Tabella A

La **Tabella A** raccoglie le **spese generali di gestione del condominio**

**1. Spese di Amministrazione**

* **Compenso dell'Amministratore**: comprende l'onorario annuale dovuto all'amministratore per la gestione condominiale.
* **Spese di Segreteria**: costi di gestione delle comunicazioni, notifiche, convocazioni assembleari e documentazione generale.
* **Cancelleria**: spese per materiali come carta, cancelleria e supporti per le riunioni condominiali.
* **Adempimenti fiscali**: mod. 770
* **Assicurazione Condominiale**: comprende la polizza di responsabilità civile contro danni a persone o cose nelle aree comuni, nonché eventuali coperture contro furti e incendi **Manutenzione ordinaria:** Portone, lastrico solare
* **Manutenzione**:

Tabella B

La **Tabella B** si riferisce alle spese legate alla **manutenzione e gestione dell’ascensore**

**1. Pulizia delle Aree Comuni**

* **Pulizia Scale e Pianerottoli**: spese per la pulizia regolare delle scale, pianerottoli e zone comuni.
* **Pulizia delle Entrate e dell'Androne**: include la manutenzione dell'atrio, dell'ingresso principale e degli eventuali porticati.
* **Giardini Condominiali**: costi per la cura del verde, come taglio erba, potatura e sistemazione degli spazi verdi comuni.

**2. Illuminazione e Fornitura Elettrica Comune**

* **Energia Elettrica**: costi dell'elettricità per illuminare le aree comuni, come scale, ingressi, androni e parcheggi.

**3. Spese per la Sicurezza**

* **Sistema di Videosorveglianza**: se presente, include i costi di installazione e manutenzione delle telecamere e dei sistemi di sicurezza.
* **Estintori e Idranti**: spese per la manutenzione e la ricarica degli estintori e degli idranti nelle aree comuni.
* **Segnaletica di Emergenza**: spese per la manutenzione della segnaletica antincendio e di sicurezza nelle vie di fuga.
* **Sistema di Allarme e Dispositivi di Sicurezza**: copre i costi per l'installazione, la manutenzione e la verifica di allarmi o intercom per comunicazioni di emergenza dall'interno della cabina.
* **Segnaletica e Informazioni di Sicurezza**: include la segnaletica di emergenza, le istruzioni di utilizzo e altre informazioni per la sicurezza degli utenti.

**4. Manutenzione Ordinaria delle Aree Comuni**

* **Riparazioni Minori**: interventi di piccola manutenzione per mantenere le aree comuni in buono stato, come riparazioni di porte, finestre e pavimentazione.
* **Gestione dei Rifiuti e Pulizia Cassonetti**: comprende la pulizia delle aree adibite ai cassonetti e il costo per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

**5. Gestione del Sistema Idraulico Comune**

* **Manutenzione Impianto Idrico**: spese per la manutenzione ordinaria delle tubature e delle pompe idriche che servono l'intero condominio.
* **Autoclave e Serbatoi d'Acqua**: se presenti, includono i costi di manutenzione e funzionamento degli impianti di autoclave per garantire la pressione dell'acqua.

**6. Altre Spese Generali (Facoltative)**

* **Servizi di Portineria**: se il condominio dispone di un servizio di portineria, il compenso del portiere, i contributi e altre spese correlate vengono solitamente incluse nelle spese generali.
* **Manutenzioni (es. citofoni, cancelli automatici)**: interventi di riparazione o manutenzione su dispositivi comuni, come citofoni, cancelli elettrici e sistemi di apertura automatizzata, illuminazioni.
* **Fondo di Riserva**: Un contributo destinato a creare un fondo per eventuali spese straordinarie o imprevisti. Questo fondo viene accantonato e serve per coprire spese impreviste o straordinarie senza dover richiedere un pagamento urgente ai condomini.

**7. Spese Ascensore**

* **Manutenzione Ordinaria dell'Ascensore**
  + **Contratto di Manutenzione**: copre i costi del contratto annuale con la ditta di manutenzione che si occupa del controllo periodico dell'ascensore per garantirne il corretto funzionamento.
  + **Controlli e Ispezioni Periodiche**: spese per le verifiche obbligatorie di sicurezza, secondo le normative vigenti (generalmente biennali o quadriennali).
  + **Pulizia della Cabina e dell’Impianto**: costo per la pulizia regolare della cabina dell'ascensore e delle parti accessibili, come la fossa dell’ascensore e il vano.
* **Consumi Energetici dell’Ascensore**
  + **Energia Elettrica**: costi dell'elettricità per il funzionamento dell'ascensore. Questa voce può essere basata sui consumi stimati o su un contatore separato, se presente.
* **Assicurazione dell’Ascensore**
  + **Assicurazione Responsabilità Civile**: se non inclusa nella polizza generale del condominio, questa copertura è specifica per l'ascensore, proteggendo da eventuali danni causati a persone o cose durante l’utilizzo dell'impianto.

**8. Riparazioni e Manutenzioni Straordinarie**

* **Riparazioni Imprevisti**: costi per interventi straordinari o riparazioni impreviste, come guasti a parti meccaniche, elettriche o elettroniche.
* **Sostituzione Componenti**: spese per la sostituzione di parti usurate o danneggiate, come porte, pulsanti, cavi, o altri componenti essenziali.
* **Ammodernamento Impianto**: se necessario, può includere l’ammodernamento dell'ascensore per renderlo conforme alle nuove normative di sicurezza o per migliorarne l'efficienza e la sicurezza.

Tabella C

La **Tabella C** è destinata alle spese relative al **riscaldamento centralizzato**

**1. Costi del Combustibile**

* **Combustibile**: include i costi per l’acquisto del combustibile necessario per alimentare l’impianto di riscaldamento centralizzato.
* **Tariffe Fisse e Variabili**: in alcuni casi, i fornitori di combustibile applicano tariffe diverse, che possono essere ripartite in modo specifico.

**2. Manutenzione Ordinaria dell’Impianto di Riscaldamento**

* **Contratto di Manutenzione**: copre i costi per la manutenzione programmata della caldaia e degli impianti connessi, secondo le normative vigenti.
* **Pulizia dell’Impianto**: spese per la pulizia periodica della caldaia, delle canne fumarie e delle altre componenti necessarie al buon funzionamento del riscaldamento.
* **Controlli di Efficienza Energetica**: verifiche periodiche per garantire che l’impianto operi in modo efficiente e non sprechi energia.

**3. Riparazioni e Manutenzioni Straordinarie**

* **Interventi Straordinari**: riparazioni non previste su caldaie, tubature, o altre componenti dell’impianto in caso di guasti.
* **Sostituzione Parti Usurate**: costi per la sostituzione di parti dell’impianto che risultano danneggiate o usurate (es. pompe, valvole, componenti elettriche).
* **Ammodernamento dell’Impianto**: se necessario, spese per l’adeguamento dell’impianto alle normative di sicurezza e di efficienza energetica.

**4. Costi Energetici (per impianti con pompe o altre attrezzature elettriche)**

* **Energia Elettrica per l’Impianto**: costo dell'elettricità utilizzata per il funzionamento di pompe, valvole o altri sistemi elettrici dell’impianto di riscaldamento.

**5. Contabilizzazione del Calore (se presente)**

* **Costi per Contabilizzatori Individuali**: installazione, manutenzione e lettura dei dispositivi di contabilizzazione del calore (contatori) nelle singole unità immobiliari, necessari per misurare il consumo effettivo.
* **Lettura Consumi**: spese per il servizio di lettura e registrazione dei consumi effettivi in base ai contabilizzatori di calore.

**6. Assicurazione Impianto di Riscaldamento**

* **Polizza Assicurativa**: copertura assicurativa specifica per l’impianto di riscaldamento centralizzato, proteggendo da danni o malfunzionamenti che potrebbero colpire terze parti.

Tabella D

La **Tabella D** riguarda le **spese per l'acqua e la depurazione** nelle unità abitative

**1. Costi della Fornitura d’Acqua**

* **Consumo d’Acqua**: spesa per l’acqua utilizzata da tutte le unità immobiliari e dalle aree comuni, secondo i consumi rilevati dal contatore generale o dai contatori individuali (se presenti).
* **Tariffe Idriche**: comprende sia le tariffe di base che quelle variabili applicate dal fornitore locale in base ai livelli di consumo.

**2. Manutenzione Ordinaria dell’Impianto Idrico**

* **Manutenzione Tubature e Valvole**: costi per la manutenzione periodica delle tubature condominiali e delle valvole principali per garantire un’efficace distribuzione dell’acqua.
* **Controllo Perdite e Infiltrazioni**: spese per il monitoraggio dell’impianto al fine di identificare e risolvere eventuali perdite o infiltrazioni.
* **Pulizia e Manutenzione dei Serbatoi**: se presenti, i costi per la pulizia e la manutenzione dei serbatoi d’acqua condominiali per garantire la potabilità.

**3. Riparazioni e Manutenzioni Straordinarie**

* **Interventi su Guasti**: spese per riparazioni impreviste a tubature, valvole o altre componenti idriche comuni, dovute a guasti o malfunzionamenti.
* **Sostituzione Componenti**: costi per la sostituzione di parti danneggiate o obsolete dell’impianto idrico comune, come pompe, rubinetti o valvole principali.

**4. Costi per il Controllo e la Misurazione dei Consumi**

* **Contatori Individuali (se presenti)**: installazione, lettura e manutenzione dei contatori individuali, che permettono di misurare il consumo effettivo di ogni unità immobiliare.
* **Lettura e Gestione dei Dati di Consumo**: spese per il servizio di lettura periodica e gestione dei dati provenienti dai contatori, che possono essere svolti da ditte specializzate.

**5. Consumi Aree Comuni**

* **Acqua per Giardini e Aree Esterne**: spese relative all’acqua utilizzata per irrigare giardini, prati o per alimentare fontane e altri elementi decorativi.
* **Manutenzione Impianti di Irrigazione**: costi per la manutenzione degli impianti di irrigazione condominiali, se presenti.

**6. Assicurazione Impianto Idrico**

* **Polizza Assicurativa**: copertura specifica per danni all’impianto idrico condominiale o causati dallo stesso, ad esempio per danni dovuti a perdite o allagamenti.