | Manutenzione impianti e apparecchi idro-termici e sanitari |
| 3.3 | | Riparazione delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa |
| 3.4 | Spurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie collettive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso (salvo recupero costi nel calcolo delle spese condominiali) | |
| 3.5 | | Spese inerenti la disincrostazione e |

MANUTENZIONI PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI O PARTI DELLE STESSE

| | SPESE STRAORDINARIE | SPESE ORDINARIE |
|---|---|--|
| | | disostruzione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi |
| 4 - CORTILI GIARDINI E ALTRI SPAZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA | | |
| 4.1 | Impianto e sostituzione di alberi, cespugli, prati e relativa grossa potatura | |
| 4.2 | Installazione e sostituzione dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili | |
| 4.3 | | Verniciatura dell'impianto di illuminazione, di prese d'acqua, di cancelli e simili |
| 4.4 | | Opere di manutenzione di alberi, prati: concimazione, annaffiatura, vangatura e potatura |
| 4.5 | | Stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilizie |
| 4.6 | | Fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo |
| 4.7 | | Fornitura e sostituzione delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde |
| 4.8 | | Acquisti attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde |
| 4.9 | | Servizio deblattizzazione interno unità immobiliare |
| 4.10 | | Servizio derattizzazione interno unità immobiliare |
| 4.11 | | Spese relative al servizio di sgombero neve, comprese quelle relative ai materiali d'uso |
| 5 - ASCENSORI | | |
| 5.1 | Installazione ascensori (se spesa programmata dall'ente) | |
| 5.2 | Sostituzione completa dell'impianto o di sue parti | |
| 5.3 | Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie | |
| 5.4 | Controllo preventivo periodico | |
| 5.5 | Forza motrice e combustibile | In quota parte – spese condominiali |
| 6 - IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO | | |
| 6.1 | Installazione dell'impianto o di sue parti | |
| 6.2 | Sostituzione dell'impianto o di sue parti | |
| 6.3 | Riparazione di apparecchiature di regolazione, di controllo e di parti accessorie | |
| 6.4 | Controllo preventivo periodico | |
| 6.5 | Pulizia caldaia, corpi saldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione | |

MANUTENZIONI PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI O PARTI DELLE STESSE

| | SPESE STRAORDINARIE | SPESE ORDINARIE |
|--|--|--|
| | scambiatori, ripristino refrattari e isolamento | |
| 6.6 | Forza motrice e combustibile | In quota parte – spese condominiali |
| 7 – IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO DELL'ACQUA (SE PRESENTE) | | |
| 7.1 | Installazione dell'impianto o di sue parti | manutenzione ordinaria addolcitore se presente in caldaia autonoma |
| 7.2 | Sostituzione completo dell'impianto o di sue parti – se concordato | |
| 7.3 | Riparazione e piccole sostituzioni di parti, taratura periodica, sostituzione e manutenzione delle elettrovalvole di governo | |
| 7.4 | Controllo preventivo periodico | |
| 7.5 | Forza motrice e conduzione | |
| 7.6 | Manutenzione organi di tenuta | |
| 8 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI | | |
| 8.1 | Installazione dell'impianto o di sue parti | |
| 8.2 | | Sostituzione dell'impianto o di sue parti (quota parte – salvo diversa pattuizione) |
| 8.3 | | Riparazione dell'impianto (quota parte – salvo diversa pattuizione) |
| 8.4 | | Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza all'uso (quota parte – salvo diversa pattuizione) |
| 8.5 | | Energia elettrica (quota parte – salvo diversa pattuizione) |
| 8.6 | | Controllo preventivo periodico (quota parte – salvo diversa pattuizione) |
| <u>CAPO II – MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE</u> | | |
| 9 - IMPIANTO ELETTRICO | | |
| 9.1 | Spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'intero impianto elettrico – salvo diversa pattuizione | Spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto elettrico per esigenze dell'assegnatario <u>da concordare e autorizzare</u> |
| 9.2 | | Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito o sovraccarico e relativa sostituzione delle apparecchiature |
| 9.3 | | Riparazioni localizzate ad opera di impresa abilitata |
| 10 - IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS | | |
| 10.1 | Spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento complessivo e messa a norma dell'impianto idrico, sanitario, gas | |

MANUTENZIONI PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI O PARTI DELLE STESSE

| | SPESE STRAORDINARIE | SPESE ORDINARIE |
|--|--|--|
| 10.2 | | spese per l'installazione, il rifacimento, l'adeguamento dell'impianto idrico, sanitario, gas per esigenze dell'assegnatario, <u>da concordare e autorizzare</u> |
| 10.3 | | Riparazioni di tubazioni e condotte interne al locale, sostituzione cassette di scarico WC, comprese le relative opere murarie |
| 10.4 | | Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche |
| 10.5 | | Riparazione ed eventuali sostituzione delle apparecchiature del bagno e della eventuale cucina, lavandini, wc, bidet. |
| 11 - IMPIANTO AUTONOMO DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA | | |
| 11.1 | | Interventi di manutenzione sulle apparecchiature sostituzione di elementi che compongono gli impianti di produzione dell'acqua calda |
| 11.2 | | Sostituzione delle apparecchiature degli impianti di produzione dell'acqua calda |
| 11.3 | | Verifiche periodiche sullo stato di manutenzione e sul rendimento di combustione dell'impianto previste dalla normativa di legge |
| 12 - PARETI E SOFFITTI: INTONACI TINTE VERNICI E PARATI | | |
| 12.1 | | Ripristino di intonaci di limitata entità conseguenti a difetti costruttivi o manutentivi, con relative tinte, vernici, parati, per le zone interessate |
| 12.2 | | Ripristino di intonaci per danni causati dall'utente |
| 12.3 | | Tinteggiatura delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso della concessione/locazione |
| 13 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI | | |
| 13.1 | Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a difetti costruttivi | Rifacimento totale o parziale di pavimenti e rivestimenti conseguenti a usura ovvero ad interventi manutentivi degli impianti di competenza del concessionario/locatario |
| 13.2 | | Riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere, per danni dovuti a negligenza o colpa |
| 14 - SERRAMENTI ED INFISSI | | |
| 14.1 | Sostituzione di porte, telai, finestre, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per fatiscenza – salvo accordi diversi | Sostituzione di porte, telai, finestre, vetri, avvolgibili, persiane, scuri non riparabili per negligenza |
| 14.2 | | Riparazione di rulli e di relativi sostegni ed |

MANUTENZIONI PER SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI O PARTI DELLE STESSE

| | SPESE STRAORDINARIE | SPESE ORDINARIE |
|--|--|--|
| | | ancoraggi delle serrande avvolgibili, delle porte e dei garages |
| 14.3 | | Verniciatura di serramenti esterni, serrande e avvolgibili, persiani, scuri e parapetti dei balconi |
| 14.4 | | Riparazione delle porte, telai, finestre, avvolgibili, persiani, scuri e sostituzione delle parti accessorie: maniglie, vetri, serrature, cornici |
| 14.5 | | Riparazione e sostituzione delle cordelle, degli attacchi al rullo, delle molle, stecche, ganci nelle serrande avvolgibili, nonché degli accessori nelle porte dei garages |
| 14.6 | | Verniciatura di serramenti interni, porte, telai, finestre |
| 15 - APPARECCHI DI ESTRAZIONE E VENTILAZIONE LOCALI | | |
| 15.1 | | Installazione e/o sostituzione degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali |
| 15.2 | | Manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali |
| <u>CAPO III – PULIZIA DELLE PARTI COMUNI</u> | | |
| 16 - PULIZIA DELLE PARTI COMUNI | | |
| 16.1 | | Spese pulizie delle parti comuni (in quota parte) |
| <u>CAPO IV – ONERI AMMINISTRATIVI</u> | | |
| 17 - ONERI AMMINISTRATIVI | | |
| 17.1 | | Spese di amministrazione, se esistenti – quota parte |
| 17.2 | Assicurazione dello stabile e degli impianti | |
| 17.3 | | Imposte e tasse sui passi carrai e per nettezza urbana |
| 17.4 | | Corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici, oltre a quelli già assegnati con contratto/convenzione |