



**ITEA** SpA  
*ISTITUTO TRENINO  
EDILIZIA ABITATIVA*

**QUADRO DELLE SPESE  
NEGLI IMMOBILI GESTITI DA ITEA S.p.A.**

Testo approvato dal Consiglio di amministrazione di ITEA S.p.A.  
nella seduta di data 11 dicembre 2019

## 1. PREMESSE

Il presente documento è stato redatto con riferimento alle disposizioni provinciali sull'edilizia abitativa e sui contratti pubblici alle quali ITEA S.p.A. è soggetta e, per quanto compatibili, alla normativa che disciplina la locazione di immobili urbani ed il condominio.

Lo stesso rappresenta il patto di cui all'art. 1609 del Codice Civile.

Scopo del presente documento è stabilire, per gli immobili gestiti da ITEA S.p.A., in via esemplificativa e non esaustiva:

- ➔ a chi compete l'erogazione dei servizi comuni;
- ➔ a chi compete il mantenimento in buono stato delle singole unità immobiliari e delle parti comuni;
- ➔ chi deve sostenere le relative spese.

Nei condomini formalmente costituiti e dotati di amministratore, si applicano le previsioni di tale Quadro in via residuale rispetto al regolamento condominiale o alle decisioni dell'assemblea.

Si ricorda che è onere del conduttore (anche nel caso di manutenzioni a carico del proprietario) segnalare tempestivamente il malfunzionamento/degrado di impianti e/o componenti edilizi (ad esempio: murature, coperture, ecc.).

Nel caso i conduttori non provvedessero alle manutenzioni di loro competenza e nei casi di urgenza, ITEA S.p.A. ha la facoltà di sostituirsi agli stessi, eseguendo d'ufficio gli interventi necessari ed addebitando le relative spese e gli eventuali maggiori oneri sostenuti.

### **1.1. PROPRIETARIO e CONDUTTORE**

Ai fini del presente Regolamento devono ritenersi valide le seguenti definizioni:

**CONDUTTORE:** soggetto che ha la materiale detenzione dell'unità immobiliare.

**PROPRIETARIO:** soggetto che detiene un diritto reale sull'unità immobiliare (ITEA S.p.A., privato proprietario, ente che ha delegato ad ITEA S.p.A. la gestione dell'immobile).

Nel caso di proprietari che usufruiscono direttamente dell'unità immobiliare ovvero nel caso di unità immobiliari sfitte, le spese normalmente in carico al conduttore ricadono sul proprietario.

### **1.2. TITOLARITÀ DEI CONTRATTI DI LAVORI E SERVIZI**

Fatti salvi i casi in cui, in una determinata area geografica, vi sia la presenza di un unico fornitore che opera in condizioni di monopolio (ad esempio: servizio idrico), ITEA S.p.A., quale società a totale partecipazione pubblica, deve obbligatoriamente seguire procedure ad evidenza pubblica per gli affidamenti dei lavori, dei servizi e delle forniture essenziali per gli stabili gestiti.

ITEA S.p.A., in qualità di soggetto pubblico gestore degli immobili, acquista in nome proprio e per conto dei CONDUTTORI e dei PROPRIETARI i lavori, i servizi e le forniture, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il servizio di climatizzazione ambienti e produzione centralizzata di acqua calda sanitaria attraverso il "Contratto Servizio Energia";
- il servizio di manutenzione degli impianti ascensore attraverso il "Contratto Servizio Ascensori";
- l'energia elettrica per le parti comuni attraverso la "Convenzione APAC";
- i lavori di manutenzione delle parti edili ed impiantistiche degli edifici non comprese nei contratti "Servizio Energia" e "Servizio Ascensori", attraverso i contratti di "Manutenzione di Zona";
- l'assicurazione dei fabbricati attraverso la polizza "Globale Fabbricati in Forma All Risks" che copre l'intero patrimonio gestito;
- la fornitura di acqua fredda potabile facente capo a contatori comuni.

### **1.3. COMPENSO DI CHIAMATA**

I contratti di manutenzione stipulati da ITEA S.p.A. prevedono, salvo alcune eccezioni, il riconoscimento al fornitore di un corrispettivo definito "compenso di chiamata", destinato a coprire le spese per la gestione tecnico-amministrativa dell'intervento da parte dell'appaltatore e comprendenti gli oneri

sostenuti per:

- recarsi sul posto a seguito di segnalazione degli utenti o di incarico di ITEA S.p.A.;
- accertare lo stato delle cose, la natura e l'entità dei lavori da eseguire;
- raccogliere e fornire eventuale documentazione fotografica;
- predisporre il preventivo di spesa per i lavori eventualmente necessari.

Il compenso di chiamata prevede tariffazioni maggiorate per interventi eseguiti in orario serale-notturno, nei giorni festivi e nel fine settimana.

Nel caso le segnalazioni relative a guasti, anomalie o disservizi si rivelino insussistenti in sede di sopralluogo, il compenso di chiamata viene comunque corrisposto all'appaltatore e successivamente riaddebitato a seconda dei casi.

#### **1.4. MANUTENZIONE VERDE, PULIZIA E SGOMBERO NEVE DELLE PARTI COMUNI**

Sono esclusi dai contratti stipulati da ITEA S.p.A. i servizi di pulizia, di sgombero della neve e di gestione del verde delle parti comuni, che sono demandati ai CONDUTTORI secondo quanto disposto dal "Regolamento delle Affittanze" e dalle "Regolamento dei Proprietari".

Si precisa che, nel caso i conduttori non vi provvedano, ITEA S.p.A. esegue tramite le ditte aggiudicatrici degli appalti di manutenzione generale solo gli interventi che si renderanno necessari per garantire l'incolumità di persone e cose (ad esempio il taglio di alberi o rami pericolanti, trattamento della processionaria) o per garantire la salubrità dei luoghi, addebitando le relative spese.

#### **1.5. MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E VETUSTÀ**

Ai fini della ripartizione delle spese, si definisce intervento di "piccola manutenzione" o "manutenzione ordinaria" a carico del conduttore, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 cod. civ., quello che, per il mantenimento in buono stato delle cose, si rende necessario non per vetustà o per caso fortuito, ma per deterioramento prodotto dall'uso.

Si considera vetusto un componente o una parte di immobile che nel tempo ha perso la sua capacità di mantenere le prestazioni iniziali entro limiti accettabili.

Gli interventi di sostituzione per vetustà vengono eseguiti di norma da ITEA S.p.A. in caso di ristrutturazione di alloggi di risulta o in caso di ristrutturazione generale di componenti edilizi (facciate, coperture, serramenti esterni, ecc.) e/o impiantistici (centrale termica, ascensori, reti acque bianche/nere, ecc.) degli edifici secondo quanto programmato nei piani pluriennali di manutenzione straordinaria di ITEA S.p.A..

All'interno degli interventi di ristrutturazione di alloggi di risulta e degli interventi di ristrutturazione generale del fabbricato ITEA S.p.A. può eseguire lavorazioni di completamento che dal quadro di ripartizione spese risultano essere a carico del conduttore; in tali casi le relative spese rimarranno a carico di ITEA S.p.A..

#### **1.6. ATTI VANDALICI, DANNI, USI IMPROPRI, OPERE ABUSIVE**

Nel caso di atto vandalico o di danno, uso improprio o manomissione, tutte le spese sostenute da ITEA S.p.A. per il ripristino dello stato originario delle cose sono riaddebitate ai singoli soggetti responsabili se individuati con prove incontestabili o, in alternativa, a tutti i conduttori anche se dal quadro di ripartizione risultano essere lavorazioni a carico del proprietario.

Per atto vandalico si intende il danneggiamento causato da un soggetto che causa incendi, distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili facenti parte delle unità immobiliari e/o delle parti comuni.

Nel caso di opere abusive, ITEA S.p.A. può richiedere o eseguire direttamente la riparazione dei danni ed il ripristino dello stato originale, addebitando le relative spese ai responsabili.

#### **1.7. LAVORI ESEGUITI DAL CONDUTTORE**

Fatte salve le manutenzioni ordinarie che gli competono direttamente, il conduttore può eseguire ulteriori lavorazioni solo dopo aver ricevuto formale autorizzazione scritta da parte di ITEA S.p.A. e solo a condizione che ottemperi a tutte le prescrizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata dalla Società, pena la decadenza dell'autorizzazione e l'obbligo del ripristino dello stato originale. In particolare

devono essere acquisiti tutti i permessi necessari (ad es. autorizzazioni di enti pubblici, delibere di assemblee condominiali, dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati/modificati da trasmettere a ITEA S.p.A. a fine lavori, verifiche di legge qualora necessarie, ecc.).

Tutti i lavori devono essere realizzati a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza. Gli interventi possono essere eseguiti direttamente dal conduttore solo se possiede le capacità tecnico-professionali e salvo che non sia necessario avvalersi di ditte specializzate in possesso delle abilitazioni prescritte dalla normativa vigente.

Nel caso di installazione di apparecchiature e/o di esecuzione lavori non autorizzati da ITEA S.p.A. o difforni da quanto preventivamente autorizzato, ITEA S.p.A. può richiedere o eseguire direttamente la riparazione dei danni e/o il ripristino dello stato originale, addebitando le relative spese ai responsabili.

### **1.8. ENTRATA IN VIGORE E MODIFICHE DEL PRESENTE QUADRO**

Il presente Quadro si applica dal 1 gennaio 2020 anche agli ordini di lavori in corso.

ITEA S.p.A. si riserva la facoltà di apportare modifiche al presente "Quadro delle spese degli immobili gestiti da ITEA S.p.A.", che avranno efficacia dal momento della sua pubblicazione sul sito internet della Società. Delle modifiche è data pubblicità anche sulla rivista periodica della Società, nel Portale degli Utenti e con altre forme di comunicazione che si riterranno utili.

## **2. RENDICONTAZIONE DELLE SPESE**

I proprietari ed i conduttori sono obbligati al pagamento delle spese per i servizi condominiali sulle parti comuni gestiti dalla Società e non possono sottrarsi a contribuire alle spese neanche rinunciando al loro diritto su tali parti comuni.

### **2.1. ACCONTI**

Mensilmente ITEA S.p.A. addebita a ciascun utente una quota di spese, denominata "acconto spese condominiali". L'acconto è aggiornato annualmente tenuto conto dei risultati della gestione dell'esercizio precedente e delle previsioni per l'esercizio successivo.

ITEA S.p.A. non provvede a rideterminare le rate in acconto su richiesta dell'utente.

### **2.2. RENDICONTO DELLE SPESE E CONGUAGLIO**

Annualmente la Società predispose e trasmette il Rendiconto delle spese (generalmente riferito al periodo dal 1 luglio di ogni anno fino al 30 giugno dell'anno successivo).

Il Rendiconto delle spese si compone di:

- **Consuntivo e riparto spese**, nel quale per ciascuna tipologia di spesa è indicato il totale delle spese del fabbricato, il totale delle spese di ciascun utente ed il conguaglio (a debito o a credito). L'importo a conguaglio di ciascun utente risulta dalla differenza tra l'ammontare delle spese rilevate a consuntivo e l'ammontare delle quote mensili in acconto addebitate;
- **Distinta spese servizi condominiali**, nella quale per ciascuna tipologia di spesa è indicato l'elenco delle fatture (con fornitore ed importo) delle spese imputate all'intero fabbricato;
- **Spese di consumo condominiali**, inviato solo per i fabbricati nei quali ITEA S.p.A. ripartisce le spese di riscaldamento, acqua calda e/o fredda utilizzando contatori o contabilizzatori; per ciascuna tipologia di spesa è indicato il consumo individuale del conduttore/proprietario come differenza tra lettura finale e lettura iniziale dei consumi.

Dalla data del "Consuntivo e riparto spese", l'utente ha 60 giorni di tempo per segnalare di persona o per iscritto eventuali osservazioni e/o richieste di chiarimento; entro lo stesso termine, la Società fornisce le opportune delucidazioni e apporta le eventuali integrazioni.

Decorsi i 60 giorni il conguaglio si intende approvato e valido ad ogni effetto.

Il Rendiconto delle spese è messo a disposizione nella area riservata del Portale Utenti e tutta la documentazione relativa è disponibile, per visione, presso ITEA S.p.A.. Per questioni o richieste che non richiedano la verifica della documentazione di spesa, gli utenti possono avvalersi anche degli sportelli periferici attivati presso i Fiduciari di zona e le Sedi delle Comunità di Valle.

### **2.3. CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEI SERVIZI COMUNI**

Negli stabili gestiti da ITEA S.p.A., le spese a carico di ogni conduttore e/o proprietario sono addebitate nei termini di prescrizione previsti dalla normativa in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori o dell'erogazione dei servizi e sono calcolate applicando i criteri di ripartizione adottati da ITEA S.p.A. che variano in funzione della tipologia di spesa interessata.

La suddivisione delle spese addebitate è effettuata con le seguenti modalità:

- **acqua usi domestici:** in ragione del consumo registrato dal contatore individuale, ove esistente, oppure in ragione della quota attribuita a ciascuna delle unità;
- **acqua usi comuni e antincendio:** in ragione della quota attribuita a ciascuna delle unità servite;
- **illuminazione scale, piazzali e box auto:** in ragione della quota attribuita a ciascuna delle unità servite;
- **lavori in addebito:** in ragione della quota attribuita a ciascuna delle unità aventi causa, in caso di lavori riguardanti le parti comuni a più unità immobiliari, o per quota intera nel caso di lavori riguardanti il singolo utente;
- **ascensore:** in base ad una quota pari al 50% della spesa in ragione dei millesimi delle unità servite e da una quota pari al 50 % della spesa in ragione dell'altezza dei singoli piani (art. 1124 Codice Civile);
- **manutenzione impianti centralizzati di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria** (ossia il canone contrattualmente fissato, in base ai parametri tecnici specifici di ciascun impianto per il servizio di manutenzione ordinaria, preventiva e correttiva, necessario a mantenere in efficienza la centrale termica e le relative apparecchiature): in ragione della quota millesimale di cubatura esclusivamente agli utenti proprietari, mentre le quote relative agli alloggi in locazione sono per intero a carico del proprietario ITEA S.p.A..

#### ➤ **riscaldamento ambienti**

Il costo complessivo comprende la quota parte del corrispettivo dovuto al fornitore del "Contratto Servizio Energia" relativa al riscaldamento degli ambienti ed i costi indiretti.

Detta spesa è suddivisa:

- per gli alloggi che non dispongono di contabilizzatori individuali di consumo, in ragione del volume riscaldato delle singole unità immobiliari servite rapportato al volume complessivamente riscaldato dall'impianto, espressi in metri cubi (mc);
- per gli alloggi dotati di contabilizzatori individuali di consumo
  - in parte sulla base del volume utile riscaldato dell'unità immobiliare rapportato al volume complessivamente riscaldato dall'impianto espressi in metri cubi o in ragione dei millesimi di riscaldamento quando presenti (quota fissa);
  - in parte in ragione dei consumi individuali contabilizzati dall'apparecchio di ciascun utente rispetto alla somma di tutti i consumi individuali rilevati, espressi in unità di misura dell'energia termica (quota variabile);

Nel caso in cui i dati di consumo non risultino utilizzabili, a causa di avarie o malfunzionamento degli apparecchi contabilizzatori, la quota variabile è determinata, secondo i casi, in base alla media dei consumi di altre unità immobiliari dello stesso edificio oppure, per tutti, con la modalità del volume riscaldato.

#### ➤ **fornitura acqua calda usi sanitari**

Il costo complessivo comprende la quota parte del corrispettivo dovuto al fornitore del "Contratto Servizio Energia" relativa alla produzione di acqua calda sanitaria centralizzata, il costo dell'acqua fredda ed i costi indiretti.

Detta spesa è suddivisa calcolando:

- il costo unitario di fornitura (euro/mc) pari al rapporto tra il costo complessivo di fornitura dell'acqua calda erogata ed il volume d'acqua fredda utilizzato;
- il consumo di acqua calda di ciascun utente calcolato come differenza tra la lettura finale e la lettura iniziale del contatore individuale;
- la spesa da imputare a ciascun utente pari al consumo di acqua calda rilevato, espresso in metri cubi, moltiplicato per il costo unitario di fornitura a metro cubo.

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE</b>			
<b>Codice</b>	<b>Tipologia Di Spesa</b>	<b>Criterio di riparto</b>	<b>A carico di</b>
11	acqua fredda a forfait usi domestici	millesimi	unità immobiliari interessate
12	acqua fredda a contatore usi domestici	consumo	unità immobiliari interessate
14	pulizie parti comuni	millesimi o parti uguali (secondo la scelta degli utenti)	unità immobiliari interessate
16	servizi antincendio	millesimi	tutte le unità immobiliari
17	acqua altri usi comuni	parti uguali	tutte le unità immobiliari
31	luce giroscale	millesimi	unità immobiliari interessate
32	luce piazzali	parti uguali	tutte le unità immobiliari
33	energia elettrica aspiratori	millesimi	unità immobiliari interessate
34	servizi casa	millesimi	unità immobiliari interessate
35	pompe di sollevamento	millesimi (salvo casi particolari)	unità immobiliari interessate
36	luce garages	millesimi	unità immobiliari interessate
52	lavori con impresa	millesimi/parti uguali (secondo il tipo di intervento)	unità immobiliari interessate
54	lavori spazi verdi	millesimi o parti uguali (secondo la scelta degli utenti)	tutte le unità immobiliari
67-68	rendiconto di condominio	millesimi/parti uguali (secondo la tipologia di spesa)	unità immobiliari interessate
72	energia elettrica ascensore	millesimi	unità immobiliari interessate
73	manutenzione speciale abbonamento	millesimi	unità immobiliari interessate
74	oneri fiscali	millesimi	unità immobiliari interessate
89	quota consumo costo produzione acqua calda	a consumo	unità immobiliari interessate
90	riscaldamento ambienti quota a consumo 50%	a consumo	unità immobiliari interessate
871	contratto calore - quota manutenzione (proprietari)	cubatura	unità immobiliari interessate
881	riscaldamento ambienti quota a volume 100%	cubatura	unità immobiliari interessate
882	riscaldamento ambienti quota a volume 50%	cubatura	unità immobiliari interessate
92	energia elettrica raffrescamento	a consumo	unità immobiliari interessate
97	contratto raffrescamento	cubatura	unità immobiliari interessate

**Nota bene:** i codici indicati in Tabella sono gli stessi presenti nel Rendiconto delle spese, annualmente trasmesso ai conduttori/proprietari.

### 3. QUADRO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE

Negli stabili gestiti da ITEA S.p.A. le spese di competenza di una singola unità immobiliare vengono attribuite al proprietario o al conduttore secondo i criteri elencati di seguito.

Nei condomini formalmente costituiti e dotati di amministratore, i criteri sotto riportati si applicano compatibilmente con le disposizioni del regolamento di condominio eventualmente approvato.

Per ogni singola lavorazione/attività, nel seguente quadro di ripartizione spese viene indicato:

- **chi deve eseguire l'intervento in via prioritaria ("chi fa"):**
  - con la lettera "G" si identificano le lavorazioni/attività che vengono normalmente eseguite dal soggetto GESTORE delle parti comuni (ITEA S.p.A., salvo eccezioni);
  - con la lettera "U" si identificano le lavorazioni/attività che deve eseguire l'UTENTE, ossia chi utilizza materialmente l'immobile (proprietario o conduttore).
- **chi deve sostenerne la spesa ("chi paga"):**
  - con la lettera "P" si identificano le spese a carico del PROPRIETARIO,
  - con la lettera "C" si identificano le spese a carico del CONDUTTORE.

<b>3.1. IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA AD USI SANITARI (ACS)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione impianto centralizzato	G	P
b) primo acquisto estintori	G	P
c) revisione e controllo periodico estintori	G	C
d) ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	G	P
e) fornitura di energia termica	G	C
f) fornitura di energia elettrica destinata ad alimentare l'impianto	G	C
g) fornitura di acqua fredda potabile destinata alla produzione di ACS	G	C
h) tassa di concessione governativa depositi combustibili	G	C
i) assistenza, conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto	G	C
j) canone per l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile dell'Impianto" ai sensi della normativa vigente	G	C
k) servizio di reperibilità e pronto intervento	G	C
l) assistenza tecnico-amministrativa	G	P
m) manutenzione e regolazione termostati ambiente	G	C
n) pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale	G	C
o) 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, etc.	G	C
p) manutenzione ordinaria centrale termica, sottostazioni, rete di distribuzione, corpi scaldanti ed apparecchiature	G	C
q) riparazione e/o sostituzione a guasto di apparecchiature e componenti di centrale termica, sottostazioni, rete di distribuzione, impianto di emissione e impianto di regolazione	G	P
r) riparazioni tubazioni della rete di distribuzione, apparecchiature e tubazioni sotto malta	G	P
s) adeguamento normativo e tecnologico-funzionale dell'impianto	G	P
t) sostituzione di apparecchiature o parte di esse, quali, ad es., quadro di comando caldaia, bollitori, cisterna gasolio, pompe di calore o altri impianti ad energie rinnovabili, valvole e saracinesche, tubazioni della rete di distribuzione, radiatori, apparecchiature e tubazioni sotto malta, rilevatori fughe di gas e valvole di intercettazione, termostati ambiente, ecc.	G	P
u) manutenzione straordinaria centrale termica, sottostazioni, rete di distribuzione, corpi scaldanti ed apparecchiature	G	P
v) riqualificazione impianto centralizzato	G	P
w) sostituzione e reintegro gas refrigerante	G	C
x) manutenzione ordinaria, pulizia e regolazione di impianti di raffrescamento - trattamento aria - ventilazione meccanica controllata (VMC)	G	C
y) manutenzione straordinaria e sostituzione di impianti di raffrescamento - trattamento aria - ventilazione meccanica controllata (VMC)	G	P



<b>3.2. IMPIANTI AUTONOMI DI ADDUZIONE GAS, RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA AD USI SANITARI (ACS)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione impianto autonomo	G	P
b) prima accensione caldaia (nuova o esistente) all'inizio di una nuova locazione dell'unità immobiliare, compresa eventuale registrazione dell'impianto di riscaldamento al "nuovo catasto degli impianti termici civili - SIRE" come disposto dalla L.P. 20/2012 e ss. mm. e ii.	G	P
c) oneri per la registrazione dell'impianto di riscaldamento al "nuovo catasto degli impianti termici civili - SIRE" come disposto dalla L.P. 20/2012 e ss. mm. e ii., salvo il caso di installazione di nuova caldaia, il cui relativo onere è a carico della proprietà	U	C
d) manutenzione ordinaria e controllo di efficienza energetica (ossia prova dei fumi) della caldaia autonoma eseguiti con le periodicità stabilite dalla normativa vigente o da più restrittive prescrizioni del costruttore della caldaia	U	C
e) pulizia della caldaia, del bruciatore, dello scambiatore, del bollitore e della canna fumaria	U	C
f) manutenzione e regolazione termostati ambiente	U	C
g) sostituzione termostati ambiente	G	P
h) verifica caldaia in caso di malfunzionamento	U	C
i) riparazione di componenti della caldaia autonoma, quali pompe, valvole, quadro elettrico, apparecchiature elettriche, ugelli, rubinetti, bruciatore, scambiatore di calore, bollitore, vaso di espansione, ecc.	U	C
j) sostituzione, purché non dovuta a carenze manutenzione ordinaria da parte del conduttore, di parti della caldaia quali, ad esempio: bollitore, scambiatore, bruciatore, vasi di espansione, pompe, ventilatore, centraline e schede elettroniche, valvole a tre o quattro vie	G	P
k) manutenzione ordinaria e straordinaria delle tubazioni di aspirazione aria e scarico fumi e della canna fumaria ad uso della caldaia	G	P
l) manutenzione ordinaria e straordinaria della rete di distribuzione e delle valvole di zona e di intercettazione	G	P
m) sostituzione della caldaia, con relativo nuovo accatastamento, purché non sia dovuta a carenze manutenzione ordinaria del conduttore	G	P
n) adeguamento normativo e tecnologico-funzionale dell'impianto	G	P
o) manutenzione ordinaria di corpi scaldanti, valvole e detentori	U	C
p) sostituzione di corpi scaldanti, valvole e detentori	G	P
q) installazione di stufe a legna/pellet/gas e di altri apparecchi di riscaldamento o raffrescamento, previa autorizzazione scritta di ITEA S.p.A.	U	C
r) verifica dell'idoneità della canna fumaria a cui il conduttore intende collegare stufe a legna/pellet/gas od altri apparecchi di riscaldamento ed eventuale messa a norma prima dell'installazione degli apparecchi	U	C
s) pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria di stufe a legna/pellet/gas e di altri apparecchi di riscaldamento o raffrescamento installati dal conduttore, compresa la pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria delle canne fumarie utilizzate	U	C
t) manutenzione ordinaria, pulizia e regolazione di impianti di raffrescamento - trattamento aria - ventilazione meccanica controllata (VMC)	U	C
u) manutenzione straordinaria e sostituzione di impianti di raffrescamento - trattamento aria - ventilazione meccanica controllata (VMC)	G	P



<b>3.3. IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ASCENSORE - PIATTAFORMA ELEVATRICE - SERVOSCALA)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione ex-novo di impianti di elevazione per i soli proprietari che partecipano alla comproprietà e all'uso del nuovo impianto	G	P
b) energia elettrica per forza motrice e illuminazione afferente l'impianto di elevazione	G	C
c) canone di manutenzione con il contratto "Servizio Ascensori ITEA"	G	C
d) contratto di manutenzione da stipularsi obbligatoriamente con ditta specializzata e relative spese laddove l'impianto non sia gestito all'interno del contratto "Servizio Ascensori ITEA"	G	C
e) visite periodiche ASL, Organismi Notificati, ISPESL e tasse	G	C
f) riparazione di danni e manomissioni	G	C
g) manutenzione ordinaria e periodica di tutte le apparecchiature e dei dispositivi di cui al presente articolo	G	C
h) interventi a vuoto del manutentore per chiamate effettuate senza giustificazione, in particolare con il combinatore telefonico dell'ascensore	G	C
i) lavori di adeguamento prescritti da norme vigenti	G	P
j) manutenzione straordinaria e sostituzione degli impianti di elevazione esistenti	G	P

**NOTA BENE:** Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli edifici dotati di impianto di elevazione fin dall'epoca della costruzione, sia agli edifici che ne erano inizialmente privi e nei quali l'assemblea dei proprietari abbia deliberato l'installazione ex-novo dell'impianto

<b>3.4. MIGLIORAMENTO DELLA FRUIBILITÀ DEGLI ALLOGGI: ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ADEGUAMENTI/MIGLIORAMENTI</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione, manutenzione e sostituzione degli ausili necessari al miglioramento della fruibilità dell'unità immobiliare da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (es: maniglioni, seggiolini per doccia, sedili rialzati per WC, sollevatori, ecc.)	U	C
b) adattamento alloggi alle esigenze soggettive dei nuclei familiari – ITEA si riserva la facoltà di intervenire dietro specifica richiesta e previa valutazione della fattibilità/necessità	U	C
c) adeguamento/miglioramento fruibilità bagni (esclusa la posa di ausili, quali maniglioni, seggiolini per doccia, ecc.), previa approvazione intervento da parte di ITEA S.p.A. e valutazione di possibili soluzioni alternative	G	P
d) interventi di tipo domotico all'interno dell'unità immobiliare, quali automazione per l'apertura e la chiusura dei serramenti interni ed esterni, dei sistemi di oscuramento, ecc.	U	C
e) eliminazione barriere architettoniche nelle parti comuni, previa approvazione intervento da parte di ITEA S.p.A. e previa valutazione dell'intervento rispetto a possibili soluzioni alternative	G	P

**NOTA BENE:** La domanda per l'accesso ad eventuali agevolazioni (ad es. per interventi di edilizia abitativa a favore di persone anziane o per l'eliminazione delle barriere architettoniche) deve essere presentata dal soggetto avente diritto.

<b>3.5. RETI DI SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE – POMPE DI SOLLEVAMENTO (PARTI COMUNI)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione e allacciamento di scarichi acque bianche e nere alle reti comunali	G	P
b) pulizia e disotturazione di grondaie e pluviali	G	C
c) installazione, riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali	G	P
d) pulizia e disotturazione di griglie, caditoie e canali di scolo di poggiali, terrazze e piazzali	U	C
e) disotturazione e pulizia di colonne di scarico, tubazioni, sifoni e pozzetti delle reti di scarico delle acque bianche e nere	G	C
f) videoispezione e verifica delle reti di scarico nel caso si riscontrino intasamenti dovuti all'uso non corretto delle stesse	G	C
g) manutenzione e spurgo delle fosse biologiche, dei pozzi neri e delle vasche a tenuta	G	C
h) riparazione e rifacimento delle reti e delle colonne di scarico delle acque bianche e nere, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	G	P
i) installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento e delle pompe	G	P
j) consumi energia elettrica degli impianti di sollevamento	U	C
k) manutenzione ordinaria e riparazione degli impianti di sollevamento, compresa sostituzione di componenti accessori usurati in conseguenza del normale uso	G	C

<b>3.6. ACQUA POTABILE – IMPIANTI DI PRESSURIZZAZIONE (AUTOCLAVE), ADDOLCIMENTO E DEPURAZIONE ACQUE (parti comuni)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) installazione di impianti di adduzione acqua potabile, autoclave, impianti di addolcimento, serbatoi, pompe	G	P
b) imposte e tasse di impianto	G	P
c) consumi acqua potabile per l'unità immobiliare e per gli usi comuni	U	C
d) consumi energia elettrica	U	C
e) ispezioni, collaudi e lettura contatori	G	C
f) pulizia e manutenzione ordinaria filtri, tubazioni, autoclave e serbatoi	G	C
g) ricarica pressione serbatoio autoclave	G	C
h) sali, resine e additivi impianto di addolcimento	G	C
i) riparazioni e sostituzioni di manometri ed altre piccole parti che siano conseguenza dell'uso	G	C
j) installazione e sostituzione contatori divisionali	G	P
k) sostituzione filtri, riduttori di pressione, pompe dosatrici, centraline	G	P
l) sostituzione di parti od accessori per vetustà	G	P
m) sostituzione e riparazione tubazioni interne alle murature o al terreno e di pettini di distribuzione	G	P
n) manutenzione straordinaria e sostituzione di impianti di adduzione acqua potabile, autoclave, impianti di addolcimento, serbatoi, pompe	G	P

<b>3.7. IMPIANTI ELETTRICO, TV, CITOFOONICO, DI ILLUMINAZIONE, SUONERIA, ALLARME E SICUREZZA DELLE PARTI COMUNI</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) prima installazione in tutte le parti comuni dello stabile di impianti elettrico, TV terrestre, satellitare e a banda larga, citofonico, videocitofonico, di illuminazione, di suoneria, di allarme e di sicurezza	G	P
b) prima installazione di temporizzatori e/o crepuscolari	G	P
c) consumi energia elettrica	G	C
d) manutenzione ordinaria, riparazione e sostituzione di parti in conseguenza dell'uso degli impianti elettrico, citofonico, videocitofonico, di illuminazione, di suoneria e di allarme e di sicurezza (lampadine, interruttori, neon, starter, reattori, porta lampade e plafoniere, frutti, interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti, segnalatori acustici e luminosi pulsantiere, suonerie, ronzatori, temporizzatori, crepuscolari, ecc.)	G	C
e) prove e controllo corretto funzionamento di interruttori di protezione differenziali e magnetotermici	U	C
f) sostituzione di interruttori di protezione differenziali e magnetotermici	G	P
g) manutenzione ordinaria, riparazione e sostituzione di parti accessorie di impianto TV terrestre, satellitare e a banda larga, compresa rimodulazione frequenze	G	C
h) manutenzione straordinaria con sostituzione di parti di impianto TV terrestre, satellitare e a banda larga	G	P
i) manutenzione straordinaria e sostituzione di impianti delle parti comuni per vetustà. Nel caso di impianti citofonici, è compresa l'installazione di n° 1 punto citofonico "base" (solo audio) all'interno di ciascun alloggio	G	P
j) messa a norma degli impianti esistenti	G	P
k) installazione e sostituzione impianto messa a terra	G	P
l) installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti/apparecchiature poste in opera dal conduttore (es.: impianto satellitare), previa autorizzazione scritta di ITEA S.p.A.	U	C

<b>3.8. MANUTENZIONI, SERVIZI E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE</b>		
<b>3.8.1. MURATURE E STRUTTURE, TETTI, ISOLAMENTO TERMICO ED IMPERMEABILIZZAZIONI</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) opere murarie di manutenzione e di consolidamento di murature e strutture dello stabile	G	P
b) manutenzione ordinaria e riparazione di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne	G	C
c) sostituzione di parti e manutenzione straordinaria di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne	G	P
d) pulizia e disotturazione dei canali di gronda di tetti, degli scarichi di acque piovane e dei pluviali	G	C
e) riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali	G	P
f) riparazione e manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari, compresa l'installazione di sistemi anticaduta (linee vita, dispositivi puntuali, ecc.)	G	P
g) riparazione e manutenzione straordinaria di isolamenti termici, isolamenti acustici ed impermeabilizzazioni	G	P
<b>3.8.2. INTONACI, TINTEGGIATURE E VERNICIATURE</b>		
a) tinteggiature di vani scale ed altre parti comuni dello stabile sia interne che esterne in conseguenza dell'uso (*)	G	C
b) ripristino e rifacimento di intonaci	G	P
c) rifacimento intonaci, verniciature e tinteggiature di vani scale e delle parti murarie delle parti comuni dello stabile, sia interne che esterne, nel caso di manutenzione straordinaria generale	G	P
d) verniciatura di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne	G	C
e) verniciatura di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali delle parti comuni dello stabile, sia interne che esterne, nel caso di manutenzione straordinaria generale	G	P
<b>3.8.3. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>		
a) riparazione di pavimentazioni	G	P
b) sostituzione di pavimentazioni per difetti di costruzione e vetustà	G	P
c) riparazione e sostituzione di rivestimenti per difetti di costruzione e vetustà	G	P
<b>3.8.4. PIAZZALI, SISTEMAZIONI ESTERNE E PARTI COMUNI DI AUTORIMESSE</b>		
a) installazione e sostituzione di recinzioni	G	P
b) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di recinzioni	G	C
c) asfaltatura piazzali e contestuale segnaletica verticale ed orizzontale (parcheggi, ecc.)	G	P
d) prima realizzazione di sistemazioni esterne (pavimentazioni, marciapiedi, camminamenti)	G	P
e) installazione e sostituzione dei cartelli di segnaletica	G	P
f) riparazione di pavimentazioni ed asfalti	G	P
g) sostituzione di pavimentazioni per difetti di costruzione e vetustà	G	P
h) rifacimento segnaletica orizzontale (parcheggi, viabilità, ecc.)	G	C
<b>3.8.5. SERRAMENTI, INFISSI, PORTONI, CANCELLI, SBARRE ED AUTOMAZIONI DI APERTURA/CHIUSURA</b>		
a) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di infissi e serramenti interni e porte di accesso a locali ed aree comuni, compresa la sostituzione di parti accessorie (maniglie, ferramenta di manovra, serrature, elettroserrature, vetri, cornici, chiudiporta, ecc.)	G	C
b) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di porte di ingresso al fabbricato, infissi, serramenti esterni e scuri, compresa la sostituzione di parti accessorie (maniglie, ferramenta di manovra, serrature, elettroserrature, vetri, cornici, chiudiporta, ecc.)	G	C
c) manutenzione ordinaria, verniciatura, riparazione di persiane avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, cordelle d'attacco al rullo e avvolgitori cinghia	G	C
d) sostituzione di corde d'attacco al rullo e avvolgitori cinghia delle persiane avvolgibili	G	C
e) riparazione di stecche, ganci, rullo e perni per vetustà	G	P
f) sostituzione di infissi e serramenti interni ed esterni, porte d'ingresso, persiane avvolgibili e scuri in caso di ristrutturazione generale	G	P
g) duplicazione di chiavi	U	C

<b>3.8.5. SERRAMENTI, INFISSI, PORTONI, CANCELLI, SBARRE ED AUTOMAZIONI DI APERTURA/CHIUSURA</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
h) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di portoni (ad ante, basculanti e sezionali), cancelli e sbarre mobili di accesso alle parti comuni, compresa la sostituzione di parti accessorie (maniglie, ferramenta di manovra, serrature, elettroserrature, vetri, cornici, chiudiporta ,ecc.)	G	C
i) sostituzione di portoni, cancelli e sbarre mobili di accesso alle parti comuni in caso di ristrutturazione generale	G	P
j) manutenzione ordinaria e riparazione delle automazioni di apertura e chiusura di porte d'ingresso, serramenti interni ed esterni, portoni, cancelli e sbarre mobili di accesso alle parti comuni, compresa la sostituzione di parti accessorie ed apparecchiature per il funzionamento automatico (radiocomandi, motori, centraline di comando, ecc.)	G	C
k) sostituzione di automazioni di apertura e chiusura per vetustà	G	P
<b>3.8.6. DISPOSITIVI ANTINCENDIO E DI SICUREZZA</b>		
a) installazione e sostituzione di impianti antincendio, comprese le relative spese di collaudo	G	P
b) prima fornitura di estintori ed altri dispositivi antincendio (manichette, naspi, ecc.) e di sicurezza	G	P
c) controlli periodici, revisioni, manutenzione e riparazione di dispositivi antincendio in genere: estintori (compresa ricarica), idranti e naspi, porte REI e di sicurezza, dispositivi automatici di apertura finestroni per evacuazione fumi, evacuatori di fumo, rilevatori di fumi e/o temperature, impianti sprinkler, segnaletica antincendio, ecc.	G	C
d) sostituzione per vetusta di estintori, idranti, naspi, porte REI e di sicurezza, dispositivi automatici di apertura finestroni per evacuazione fumi, evacuatori di fumo, rilevatori di fumi e/o temperature, impianti sprinkler segnaletica antincendio, ecc.	G	P
e) ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	G	P
f) controllo, manutenzione periodica e riparazione di impianti di illuminazione di emergenza (ad esempio: sostituzione batterie delle lampade di emergenza), di impianti di allarme antincendio e dispositivi di sicurezza in genere	G	C
g) sostituzione di apparecchi di illuminazione di emergenza e di impianti di allarme antincendio	G	P
h) installazione di sistemi anticaduta (linee vita, dispositivi puntuali, ecc.) su coperture degli edifici	G	P
i) controllo periodico, manutenzione e riparazione di sistemi anticaduta (linee vita, dispositivi puntuali, ecc.) su coperture degli edifici	G	C
<b>3.8.7. VARIE</b>		
a) prima installazione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, bidoni per la spazzatura, zerbini, tappeti, guide, segnaletica orizzontale, arredo urbano, ecc.)	G	P
b) manutenzione, riparazione e sostituzione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, bidoni per la spazzatura, segnaletica orizzontale, arredo, ecc.)	G	C
c) spostamento di caselle postali	G	C
d) sostituzione per vetustà di caselle postali	G	P
e) manutenzione e riparazione degli armadietti per contatori gas, luce, acqua	G	C
f) sostituzione degli armadietti per contatori gas, luce, acqua	G	P
g) targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte	U	C
h) riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoio e guide	U	C
i) deblattizzazione, derattizzazione, disinfezione e disinfestazione di insetti in genere, ivi compresa la disinfestazione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura	G	C

(\*) Per lavori di tinteggiatura e sistemazione di vani scale e parti comuni ITEA S.p.A. intende stimolare fattivamente la buona volontà dei propri conduttori con contratto di locazione partecipando alle spese per l'acquisto di colori e piccole attrezzature d'uso. Tali lavori potranno essere eseguiti dagli utenti solo se non vi sono pericoli di caduta dall'alto e senza l'ausilio di terzi o di ditte specializzate

<b>3.9. MANUTENZIONI, SERVIZI E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELLE RELATIVE PERTINENZE (PARTI ESCLUSIVE)</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
<b>3.9.1. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO</b>		
a) consumi acqua potabile e relativo canone di smaltimento acque di rifiuto	U	C
b) manutenzione, riparazione delle rubinetterie	U	C
c) sostituzione delle rubinetterie non incassate e dei flessibili di allacciamento	U	C
d) sostituzione delle rubinetterie incassate. NOTA BENE: nel caso di intervento eseguito da ITEA S.p.A., viene addebitata al conduttore la sostituzione della rubinetteria incassata, mentre rimane a carico della proprietà il ripristino murario	U	C
e) manutenzione, riparazione e sostituzione degli apparecchi sanitari	U	C
f) sostituzione degli apparecchi sanitari per vetustà nel caso di ristrutturazione dell'alloggio sfitto	G	P
g) riparazione e sostituzione di cassette WC esterne alla muratura	U	C
h) riparazione di cassette WC interne alla muratura	U	C
i) sostituzione di cassette WC interne alla muratura	G	P
j) manutenzione, pulizia e disotturazione degli scarichi fino alle colonne montati	U	C
k) riparazione e sostituzione degli scarichi di lavelli, bidet, wc (ossia non posti sotto pavimenti o interni a murature), compresi sifoni	U	C
l) riparazione e sostituzione degli scarichi, compresi sifoni, posti sotto pavimenti o interni a murature	G	P
m) manutenzione ordinaria e rifacimento siliconature/sigillature in corrispondenza degli spigoli tra vasca da bagno e pareti e degli spigoli tra piatto doccia e pareti/pavimento	U	C
n) installazione e sostituzione dei contatori dell'acqua	G	P
o) manutenzione di valvole di intercettazione e rubinetti di esclusione	U	C
p) sostituzione di valvole di intercettazione e rubinetti di esclusione	G	P
q) manutenzione ordinaria delle tubazioni di adduzione, esclusi eventuali flessibili e apparecchi di utilizzo	G	P
r) installazione, manutenzione straordinaria e rifacimento impianto idrico sanitario	G	P
<b>3.9.2. IMPIANTO GAS</b>		
a) manutenzione di valvole di intercettazione e rubinetti di esclusione	U	C
b) sostituzione di valvole di intercettazione e rubinetti di esclusione	G	P
c) manutenzione ordinaria e straordinaria della rete di adduzione fino al rubinetto di esclusione sottolavello e all'eventuale caldaia autonoma	G	P
d) sostituzione flessibile allacciamento gas alla caldaia autonoma	G	P
e) installazione, manutenzione e sostituzione del tubo flessibile di allacciamento gas al piano cottura	U	C
f) manutenzione e sostituzione rilevatori fughe di gas ed elettrovalvole di intercettazione gas	U	C
<b>3.9.3. IMPIANTO ELETTRICO, TV, CITOFONICO</b>		
a) manutenzione ordinaria e riparazione dell'impianto elettrico	U	C
b) riparazione e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi, ecc.)	U	C
c) prove e controllo corretto funzionamento di interruttori di protezione differenziali e magnetotermici	U	C
d) sostituzione di interruttori di protezione differenziali e magnetotermici	G	P
e) manutenzione ordinaria e riparazione di degli impianti di suoneria, citofono e videocitofono, compresa sostituzione di citofono e videocitofono	G	C
f) manutenzione straordinaria, messa a norma e rifacimento dell'impianto elettrico	G	P
g) manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico a causa di cortocircuito dovuto a fulmini caduti nelle vicinanze	G	P
h) installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti/apparecchiature poste in opera dal conduttore, previa autorizzazione scritta di ITEA S.p.A.	U	C

<b>3.9.4. INTONACI, TINTEGGIATURE E VERNICIATURE, STRUTTURE IN LEGNO E METALLO</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) ripristino di intonaci	G	P
b) manutenzione ordinaria e tinteggiatura di pareti e soffitti	U	C
c) rimozione carta da parati posta in opera dall'utente e successiva rasatura e tinteggiatura delle pareti	U	C
d) verniciatura di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali, sia interne che esterne, delle parti esclusive	U	C
e) manutenzione ordinaria e riparazione di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali, sia interne che esterne, delle parti esclusive	U	C
f) sostituzione di parti e manutenzione straordinaria di parapetti e di altre strutture in legno, metallo o altri materiali, sia interne che esterne, delle parti esclusive	G	P
<b>3.9.5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>		
a) manutenzione ordinaria e riparazione di pavimenti e rivestimenti in conseguenza dell'uso	U	C
b) riparazione e sostituzione di battiscopa	U	C
c) riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà nel caso di ristrutturazione dell'alloggio sfitto	G	P
<b>3.9.6. SERRAMENTI, INFISSI ED AUTOMAZIONI DI APERTURA/CHIUSURA</b>		
a) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di infissi e serramenti interni, di porte di ingresso all'alloggio ed alle pertinenze (cantine, soffitte, ecc.), compresa la sostituzione di parti accessorie (maniglie, ferramenta di manovra, serrature, elettroserrature, vetri, cornici, chiudiporta ,ecc.)	U	C
b) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di infissi e serramenti esterni, di scuri, compresa la sostituzione di parti accessorie (maniglie, ferramenta di manovra, serrature, elettroserrature, vetri, cornici, chiudiporta ,ecc.)	U	C
c) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di persiane avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, cordelle d'attacco al rullo e avvolgitori cinghia	U	C
d) sostituzione di cordelle d'attacco al rullo e avvolgitori cinghia delle persiane avvolgibili	U	C
e) riparazione di stecche, ganci, rullo e perni per vetustà	G	P
f) eventuale sostituzione o duplicazione di chiavi	U	C
g) sostituzione di infissi e serramenti interni ed esterni, di porte d'ingresso, di persiane avvolgibili e scuri nel caso di ristrutturazione generale	G	P
h) manutenzione ordinaria, verniciatura e riparazione di porte e portoni (ad ante, basculanti e sezionali) dei garage assegnati, compresa la sostituzione di parti accessorie	U	C
i) sostituzione di porte e portoni dei garage nel caso di ristrutturazione generale	G	P
j) manutenzione ordinaria e riparazione di automazioni per l'apertura e chiusura di porte, portoni, serramenti interni ed esterni, persiane avvolgibili e scuri, compresa la sostituzione di parti accessorie	U	C
k) sostituzione di apparecchiature per vetustà (motori, centraline di comando) per l'automazione di porte, portoni, serramenti interni ed esterni, persiane avvolgibili e scuri	G	P
l) manutenzione straordinaria e sostituzione di automazioni per vetustà	G	P
<b>3.9.7. VARIE</b>		
a) deblattizzazione, derattizzazione, disinfezione e disinfestazione di insetti in genere, ivi compresa la disinfestazione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura	U	C



<b>3.10. MANUTENZIONE DEL VERDE, PULIZIE E SGOMBERO NEVE</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) primo impianto alberi, cespugli, piante fiorite e prati	G	P
b) manutenzione del verde, inclusi costi per: annaffiatura, acquisto e uso di concimi e antiparassitari, consumi acqua, acquisto, nolo e riparazione di attrezzature, manodopera ed oneri di discarica, taglio dell'erba, potatura di piante, siepi e alberi, anche ad alto fusto, trattamento della processionaria, taglio di piante, siepi	U	C
c) taglio di alberi ad alto fusto* deciso dalla maggioranza dei conduttori previa autorizzazione scritta di ITEA S.p.A.**	U	C
d) taglio di alberi ad alto fusto* <u>solo nei casi in cui vi sia il rischio di caduta e/o che siano compromessi nel loro complesso per l'azione di agenti infestanti e parassiti</u>	G	P
e) manutenzione, riparazione e sostituzione di componenti accessori, ugelli e parti danneggiate degli impianti di irrigazione del verde	G	C
f) sostituzione delle tubazioni interrato e delle parti non accessorie degli impianti di irrigazione del verde	G	P
g) installazione e sostituzione di impianti di irrigazione per vetustà	G	P
h) pulizia delle parti comuni interne (atri, corridoi, aree e locali comuni, parti comuni delle autorimesse, comprese bocche di lupo, ecc.) ed esterne (piazzali, giardini, camminamenti, rampe di accesso alle autorimesse, piazzole rifiuti, ecc.)	U	C
i) pulizie conseguenti ad attività di manutenzione eseguite dal conduttore	U	C
j) pulizie conseguenti ad attività di manutenzione eseguite dal proprietario	G	P
k) sgombero di materiali e/o rifiuti abbandonati nelle parti comuni interne ed esterne	U	C
l) sgombero della neve, compresi oneri per acquisto, nolo e riparazione di attrezzi, macchine operatrici, manodopera, sale e/o sabbia	U	C

**NOTA BENE:** \* Per piante ad alto fusto si intendono quelle la cui altezza complessiva è superiore a metri 6 (sei).

\*\* Nei condomini formalmente costituiti e dotati di amministratore, le decisioni inerenti il taglio degli alberi ad alto fusto competono all'assemblea.

<b>3.11. ASSICURAZIONE</b>	<b>CHI FA</b>	<b>CHI PAGA</b>
a) quota parte del premio assicurativo destinata alla copertura della responsabilità civile per danni da conduzione	G	C
b) eventuali franchigie e/o scoperti applicati dall'assicuratore nella valutazione dell'indennizzo spettante per i danni da conduzione	G	C
c) quota parte del premio assicurativo destinata alla copertura della responsabilità civile per i danni connessi alla proprietà	G	P
d) eventuali franchigie e/o scoperti applicati dall'assicuratore nella valutazione dell'indennizzo spettante per danni connessi alla proprietà	G	P



## SOMMARIO

1. PREMESSE
  - 1.1. Proprietario e conduttore
  - 1.2. Titolarità dei contratti di lavori e servizi
  - 1.3. Compenso di chiamata
  - 1.4. Manutenzione verde, pulizia e sgombero neve delle parti comuni
  - 1.5. Manutenzione ordinaria, straordinaria e vetustà
  - 1.6. Atti vandalici, danni, usi impropri, opere abusive
  - 1.7. Lavori eseguiti dal conduttore
  - 1.8. Entrata in vigore e modifiche del presente quadro
2. RENDICONTAZIONE DELLE SPESE
  - 2.1. Acconti
  - 2.2. Rendiconto delle spese e conguaglio
  - 2.3. Criteri di ripartizione delle spese dei servizi comuni
3. QUADRO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE
  - 3.1. Impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda ad usi sanitari (acs)
  - 3.2. Impianti autonomi di adduzione gas, riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda ad usi sanitari (acs)
  - 3.3. Impianti di elevazione (ascensore - piattaforma elevatrice - servoscala)
  - 3.4. Miglioramento della fruibilità degli alloggi: eliminazione barriere architettoniche e adeguamenti/miglioramenti
  - 3.5. Reti di scarico acque bianche e nere – pompe di sollevamento (parti comuni)
  - 3.6. Acqua potabile – impianti di pressurizzazione (autoclave), addolcimento e depurazione acque (parti comuni)
  - 3.7. Impianti elettrico, tv, citofonico, di illuminazione, suoneria, allarme e sicurezza delle parti comuni
  - 3.8. Manutenzioni, servizi e forniture relative alle parti comuni dello stabile
    - 3.8.1. Murature e strutture, tetti, isolamento termico ed impermeabilizzazioni
    - 3.8.2. Intonaci, tinteggiature e verniciature
    - 3.8.3. Pavimenti e rivestimenti
    - 3.8.4. Piazzali, sistemazioni esterne e parti comuni di autorimesse
    - 3.8.5. Serramenti, infissi, portoni, cancelli, sbarre ed automazioni di apertura/chiusura
    - 3.8.6. Dispositivi antincendio e di sicurezza
    - 3.8.7. Varie
  - 3.9. Manutenzioni, servizi e forniture all'interno dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze (parti esclusive)
    - 3.9.1. Impianto idrico-sanitario
    - 3.9.2. Impianto gas
    - 3.9.3. Impianto elettrico, tv, citofonico
    - 3.9.4. Intonaci, tinteggiature e verniciature, strutture in legno e metallo
    - 3.9.5. Pavimenti e rivestimenti
    - 3.9.6. Serramenti, infissi ed automazioni di apertura/chiusura
    - 3.9.7. Varie
  - 3.10. Manutenzione del verde, pulizie e sgombero neve
  - 3.11. Assicurazione