

**ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA DEL GIORNALISTI ITALIANI**  
*"Giovanni Amendola"*

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RIPARTIZIONE DI SPESA TRA PROPRIETARI E CONDUTTORI**

In forza dell'articolo 9 legge 392/78 e della successive 359/92 e 431/98 si riportano di seguito le voci di spesa dettagliate relative alla ripartizione oneri accessori.

**AMMINISTRAZIONE**

**A CARICO INQUILINI**

-tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile.

**A CARICO PROPRIETA'**

-tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali.

**ASCENSORE -PEDANE ELETTRICHE -ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**A CARICO INQUILINI:**

-forza motrice;

-manutenzione in abbonamento ascensori;

-visita periodica enti preposti, ispezioni e collaudi;

-riparazione danni e manomissioni;

-manutenzione ordinaria della cabina, di tutte le apparecchiature e dei dispositivi meccanici ed elettriche dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera e sostituzioni di piccola entità;

-sostituzione delle funi in conseguenza all'uso e riparazione e verniciatura degli elementi protettivi;

-interventi a vuoto del manutentore per chiamate effettuate senza giustificazione, in particolare con il combinatore telefonico dell'ascensore;

-pulizia fossa ascensore.

**A CARICO PROPRIETA':**

-installazione e sostituzione integrale delle cabine degli impianti degli ascensori;

-manutenzione straordinaria quale sostituzione motore,ammortizzatori,parti meccaniche;

-installazione di eventuali pedane elettriche per inquilini diversamente abili in locazione semplice e relativa modifica accesso al fabbricato;

-lavori di adeguamento prescritti da norme vigenti;

-eliminazione barriere architettoniche;

-tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio.

**ACQUA POTABILE E AUTOCLAVE**

**A CARICO INQUILINI:**

-consumo acqua potabile e calda;

-pulizia filtri, tubazioni, autoclave e serbatoi riparazioni e sostituzioni di manometri ed altre piccole parti che siano conseguenti al normale uso;

-manutenzione in abbonamento autoclave;

-forza motrice, consumo sali e resine;

-ricarica pressione serbatoio;

-epurazione e decalcificazione;

-manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua;

-ispezioni, collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e lettura contatori.

**A CARICO PROPRIETA':**

-installazione, rifacimento integrale e manutenzione straordinaria impianto;

-sostituzione serbatoio, pompe;

-sostituzione di membrana ed accessori per vetustà o danno accidentale;

-sostituzione contatori;

-sostituzione tubazioni;

-fornitura, posa in opera e sostituzione di autoclave e serbatoi ad uso comune;

-imposte e tasse d'impianto.

**IMPIANTO ELETTRICO, ILLUMINAZIONE, SICUREZZA E DI SUONERIA DELLE PARTI COMUNI**

**A CARICO INQUILINI:**

-consumi energia elettrica;

-riparazioni e sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, porta lampade, frutti, pulsantiera, plafoniere ecc.;

-controllo e manutenzione periodica comprensiva di riparazione di lampade di emergenza, sistemi di rilevazioni fumi e/o temperature, dispositivi di sicurezza in genere;

-manutenzione e/o sostituzione di parti dell' impianto citofonico, videocitofonico, di suoneria e di allarme comune;

-riparazione degli impianti in dotazione alle parti comuni;

-riparazione in conseguenza dell'uso di temporizzatori e/o crepuscolari;

**A CARICO PROPRIETA':**

-installazione e rifacimento completo in tutte le parti comuni dello stabile di impianti elettrico, di illuminazione, citofonici e di sicurezza;

-installazione di citofoni e videocitofoni nel caso di ristrutturazioni dell'intero edificio;

-installazione e manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme comune nel caso di ristrutturazioni dell'intero edificio;

-prima installazione di temporizzatori e/o crepuscolari;

-prima installazione impianti di illuminazione di sicurezza e impianto messa a terra;

-messa a norma degli impianti esistenti.

### **IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA, IMPIANTO CONDIZIONAMENTO E IMPIANTI GAS**

**A CARICO INQUILINI:**

-forza motrice;

-combustibili;

-lettura contatori;

-riparazione e sostituzione di parti accessorie di caldaie e di bruciatori in conseguenza dell'uso, di ugelli, di avvolgimenti di pompe, di elettrodi, pompa del bruciatore, ecc.;

-manutenzione apparecchiatura elettrica bruciatore;

-sostituzione flessibile allacciamento apparecchiature gas;

-sostituzione gas freon e aggiunte;

-svuotamento e riempimento impianto e sostituzione valvole, detentori;

-pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale;

-pulizia e piccola manutenzione filtri dell'impianto di condizionamento e depurazione dell'acqua;

-riparazione di rivestimento refrattario;

-sostituzione di componenti di piccola entità o riparazione degli stessi;

-canone di assistenza e conduzione dell'impianto di riscaldamento e/o acqua calda sanitaria;

-manutenzione e regolazione termostati ambiente;

-additivi per combustione e disincrostazioni per acqua impianto;

-manutenzione rilevatori fughe di gas ed elettrovalvole intercettazione;

-ricarica estintori.

**A CARICO PROPRIETA':**

-sostituzione caldaia -bruciatori -pompe -pompe di ricircolo -vasi di espansione;

-ricostruzione del rivestimento refrattario;

-la totale sostituzione del quadro di comando caldaia;

-sostituzione dei bollitori;

-sostituzione della cisterna gasolio e di eventuali pompe di calore o altri impianti alternativi (pannelli solari, ecc.);

-sostituzione di saracinesche e radiatori e riparazioni alle tubazioni della rete di distribuzione;

-manutenzione straordinaria locale centrale termica;

-installazione impianto e sostituzione delle apparecchiature per vetustà o danno accidentale;

-lavori di adeguamento e messa a norma imposti da norme antincendio, antismog, regolamenti comunali esistenti o sopravvenuti relativi ad impianti ed immobili;

-messa a norma impianti fuori norma di qualsiasi tipo;

-primo acquisto estintori;

-tassa omologazione;

-spostamento colonne gas e contatori;

-realizzazione fori di ventilazione;

-sostituzione e riparazione apparecchiature e tubazioni sotto malta;

-rete di allacciamento gas metano fino al piede del fabbricato ed alla eventuale centrale termica;

-sostituzione rilevatori fughe di gas e valvole di intercettazione.

### **IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA, SANITARIA E IMPIANTI GAS**

**A CARICO INQUILINI:**

-forza motrice;

-combustibili;

-riparazione e/o sostituzione di tutte le parti accessorie della caldaia autonoma, quali pompe, valvole bruciatore, quadro elettrico, apparecchiature elettriche, ugelli, rubinetti, bollitori, scambiatori, vaso di espansione, bruciatore;

- manutenzione periodica caldaie autonome e relative prove di combustione ai sensi della legge 9.1.91 n.10 e del comma 8 dell'art. II del D.P.R. n° 412 d.d. 26 agosto 1993;
- pulizia della caldaia, del bruciatore, delle canne fumarie;
- sostituzione flessibile allacciamento apparecchiature gas;
- manutenzione e regolazione termostati ambiente;
- disincrostazione e pulizia delle tubazioni;
- manutenzione rilevatori fughe di gas ed elettrovalvole intercettazione gas, segnalazione ai tecnici dell'Istituto della necessità di sostituire tali apparecchiature;

#### A CARICO PROPRIETA'

- prima installazione impianto;
- sostituzione della caldaia per vetusta o danno accidentale (in presenza regolare gestione del libretto di manutenzione);
- riparazioni alle tubazioni della rete di distribuzione, sostituzione radiatori;
- lavori di adeguamento e messa a norma imposti da norme antincendio, antismog, regolamenti comunali esistenti o sopravvenuti relativi ad impianti ed immobili;
- realizzazione fori di ventilazione;
- sostituzione e riparazione apparecchiature e tubazioni sotto malta;
- sostituzione rilevatori fughe di gas e valvole di intercettazione;
- sostituzione termostato ambiente per vetustà o danno accidentale.

#### **IMPIANTI SPORTIVI**

##### A CARICO INQUILINI:

- consumo acqua ed elettricità;
- pulizia e depurazione;
- acquisto materiale;
- manutenzione ordinaria impianti;
- addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari).

##### A CARICO PROPRIETA':

- installazione impianti e manutenzione straordinaria.

#### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

##### A CARICO INQUILINI

- manutenzione ordinaria dell'impianto;
- controllo e manutenzione periodica comprensiva di riparazione di dispositivi di sicurezza in genere, porte REI, dispositivi automatici di apertura finestroni evacuazione fumi;
- controllo periodico, manutenzione e ricarica estintori.

##### A CARICO PROPRIETA':

- installazione e sostituzione dell'impianto;
- fornitura estintori ed altri dispositivi di sicurezza ove previsto dalla normativa.

#### **IMPIANTO TELEVISIVO**

##### A CARICO INQUILINI

- manutenzione impianto TV terrestre, satellitare o a banda larga, compresa rimodulazione frequenze e sostituzione di parti di esso.
- riparazione degli impianti in dotazione alle parti comuni.

##### A CARICO PROPRIETA'

- prima installazione o sostituzione completa di impianti TV per programmi nazionali ed antenna centralizzata in caso di ristrutturazione dell'intero edificio.

#### **MANUTENZIONE E FORNITURE IN GENERALE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI**

##### A CARICO INQUILINI:

- consumi elettrici;
- consumi di acqua per servizi comuni;
- riparazione porte di ingresso al fabbricato o di accesso a locali comuni;
- sostituzione di serramenti esterni, tapparelle, ante di oscuro, infissi, seminfissi e relativi vetri per danno, malfunzionamento o rottura dovuti ad uso scorretto o colpa;
- riparazione di serramenti esterni, tapparelle, ante di oscuro, infissi, seminfissi in conseguenza all'uso;
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle, rullo delle persiane avvolgibili;
- riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoie e guide;
- riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi;
- targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte;
- sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causate per colpa di inquilini;
- riparazione e sostituzione per uso di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, segnaletica orizzontale, etc.);
- tinteggiature di vani scale ed altre parti comuni dello stabile sia interne che esterne;

- verniciatura delle opere in legno e ferro accessibili senza ponteggi di altezza superiore a due metri delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne.
- manutenzione in abbonamento dell'impianto di cancello automatico e autosilo;
- revisione e/o sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli, autosilos, barre mobili, barre protettive a protezione di accessi;
- sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico del regolatore a tempo del cancello automatico, autosilos e delle barre mobili e sostituzione radiocomando;
- sgombero neve e pulizia aree a parcheggio;
- riparazione della pavimentazione di corsie, rampe ed autorimesse;
- rifacimento segnaletica orizzontale, viabilità e parcheggio;
- sostituzione piante ornamentali e fiori;
- costo comprensivo di attrezzature, mano d'opera ed oneri di discarica per taglio dell'erba, potatura, anche di alto fusto, annaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi ed altre attività di manutenzione del giardino;
- canone in abbonamento per manutenzione piante;
- forza motrice, manutenzione e canone in abbonamento di pompe di sollevamento;
- manutenzione e sostituzione componenti degli eventuali impianti di irrigazione del verde, comprese centralina, pompe, ugelli e tubazioni;
- manutenzione ordinaria ed in abbonamento di impianti di smaltimento liquami;
- spurgo delle fosse biologiche e disostruzione delle colonne di scarico, tubazioni;
- pulizia e spurgo dei pozzi neri, vasche a tenuta e pozzetti a sifone;
- riparazione e disostruzione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa dell'utente;
- pulizia dei canali di gronda e pluviali;
- pulizia di griglie e caditoie di poggiali, terrazze e piazzali, disotturazione delle colonne di scarico, tubazioni e relativi pozzetti acque bianche;
- riparazione delle colonne montanti e della reti di raccolta di acqua pluviali.
- riparazione dell'impianto di sollevamento in conseguenza all'uso.

#### A CARICO PROPRIETA':

- opere di manutenzione straordinaria così come definite dalle norme vigenti;
- rifacimento intonaci e manutenzione straordinaria muraria del fabbricato;
- riparazione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- sostituzione di grondaie e pluviali;
- riparazioni di tubazioni interne alle murature o al terreno e di pettini di distribuzione;
- sostituzione di parti in legno e/o altri materiali esposte alle intemperie e non accessibili senza l'uso di ponteggi;
- sostituzione di marmi, ringhiere e corrimani dovute a vetustà;
- installazione e sostituzione inferrate, cancellate e infissi limitatamente alle parti comuni;
- messa a norma cancelli carrai;
- eliminazione barriere architettoniche;
- prima realizzazione di sistemazioni di dissuasori e di segnaletica esterna;
- rifacimento completo pavimentazione aree carrabili;
- installazione di apparecchiature automatiche per il cancello carraio;
- impianto alberi, cespugli, piante fiorite, nel caso di sistemazioni esterne;
- primo acquisto e installazione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, segnaletica orizzontale, arredo urbano, zerbini, tappeti, passatoie e guide);
- isolazioni termiche, acustiche e impermeabilizzazioni;
- fornitura e sostituzione pompe sollevamento e impianti di depurazione acque;
- allacciamento rete comunale;
- rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore all'interno del fabbricato con installazione del sifone;
- installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.
- sostituzione colonne di carico e di scarico acque bianche e nere;
- riparazioni straordinarie della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri.

#### **FORNITURE E MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO**

##### A CARICO INQUILINI:

- riparazione e sostituzione degli apparecchi sanitari;
- riparazione e sostituzione di rubinetteria in conseguenza dell'uso;
- riparazione e sostituzione di cassette W.C. esterne alla muratura;
- riparazione di cassette W.C. interne alla muratura;
- riparazione e sostituzione di porte interne e di ingresso all'alloggio, cantine, soffitte e locali accessori;

- manutenzione ordinaria degli infissi interni ed esterni: sostituzione piccola ferramenta, riparazione, opere di falegnameria e quant'altro occorra per garantire, nel tempo, il corretto funzionamento degli stessi;
- sostituzione di serramenti esterni, tapparelle, ante di oscuro, infissi, seminfissi e relativi vetri per danni o malfunzionamento dovuti a mancata manutenzione ordinaria e/o ad uso scorretto;
- riparazione e verniciatura di serramenti esterni, tapparelle, ante di oscuro, infissi, seminfissi e relativi vetri in conseguenza all'uso;
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle, rullo e motori elettrici delle persiane avvolgibili;
- sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, differenziali e magnetotermico, prese di corrente, deviatori, etc.) ;
- riparazione di pavimenti e rivestimenti per uso scorretto o colpa;
- manutenzione ordinaria di pavimenti, rivestimenti e battiscopa comprensiva di sostituzione di porzioni di essi per distacchi localizzati;
- tinteggiatura delle pareti comprensivo eliminazione di piccole fessurazioni superficiali;
- lavori di ripristino appartamenti limitrofi per danni causati da incuria, imperizia o mancata manutenzione dell'alloggio locato;
- rimozione carta da parati posta dall'utente con successiva rasatura delle pareti;
- sostituzione e riparazioni serrature e rifacimento chiavi;
- tappezzerie e rivestimenti vari;
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori dell'impianto autonomo;
- sostituzione dell'apparecchio citofonico e videocitofonico;
- spostamento o sgombero mobilio o materiale vario;
- riparazione di porte, portoni e basculanti dei garage assegnati e sostituzione di meccanismi di funzionamento (molle, funi, contrappesi, staffe, supporto rulli, ecc.);
- sostituzione di porte, portoni e basculanti dei garage assegnati per danni o malfunzionamento dovuti a mancata manutenzione, uso scorretto e/o colpa.

#### A CARICO PROPRIETA'

- adeguamento degli impianti alle vigenti normative;
- rifacimento parziale e/o integrale dei terrazzi di pertinenza per difetti d'impermealizzazione;
- manutenzione straordinaria e adeguamento alla vigente normativa dell'impianto elettrico;
- manutenzione straordinaria causa cortocircuito dovuto a fulmini caduti nelle vicinanze;
- riparazione e/o rifacimento degli impianti termico e idrico-sanitario a seguito rottura tubazioni in traccia;
- tinteggiature e ripristini vari a seguito danni causati da infiltrazioni conseguenti a rottura tubazioni in traccia e difetti d'impermealizzazioni terrazzi di copertura;
- sostituzione di cassette W.C. interne alla muratura;
- sostituzione di infissi, seminfissi, persiane, serrande avvolgibili per vetustà;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione e per distacchi diffusi dal sottostante supporto;
- sostituzione di radiatori a seguito foratura;
- manutenzione straordinaria per difetti strutturali.

#### PORTIERATO

##### A CARICO INQUILINI:

- 90% Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari, contributi previdenziali e assicurativi come da contratto nazionale dei portieri ed eventuali contratti integrativi;
- Indennità particolari come da contratto nazionale dei portieri ed eventuali contratti integrativi;
- Indumenti da lavoro del portiere;
- 90% costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal contratto nazionale;
- 90% manutenzione ordinaria guardiola;
- Vigilanza notturna;
- Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari, contributi previdenziali e assicurativi come da contratto nazionale dei garagisti ed eventuali contratti integrativi;
- materiale di pulizia e manutenzione attrezzi in dotazione al portiere.

##### A CARICO PROPRIETA':

- 10% salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari, contributi previdenziali e assicurativi come da contratto nazionale dei portieri ed eventuali contratti integrativi;
- 10% costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal contratto nazionale;
- 10% manutenzione ordinaria guardiola;
- acquisto di attrezzi specifici in dotazione al portiere;
- manutenzione straordinaria appartamento portiere e guardiola.

#### PULIZIE E DISINFESTAZIONI PARTI COMUNI

##### A CARICO INQUILINI:

- trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziale ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesimi, premi, ferie ed indennità varie, anche locali, come CCNL;

- sgombero di materiali e/o rifiuti abbandonati nei corridoi, vani scale, atri, cantine, garage, soffitte, bocche di lupo, cortili e parti comuni in genere;
  - pulizia primaverile dei piazzali dalla sabbia usata nella stagione invernale;
  - sgombero della neve, comprese (macchine operatrici, mano d'opera, sale e/o sabbia);
  - acquisto materiali di pulizia, sacchi per pre-raccolta e zerbini;
  - manutenzione ordinaria di macchinari per la pulizia;
  - servizio deblattizzazione, derattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura;
  - tassa smaltimento rifiuti.
- A CARICO PROPRIETA':
- spese per l'assunzione dell'addetto o per il conferimento dell'appalto a ditta;
  - acquisto attrezzature specifiche;
  - pulizie conseguenti a cantieri di manutenzione.

N.B.:

1. Per i danni dovuti a colpe, vandalismi, manomissioni e uso improprio nelle parti comuni dovrà essere valutata, caso per caso, l'opportunità o meno di addebitare agli inquilini, in toto o in parte, la spesa di ripristino.
2. Sono a carico dell'Istituto i lavori di riparazione di danni causati da eventi naturali documentabili, quali fulmini, trombe d'aria, alluvioni, nubifragi, per i quali gli assegnatari di unità immobiliari non abbiano potuto ovviare con la diligenza del buon padre di famiglia.
3. Il suddetto elenco si richiama agli articoli del codice civile: Art. 1609; piccole riparazioni a carico dell'inquilino. Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese (c.c.1621), sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito(c.c. 1590, 1807,2734).
4. In caso di richieste di lavori accessori alle parti comuni da parte dell'inquilinato queste dovranno pervenire per iscritto con la maggioranza dei conduttori del complesso e se autorizzate saranno poste a carico degli inquilini.