

NOTE PER LA RIPARTIZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEI COSTI DEI SERVIZI E DELLE SPESE NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA DATI IN CONCESSIONE/LOCAZIONE

PREMESSE

L'art. 1576 c.c. prevede, come criterio generale, che il locatore (proprietario) deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore (inquilino). Tutte le spese ordinarie sono quindi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede più specificamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le eventuali spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Sono quindi a carico del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino come da codice civile.

DEFINIZIONI:

In linea generale si intende per:

a) interventi di **MANUTENZIONE ORDINARIA**, (a carattere preventivo effettuata periodicamente); che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; hanno come scopo quello di preservare la cosa, impedendone il deterioramento.

b) interventi di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (riparazioni di guasti o altri impedimenti che si manifestano improvvisamente) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Devono intendersi quelle la cui erogazione si renda necessaria in conseguenza di eventi imprevedibili, fortuiti o eccezionali ovvero di eventi i quali, pur se prevedibili, non erano evitabili mediante opere di manutenzione ordinaria. Sono, inoltre spese straordinarie quelle che si rendano necessarie a causa della mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

Esempi di interventi a carattere straordinario: sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale e di tipologia di infisso;

- realizzazione e adeguamento di opere accessorie come canne fumarie, centrali termiche, scale di sicurezza, ascensori, ecc.);
- consolidamento delle strutture nelle fondazioni o in elevazione;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- realizzazione di recinti, muri di cinta e cancellate;
- interventi finalizzati al risparmio energetico

**SCHEMA SOMMARIO DI RIPARTIZIONE DEI COSTI E DELLE SPESE
TRA CONDUTTORE E PROPRIETÀ**

IMPIANTI CENTRALI DI RISCALDAMENTO, DI ACQUA CALDA, DI CONDIZIONAMENTO, DI RAFFRESCAMENTO E DI ADDOLCIMENTO	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) manutenzione ordinaria di parti accessorie in conseguenza dell'uso;	a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
b) pulizia dell'impianto e messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.;	b) sostituzione delle apparecchiature o parti di esse per vetustà;
c) costo della fornitura di acqua per le centrali;	c) manutenzione straordinaria locale centrale termica, di condizionamento e di produzione di acqua calda centralizzata;
d) manutenzione ordinaria del rivestimento refrattario;	d) adeguamento degli impianti e dei locali alle disposizioni di legge.
e) costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica, conduzione e manutenzione ordinarie dell'impianto, energia elettrica per il funzionamento delle centrali, compenso al fuochista;	
f) spese per la manutenzione ordinaria e funzionamento dei depuratori dell'acqua;	
g) manutenzione ordinaria e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento e di raffrescamento e di depurazione dell'acqua;	
h) manutenzione ordinaria dei contatori di energia termica centrali o zonali e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;	
i) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici;	
l) manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e speciali dedicati;	
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI SUONERIA, DI CITOFONO O VIDEOCITOFONO DELLE PARTI COMUNI E IMPIANTI T.V. CENTRALIZZATI, IMPIANTI SPECIALI	
A carico del conduttore	A carico della proprietà

a) manutenzione ordinaria di parti dell'impianto di illuminazione in conseguenza dell'uso (portalampade, lampadine, interruttori, neon startes reattori, ecc.);	a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto comune di illuminazione;
b) manutenzione ordinaria impianto citofoni o videocitofoni;	b) installazione e manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme comuni;
c) manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e di allarme comuni;	c) sostituzione di tutte le parti per vetustà;
d) manutenzione ordinaria di temporizzatori e/o crepuscolari;	d) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di citofoni o videocitofoni per vetustà;
e) manutenzione ordinaria degli impianti T.V. centralizzati e integrazione degli stessi per la ricezione di eventuali altri canali;	e) installazione e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari per vetustà;
f) installazione, ove richiesta dai conduttori, degli impianti T.V. centralizzati e degli impianti videocitofoni;	<p>////////////////////////////////////</p> <p>installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di impianti T.V. centralizzati per vetustà;</p>
g) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici (pulizia, verifica e serraggio connessioni e collegamenti, test di prova apparecchiature, sostituzione spie luminose e fusibili, etc.);	<p>////////////////////////////////////</p> <p>installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, e sostituzione di impianti speciali (allarme, T.V. a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione impianti, etc.).</p>
h) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni, verifica e serraggio connessione e collegamenti, misurazioni strumentali periodiche, etc.);	
i) installazione, ove richiesta dai conduttori, di impianti speciali (impianti di allarme, T.V. a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione impianti etc.);	
l) manutenzione ordinaria impianti speciali (allarme, T.V. a circuito	

chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione impianti etc.).	
ASCENSORE	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;	a) installazione e manutenzione straordinaria degli impianti;
b) manutenzione ordinaria delle parti meccaniche ed elettriche, ivi compresa la riparazione delle serrature e pulsantiere della cabina;	b) sostituzione motore, ammortizzatore, centralina oleodinamica e di tutte le parti meccaniche ed elettriche per vetustà;
c) 50% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;	0% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;
d) sostituzione di lampade e fusibili;	assa di concessione per rinnovo annuale licenza di esercizio;
e) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;	avori di adeguamento prescritti dalle norme U.S.L. e dalle direttive 84/529/CEE e 86/316/CEE per gli ascensori installati e in funzione ante 9.12.1967.
f) contributo per visite periodiche;	
g) manutenzione ordinaria quadri speciali elettrici dedicati;	
h) manutenzione ordinaria degli impianti speciali elettrici dedicati (citofoni, allarmi, etc.)	
i) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni, verifica e serraggio connessione collegamenti, misurazioni strumentali periodiche).	
AUTOCLAVE, POMPE, DECALCIFICAZIONE E DEPURAZIONE	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;	a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
b) manutenzione ordinaria di parti in conseguenza dell'uso;	b) sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico);

c) ricarica pressione del serbatoio;	c) tasse.
d) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;	
e) ispezioni e collaudi;	
f) lettura contatori.	
IMPIANTI ANTINCENDIO	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;	a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
b) manutenzione ordinaria e ricarica degli estintori;	b) sostituzione di componenti primarie (serbatoio di accumulo, autoclavi, compressori, motori, pompe, tubazioni) e coibentazioni;
c) manutenzione ordinaria di parti meccaniche, idrauliche ed elettriche di serbatoi di accumulo, di autoclavi, di compressori, di motori, di pompe, ecc.;	c) sostituzione di estintori per vetustà.
d) manutenzione ordinaria dei pozzetti delle autorimesse;	
e) manutenzione ordinaria di apparecchi illuminanti di sicurezza e di cartellonistica di prevenzione incendi;	
f) manutenzione ordinaria di manichette e naspi, riparazione dei relativi contenitori, vetri compresi;	
g) manutenzione ordinaria delle centrali e dei rivelatori di incendio.	
MANUTENZIONE E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) spurgo delle reti fognarie, pulizia e disotturazione delle grondaie, delle colonne di scarico e relativi pozzetti e disinfezione dei locali;	a) manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari;
b) manutenzione ordinaria dei lastrici solari ove ne sia consentito l'uso al "conduttore";	//////////////////// ostituzione o riparazione di grondaie pluviali;
c) riparazione e disotturazione dei sifoni e delle colonne di scarico acque	//////////////////// ostituzione o riparazione colonne di

a) sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari danneggiati per negligenza o colpa;	a) installazione dell'interruttore differenziale ai sensi dell'art. 8 della legge n. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione.;
b) manutenzione ordinaria della rubinetteria sanitaria e di riscaldamento in conseguenza dell'uso;	b) sostituzione di pavimenti e rivestimenti che risultino inadatti all'uso a causa di vetustà o assestamenti statici;
c) manutenzione ordinaria degli infissi, seminfissi e serrande avvolgibili in conseguenza dell'uso. Riparazione degli infissi danneggiati per negligenza, colpa od omessa manutenzione;	ostituzione del contatore dell'acqua per vetustà;
d) sostituzione dei vetri;	manutenzione straordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento.
e) riparazione o sostituzione degli apparecchi a sporgere delle cinghie, molle o cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili nonché di stecche, ganci, perni, rullo, maniglie;	
f) sostituzione o riparazione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e dei conduttori elettrici, nonché manutenzione per corto circuito in conseguenza di negligenza o colpa del conduttore, manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici, test periodici di prova funzionamento corretto delle apparecchiature di sicurezza, eventuali verifiche strumentali periodiche, se necessarie;	
g) riparazione di pavimenti e rivestimenti danneggiati per negligenza o colpa;	
h) sostituzione del cavo e dell'apparecchio dell'impianto citofonico e videocitofonico;	
i) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro ivi comprese quelle relative alle finestre e ai balconi;	

l) rifacimento chiavi e serrature;	
m) pulizia, secondo disposizioni di legge, dell'impianto autonomo di riscaldamento: caldaia, bruciatore, canna fumaria, ecc.;	
n) manutenzione ordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento.	
PORTIERATO	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) 90% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;	a) 10% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
b) 90% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua, telefono forfettizzato. Per determinare il canone dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;	b) 10% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua, telefono forfettizzato). Per determinare il valore dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;
c) 90% del costo degli indumenti da lavoro forniti al portiere;	0% del costo degli indumenti da lavoro forniti al portiere;
d) 90% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale (salario, indennità varie, tredicesima, premi, ferie, malattia, rimborsi, accantonamento liquidazione, retribuzione in natura, ecc.) compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;	d) 10% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
e) il costo del materiale per le pulizie;	e) manutenzione straordinaria della guardiola e 10% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della stessa;
SERVIZIO DI VIGILANZA	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) intera spesa fatturata compresa l'IVA, nel caso di normale servizio di	

vigilanza effettuato su richiesta del conduttore o dei conduttori;	
SPESE RELATIVE AL SERVIZIO DI PULIZIA	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) in caso di incarico conferito a ditta: 1) la spesa fatturata compresa l'IVA; 2) il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto di appalto.	a) spese per il conferimento dell'appalto;
b) in caso di incarico conferito a persona fisica: 1) il salario, la tredicesima mensilità, le ferie, l'accantonamento della liquidazione, i contributi previdenziali ed assistenziali, come da C.C.N.L., e quant'altro previsto dalla normativa vigente; 2) il materiale per le pulizie;	b) spese per l'assunzione della persona fisica;
c) piccole riparazioni dei macchinari per la pulizia acquistati dalla proprietà, in caso di incarico conferito a persona fisica;	c) acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice, ecc.) in caso di incarico conferito a persona fisica.
d) costo sostenuto, comprensivo dei materiali, per lo sgombero della neve.	
PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
A carico del conduttore	A carico della proprietà
a) spesa fatturata compresa l'IVA, in base al contratto per la fornitura del servizio;	a) spese per il conferimento dell'appalto;
b) sacchi per pre-raccolta se non compresi nel contratto di appalto;	b) primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura.;
c) derattizzazione e disinfestazione ordinaria dei locali legati alla raccolta delle immondizie.	
FORNITURA GLOBALE SERVIZI	
Nel caso di contratti che prevedano la fornitura globale di servizi sono a carico del conduttore, IVA inclusa, i costi afferenti le voci di spesa di cui ai paragrafi precedenti	