

Ripartizione Spese Condominiali tra Inquilino – Proprietario (IPES)

ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO	A chi spetta
1. IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS, APPARTAMENTO	
• <i>Installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria impianto idrico, sanitario e gas</i>	P = proprietario
• <i>Sostituzione delle apparecchiature e della rubinetteria del bagno e della cucina</i>	I = inquilino
• <i>Installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda</i>	P
• <i>Consumi di acqua potabile e relativo canone di smaltimento acque di rifiuto</i>	I
• <i>Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso</i>	I
• <i>Allacciamento dalla rete sino ai contatori</i>	P
• <i>Manutenzioni ordinarie delle rubinetterie acqua e gas, in conseguenza dell'uso</i>	I
• <i>Sostituzione dei sifoni</i>	P
• <i>Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti</i>	I
2. RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA	
• <i>Sostituzione dei corpi scaldanti</i>	P
• <i>Sostituzione e riparazione di valvole di zona, termostati ambiente</i>	I
• <i>Sostituzione di valvole e detentori dei termosifoni</i>	I
• <i>Per l'impianto autonomo: sostituzioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda</i>	P
• <i>Per l'impianto autonomo: riparazioni di caldaia, bruciatore, valvole, manopole e bollitori di acqua calda compresa la manutenzione obbligatoria prevista dalla legge</i>	I
• <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria a canna fumaria e tubazioni sotto traccia</i>	P
• <i>Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie</i>	I
• <i>Sostituzione contatori di calore</i>	P
3. IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	
• <i>Rifacimento dell'impianto elettrico</i>	P
• <i>Riparazione dell'impianto elettrico</i>	I
• <i>Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)</i>	I
• <i>Riparazione e sostituzione degli impianti di soneria, citofono e videocitofono</i>	I

4. PARETI E SOFFITTI DELL'APPARTAMENTO (INTONACI, TINTE, VERNICI, PARATI ETC.)	
• Ripristino di intonaci all'interno di alloggi	P
• Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	I
• Montaggio di carta da parati o materiali similari, se voluto dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione	I
5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO	
• Manutenzione ordinaria e riparazione di pavimenti e di rivestimenti	I
6. SERRAMENTI E INFISSI DELL'APPARTAMENTO	
• Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri	P
• Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche; ganci; rullo; cordelle d'attacco al rullo; molle nelle serrande avvolgibili	I
• Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, sostituzione parti accessorie (maniglie, serrature, vetri, cornici)	I
• Verniciatura serramenti esterni: serrande, avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi	P
• Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre	I
NELLE PARTI COMUNI	A chi spetta
7. CORTILI E GIARDINI	
• Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P
• Riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzioni	I
• Installazione e sostituzione automatismi di apertura	P
• Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli	I
• Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	P
• Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
• Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	P
• Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante, consumi acqua)	I
• Sostituzione piante ornamentali	I
• Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	P
• Riparazione (manutenzione ordinaria) dell'impianto di irrigazione.	I
• Installazione delle panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	P
• Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative delle panchine e dell'impianto di irrigazione	I
• Installazione e sostituzione impianto di illuminazione	P
• Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	I
• Sostituzione lampadine	I

• Consumi energia elettrica	I
• Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve	I
8. PARTI COMUNI NELLE CANTINE (CORRIDOI LAVANDERIE STENDITOI ECC.)	
• Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
• Sostituzione lampadine	I
• Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc.)	I
• Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	P
• Derattizzazione	I
• Disinfestazione insetti	I
• Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua e bidoni delle immondizie	I
• Consumi di energia elettrica e acqua	I
• Tinteggiatura pareti e soffitti (per la normale usura dopo ca. 10 anni)	P
• Pulizia e relativi materiali d'uso	I
9. SCALE, ATRI, TETTI E MURI	
• Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	P
• Opere murarie di rinforzamento dello stabile	P
• Pulizia dei canali di gronda e sgombero degli scarichi acque piovane	I
• Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	P
• Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (per normale usura)	P
• Sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheche a portatarghe	P
• Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua nonché dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheche a portatarghe	I
• Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	P
• Fornitura di guide e zerbini	I
• Riparazione di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; etc.	I
• Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc.	P
• Applicazione targhette nominative personali	I
• Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	I
• Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	I
• Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
• Acquisto estintori	P
• Ricarica estintori	I

• <i>Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione</i>	P
• <i>Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari</i>	P
• <i>Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere</i>	I
• <i>Sostituzione lampadine e neon</i>	I
• <i>Consumi energia elettrica</i>	I
10. CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
• <i>Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni</i>	P
• <i>Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche (prima installazione)</i>	P
• <i>Riparazione e sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli, sbarre e saracinesche</i>	I
• <i>Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione</i>	P
• <i>Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e temporizzatore</i>	I
• <i>Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica</i>	P
• <i>Manutenzione ordinaria della segnaletica</i>	I
• <i>Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo</i>	P
• <i>Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione</i>	P
• <i>Consumi di energia elettrica e acqua</i>	I
• <i>Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso</i>	I
• <i>Sgombero neve, acquisto e spandimento sale</i>	I
11. AMMINISTRAZIONE	
• <i>Spese di amministrazione per gli inquilini con canone provinciale</i>	I
• <i>Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, etc.)</i>	P
• <i>Assicurazione dello stabile e degli impianti</i>	P
• <i>Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria</i>	P
• <i>Spese postali invio preventivi e consuntivi</i>	P
• <i>Eventuali affitto-sala per assemblee condominiali</i>	P
• <i>Copie documenti richiesti dall'inquilino e spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore</i>	P
• <i>Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini</i>	P
• <i>Compenso dell'amministratore di condominio</i>	P
• <i>Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico</i>	P
• <i>Tassa Passi Carrabili</i>	I
12. ASCENSORE	
• <i>Prima installazione</i>	P
• <i>Sostituzione cabina</i>	P
• <i>Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie</i>	P

• Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, etc.	I
• Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	I
• Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere	I
• Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	P
• Interventi per l'adeguamento a norme di legge	P
• Manutenzione in abbonamento	I
• Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	P
13. AUTOCLAVE	
• Installazione	P
• Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	P
• Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	P
• Consumi elettricità forza motrice	I
• Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
• Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	P
• Riparazione e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	I
• Manutenzione in abbonamento	I
• Ricarica pressione del serbatoio	I
• Consumo acqua potabile e acqua calda	I
• Pulizia, depurazione e decalcificazione	I
14. FOGNATURE E SCARICHI	
• Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	P
• Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	P
• Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	P
• Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	P
• Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	I
• Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque di rifiuto, compreso avvolgimento elettrico pompa	P
• Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti	I
• Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	I
15. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
• Riparazione impianti TV	I
• Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	P
• Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV	I
• Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	P

16. PARETI ESTERNE	
• <i>Restauro e riparazione integrale delle facciate</i>	P
• <i>Rifacimento di intonaci, isolamento termico, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale</i>	P
17. IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
• <i>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 o altro (come da certificato energetico)</i>	P
• <i>Sostituzione di caldaia, bruciatore, tubature, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico), cisterne, boiler e pompe di circolazione</i>	P
• <i>Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento</i>	P
• <i>Riparazioni e sostituzioni di parti accessorie delle apparecchiature</i>	I
• <i>Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori</i>	P
• <i>Ricarica estintori</i>	I
• <i>Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale</i>	P
• <i>Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali</i>	I
• <i>Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua</i>	I
• <i>Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, etc.</i>	I
• <i>Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario</i>	P
• <i>Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista</i>	I
• <i>Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua</i>	I
• <i>Pulizia filtri e sostituzione batterie dei contatori di calore</i>	I
• <i>Decalcificazione del boiler e degli scambiatori di calore</i>	I
• <i>Pulizia meccanica o chimica della rete di distribuzione acqua fredda-calda-ricircolo</i>	I
18. TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
• <i>Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, etc.)</i>	P
• <i>Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso</i>	I
• <i>Consumo di sali, resine, forza motrice, etc.</i>	I
• <i>Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto</i>	I