

## CONDOMINIO: L'ATTRIBUZIONE DELLE SPESE

TIPO DI PARTE COMUNE E OPERE NECESSARIE	CHI PAGA	TIPO DI RIPARTIZIONE
Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Muri maestri: intonaco interno all'appartamento	Proprietario singolo	al 100%
Muri interni di divisione tra appartamenti	I due proprietari a cui servono	al 50%
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontalini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane : riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi: ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condominio	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, stenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà
Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, parapetti e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
Balconi sporgenti: tinteggiatura e intonacatura del sottofondo che fa da soffitto al balcone sottostante	Proprietario del piano di sotto	al 100%
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini serviti dalla balconata o dal ballatoio o che lo hanno comunque in uso	in parti uguali
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Condominio	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Trave portante interna: Condominio, (pavimento),	millesimi proprietà
	Pavimento: proprietari del balcone	al 100%
	Sottofondo del balcone: proprietari del balcone al piano di sotto	al 100%
Balconi a castello: manutenzione parapetti	Proprietari singoli	al 100%
Lastrici solari non accessibili o accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrici solari ad uso esclusivo di un condomino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni al proprietario dell'appartamento di sotto per infiltrazioni d'acqua	1/3 proprietario singolo, 2/3 Condominio	millesimi proprietà
Terrazze a livello	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza,	millesimi di proprietà riparametrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze: manutenzione	Proprietario singolo	al 100%
Eventuali orgamenti della facciata	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini serviti dalla scala	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi , vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà

Cortili ad uso condominiale, cavevi, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (esclusi, se non sono condomini, chi godono di un'eventuale servitù di passaggio)	millesimi proprietà
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	al 100%
Lastrico piantumato di copertura a fila di box, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Gronde e pluviali: pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio (nei supercondomini, proprietari del singolo edificio)	millesimi proprietà
Locali portineria, guardiole: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini che se ne servono (tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
<b>Impianti</b>		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Impianto acqua calda centralizzata con contatori	Condominio	20-30% in base millesimi proprietà, il resto in base al consumo
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono,	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: man straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	40% in base ai millesimi di proprietà, 60% in base al consumo
Addolcitore a scambio ionico	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	in base millesimi proprietà

Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	in base millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	In base al consumo	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Autoclave: installazione e manutenzione	Condominio	millesimi proprietà (o in base al consumo di acqua, se esistono contatori)
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero abitanti dello stabile (bambini e vecchi esclusi)