

ATTRIBUZIONE DELLE SPESE

Parte comune e opere necessarie	Chi paga	Ripartizione
Strutture		
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 ornamenti 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, cavedi, 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

Impianti

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)