



**C.A.A.T. S.c.p.A.**  
**CENTRO AGRO ALIMENTARE DI TORINO**

***REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DELLE  
SPESE DI COMPETENZA DEI CONDUTTORI***

## **CAPO I**

### **- DISPOSIZIONI GENERALI -**

#### **Articolo 1**

##### **- Oggetto del regolamento -**

Il presente regolamento ha per oggetto:

- 1. l'individuazione delle spese di gestione e di manutenzione, di competenza dei conduttori, relative alle aree esterne ed ai fabbricati del Centro Agro Alimentare;*
- 2. i criteri di ripartizione delle suddette spese tra i conduttori sulla base di specifiche tabelle millesimali;*
- 3. le norme condominiali.*

#### **Articolo 2**

##### **- Descrizione del Centro Agro Alimentare -**

Il complesso immobiliare oggetto del presente regolamento è situato in parte sul territorio del comune di Rivoli ed in parte sul territorio del Comune di Grugliasco. La consistenza immobiliare del Centro è la seguente:

<b>DATI INERENTI IL CENTRO AGRO ALIMENTARE</b>	
Superficie di proprietà	mq. 436.972
Superficie coperta	mq. 117.456
Superfici per viabilità interna ed esterna alla recinzione	mq. 134.498
Superficie a parcheggi	mq. 59.878
Superficie a verde interna ed esterna alla recinzione	mq. 125.140

<b>DATI INERENTI I FABBRICATI (Superfici)</b>		
<b>N°</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. DI RIFERIMENTO</b>
01	Mercato ortofrutticolo	Mq. 59.503
02	Produttori ortofrutticoli	Mq. 4.758
03	Tettoie grandi vettori	Mq. 11.593
04	Tensostrutture di collegamento	Mq. 2.253
05	Mercato florovivaistico	Mq. 7.167
06	N° 1 magazzino frigo – lato est	Mq. 7.189
06	N° 1 magazzino frigo surgelati – lato ovest	Mq. 7.189
07	N° 4 magazzini di stoccaggio	Mq. 8.276
08	Servizi personale interno	Mq. 976
09	Ricovero mezzi interni (facchinaggio)	Mq. 1.432
10	Centro ingressi e sale di controllo	Mq. 2.068
11	Edificio terziario direzionale	Mq. 16.432
12	Edifici tecnologici	Mq. 891

Ai soli fini del presente regolamento si assume che la superficie di riferimento indicata in tabella è quella riportata sulle tavole dei progetti comunali ed è costituita dalla superficie coperta eventualmente maggiorata dalla superficie lorda di pavimento di altri piani, escluse tutte le cabine elettriche che vengono considerate comuni.

### **Articolo 3**

#### **- Condizioni generali -**

Il presente regolamento individua e ripartisce tra i conduttori le spese di manutenzione generale e quelle di gestione del Centro Agro Alimentare. Tali spese verranno dettagliate nei successivi articoli con l'indicazione delle tabelle millesimali da utilizzare per la suddivisione.

Il presente regolamento ripartisce TUTTE le spese di competenza dei conduttori, anche se non specificatamente elencate, al fine di garantire il corretto funzionamento del Centro.

Ai fini dell'individuazione puntuale delle spese di manutenzione e gestione tra il proprietario (C.A.A.T. S.c.p.A.) ed i conduttori, eventualmente non previste nel presente regolamento, si fa specifico richiamo alla *"Tabella per la ripartizione oneri accessori proprietario – conduttore"* redatta dalla Confedilizia e registrata in data 22/11/1994 a Roma Atti privati n° C46286 che si allega in copia.

### **Articolo 4**

#### **- Esecuzione di lavori, migliorie e riparazioni -**

Nessun conduttore è autorizzato ad eseguire lavori e/o riparazioni sia sulle parti private sia su quelle comuni senza la preventiva autorizzazione della proprietà (Società C.A.A.T.). Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano il carattere della necessità e dell'urgenza il singolo conduttore può eseguirli senza le necessarie autorizzazioni dandone però tempestiva comunicazione alla proprietà.

Qualsiasi lavoro, riparazione e/o miglioria autorizzato dal proprietario (C.A.A.T.) dovrà essere realizzato con materiali uniformi a quelli preesistenti e comunque secondo le indicazioni prescritte dal proprietario stesso.

### *Articolo 5*

#### **- Assicurazione -**

Il C.A.A.T. ha la facoltà di stipulare tutte le polizze assicurative che riterrà opportune per garantire un'adeguata copertura assicurativa del Centro ascrivendo i costi di competenza ai conduttori secondo le tabelle allegate a questo regolamento.

È fatto però obbligo ai singoli conduttori di stipulare ulteriori polizze assicurative per l'incendio della propria porzione e del suo contenuto nonché per la responsabilità civile terzi. Le caratteristiche delle polizze sono indicate dal C.A.A.T. ed i conduttori devono provvedere alla loro stipula prima della firma del contratto di locazione.

## **CAPO II**

### **- AMMINISTRAZIONE -**

#### **Articolo 6**

##### **- Amministrazione del Centro Agro Alimentare -**

Le attività di amministrazione sono svolte unicamente dal proprietario (C.A.A.T.) o da un suo delegato. I compiti assolti dall'Amministratore nei confronti dei conduttori sono quelli relativi all'applicazione delle norme contenute nel presente regolamento, alla riscossione delle spese ripartite secondo le tabelle allegate a questo regolamento, alla lettura dei consumi realizzati dagli operatori, alla comunicazione della quota delle spese spettanti ad ogni singolo operatore e quant'altro necessario per il buon funzionamento del Centro.

#### **Articolo 7**

##### **- Obbligo e modalità di versamento delle quote -**

Nessun operatore può sottrarsi al pagamento delle rate delle spese previste con il presente regolamento. I conduttori sono tenuti al versamento delle quote di loro competenza relative alle spese di gestione e manutenzione del Centro eseguite ad insindacabile giudizio del C.A.A.T. per garantire il buon funzionamento del Centro stesso.

Il pagamento delle quote avverrà in quattro rate trimestrali contestualmente al pagamento del canone di locazione.

In caso di ritardo del versamento delle quote relative alle spese di competenza sarà applicata una sanzione pari a due volte il "prime rate ABI" in vigore nel periodo di ritardo, a partire dal primo giorno successivo a quello della scadenza del termine di pagamento.

## *Articolo 8*

### **- Conduttori morosi -**

In caso di mora nel pagamento delle spese relative ai consumi ed alle manutenzioni generali, che si sia protratta per oltre trenta giorni, il C.A.A.T. provvederà a sospendere all'operatore moroso la fruizione dei servizi comuni utilizzabili separatamente. Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti che il C.A.A.T. potrà adottare nei confronti dell'operatore moroso conseguenti al mancato o ritardato pagamento delle spese a lui addebitate.

Ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile il C.A.A.T. potrà ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo malgrado opposizione dell'operatore moroso.

## ***CAPO III***

### **- SUDDIVISIONE DELLE SPESE -**

#### ***Articolo 9***

##### **- Parti comuni -**

In linea generale sono parti comuni tutte quelle parti del comprensorio immobiliare e degli edifici che non sono indicate nei singoli contratti di locazione stipulati tra il C.A.A.T. ed ogni conduttore.

##### **Parti comuni all'intero complesso immobiliare**

Devono considerarsi parti comuni all'intero complesso immobiliare, anche se ubicate esternamente alla recinzione, il suolo su cui sorge il Centro, le aree destinate a verde, quelle destinate a viabilità, quelle destinate a parcheggio, l'asta di accumulo e la strada di collegamento alla Strada Provinciale n° 175, le recinzioni, gli edifici tecnologici in genere, il Centro Ingressi e tutte le reti impiantistiche fino allo stacco delle utenze dirette ad ogni singolo fabbricato.

Le spese di manutenzione ordinaria di competenza degli operatori relative alle suddette parti sono ripartite in base alla Tabella A e quindi secondo le varie tabelle B.

##### **Parti comuni ai singoli edifici**

Devono considerarsi parti comuni ai singoli edifici le fondazioni, le strutture portanti in genere, le facciate, le coperture, gli atri, gli ascensori, le scale, le gallerie, i servizi igienici non compresi nei locali concessi in locazione, tutti i locali tecnici dei fabbricati, specifici impianti antincendio e le eventuali reti degli impianti dal punto di stacco dalle reti principali del Centro fino alle singole utenze. Le spese di manutenzione ordinaria di competenza degli operatori relative alle suddette parti sono ripartite in base alle varie tabelle B.



## Articolo 10

### - Tabelle millesimali -

Vengono istituite due tipologie di tabelle millesimali:

1. *la tabella millesimale che determina l'incidenza di ogni singolo fabbricato sul valore complessivo del Centro Agro Alimentare;*
2. *le tabelle millesimali che determinano i millesimi di ogni parte concessa in locazione riferita al fabbricato in cui è inserita.*

È istituita, inoltre, una specifica tabella millesimale relativa alla suddivisione fra i tre settori dell'edificio 11 con differente destinazione (Ristorazione, Uffici, Borsa Merci).

Pertanto le tabelle millesimali allegate al presente regolamento sono le seguenti:

<b>TABELLA</b>	<b>FABBRICATO</b>	<b>CONTENUTO</b>
<b>A</b>	01/02/03/05/06/07 /08/09/11	Millesimi di incidenza dei singoli edifici rispetto all'intero Centro
<b>B1</b>	01	Millesimi di ripartizione spese nel fabbricato 01
<b>B2</b>	05	Millesimi di ripartizione spese nel fabbricato 05
<b>B3</b>	07	Millesimi di ripartizione spese nei fabbricati 07
<b>B4</b>	11	Millesimi di ripartizione tra i tre diversi settori del fabbricato 11
<b>B4.a</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese generali per il settore Uffici
<b>B4.b</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese scale per il settore Uffici
<b>B4.c</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese degli ascensori per il settore Uffici

### Tabella A

È la tabella di riferimento per le spese relative alla manutenzione e gestione delle parti comuni all'intero Centro. Genera millesimi relativi ai soli fabbricati "produttivi", pertanto dal conteggio sono esclusi i fabbricati 04 (Tensostrutture di collegamento), 10 (Centro ingressi) e 12 (Edifici Tecnologici). È utilizzata per stabilire la quota parte competente ad ogni fabbricato sulle spese di carattere generale (manutenzione e gestione). La quota così determinata è poi suddivisa tra i conduttori dei singoli fabbricati secondo le varie tabelle B.

Concorrono quindi alla formazione della Tabella A i seguenti fabbricati:

<b>FABBRICATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
01	Mercato ortofrutticolo
02	Produttori ortofrutticoli
03	Tettoia grandi vettori
05	Mercato florovivaistico
06	N° 1 magazzini frigo lavorazione – lato est
06	N° 1 magazzini frigo lavorazione surgelati – lato ovest
07	N° 4 magazzini di stoccaggio
08	Servizi personale interno
09	Ricovero mezzi interni (servizio di facchinaggio)
11	Edificio terziario direzionale

Questa tabella è formata da millesimi calcolati per metà in funzione della superficie sviluppata dai singoli edifici e per l'altra metà in funzione del loro valore economico.

In particolare la quota parte del fabbricato 11, determinata secondo la tabella A, deve essere ulteriormente suddivisa, secondo la tabella B4, per individuare le quote spettanti ai tre settori dell'edificio (Ristorazione Uffici, Borsa Merci).

### Table B

Sono le tabelle da utilizzarsi per suddividere all'interno di ogni edificio produttivo le spese comuni relative alla gestione ed alla manutenzione ordinaria dei singoli fabbricati nonché la quota parte delle spese generali risultanti dall'applicazione della Tabella A:

<b>TABELLA</b>	<b>FABBRICATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
B1	01	Mercato ortofrutticolo
B2	05	Mercato florovivaistico
B3	07	Magazzini di stoccaggio
B4	11	Tabella per la ripartizione tra i tre diversi settori del fabbricato
B4.a	11U	Tabella spese generali uffici
B4.b	11U	Manutenzione ed esercizio scale uffici
B4.c	11U	Manutenzione ed esercizio ascensori uffici

Non sono previste Tabelle B per i fabbricati 04 (Tensostrutture di collegamento), 06 (Magazzini frigo), 08 (servizi personale interno), 09 (ricovero mezzi interni), 10 (Centro ingressi), 11R (settore Ristorazione edificio Terziario Direzionale), 11B (settore Borsa Merci edificio Terziario Direzionale) e 12 (Edifici Tecnologici).

In particolare non sono previste tabelle per i fabbricati:

- 04, 10 e 12 perché di servizio al Centro e quindi di utilizzo comune;
- 06, 08, 09, 11R, 11B perché utilizzati ciascuno da un unico conduttore.

Per quanto invece attiene ai fabbricati 02 (Produttori ortofrutticoli) e 03 (Tettoie grandi vettori), le tabelle millesimali saranno calcolate a cura del C.A.A.T. sulla base dei mq. individuati come locabili.

#### Tabella B1 – 01 Mercato ortofrutticolo

Contiene i millesimi dei singoli stand del fabbricato 01 per la ripartizione delle spese di competenza. Ai fini del presente regolamento le aree espositive nella galleria concesse in uso ad ogni stand non vengono considerate come parti private ma come parti comuni in quanto risultano funzionalmente collegate alla galleria centrale determinando l'impossibilità di eseguire manutenzioni separate.

Al contrario, le manutenzioni delle banchine di carico e scarico merci sono di competenza esclusiva di ciascun conduttore che provvederà ad ogni riparazione necessaria secondo le indicazioni fornite dal proprietario (C.A.A.T.).

#### Tabella B2 – 05 Mercato florovivaistico

Contiene i millesimi dei singoli stand del fabbricato 05 per la ripartizione delle spese di competenza.

Tabella B3 – 07 Magazzini di stoccaggio

Contiene i millesimi dei singoli stand dei fabbricati 07 per la ripartizione delle spese di competenza.

Le manutenzioni ordinarie delle banchine di carico e scarico merci sono di competenza esclusiva di ciascun conduttore che provvederà ad ogni riparazione necessaria secondo le indicazioni fornite dal proprietario (C.A.A.T.).

Tabella B4 – 11 Centro Terziario Direzionale – Ripartizione tra settori

Questa tabella individua, rispetto all'edificio intero, le incidenze dei tre settori con destinazione d'uso differente presenti al suo interno.

Con questa tabella sono ripartite le seguenti spese:

- la quota parte delle spese generali dell'intero Centro Agro Alimentare di competenza del fabbricato 11 determinate con la Tabella A;
- le spese di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulle parti comuni dell'edificio Terziario Direzionale.

Si individuano tre destinazioni:

FABBRICATO	IDENTIFICATIVO	DESTINAZIONE
11	R	Il settore della ristorazione
11	U	Il settore degli Uffici dei Laboratori e delle Banche
11	B	Il settore della Borsa Merci

Questa tabella è formata da millesimi calcolati per metà in funzione della superficie sviluppata da ogni singolo settore con destinazione d'uso differente (Ristorazione, Uffici, Borsa Merci) e per l'altra metà in funzione del relativo valore economico.

In particolare si precisa che:

- Il dettaglio delle superfici utilizzate per la elaborazione di questa tabella è riportato nelle tavole *F11\_D1, F11\_D2, F11\_D3 e F11\_D4*;
- ai soli fini del calcolo della tabella in oggetto l'area esterna di competenza esclusiva della zona ristorazione, in considerazione dell'utilizzo parziale che ne viene fatto, è valutata per una percentuale pari al 50%;
- le spese di gestione e di manutenzione ordinaria afferenti le rampe di accesso ai box e la corsia di manovra sono ripartite esclusivamente tra i conduttori dei box stessi;
- le spese di manutenzione ordinaria della rampa di carico e scarico merci posta nei pressi della zona ristorazione sono totalmente di competenza del conduttore dell'area ristorazione stessa;
- le spese di manutenzione relative alle coperture sono da imputare ai singoli settori dell'edificio. Pertanto al settore Ristorazione competono le spese relative alla manutenzione della sua parte di copertura così come per il settore Uffici ed il settore della Borsa Merci. La delimitazione delle aree di copertura di competenza dei singoli settori è riportata nella tavola "*F11\_D5 – Suddivisione aree copertura*".

- Ogni settore del fabbricato 11 (Ristorazione, Uffici, Borsa Merci) sostiene le spese relative alla manutenzione ordinaria e gestione degli interrati, delle scale e degli ascensori e/o montacarichi presenti al loro interno secondo le delimitazioni riportate nelle tavole *F11\_D1, F11\_D2, F11\_D3 e F11\_D4 – Suddivisione aree e superfici.*
- le spese di gestione e quelle di manutenzione ordinaria eseguite su parti comuni a tutto il fabbricato 11 sono ripartite secondo i millesimi indicati nella tabella B4 e poi, per il solo settore uffici, secondo la tabella B4.a;
- le spese attinenti le scale e gli ascensori del settore Uffici sono ripartite rispettivamente secondo le Tabelle B4.b e B4.c;
- I locali del sottotetto sono parti comuni del settore Uffici. Una eventuale loro locazione richiederà il ricalcolo delle tabelle B4.a, B4.b e B4.c

### *Articolo 11*

#### **- Spese a carico dei conduttori e relative tabelle -**

Sono a carico dei conduttori tutte le spese relative alla manutenzione, sostituzione e riparazione delle cose comuni, sia all'intero centro sia ai singoli edifici che lo compongono, in conseguenza dell'uso che ne viene fatto dagli stessi.

Si riporta uno schema contenente le principali spese ripartite sulla base delle norme previste nel presente Regolamento. Nello schema sono anche riportate le quote di competenza attribuite ai conduttori e l'indicazione delle tabelle da utilizzare per la ripartizione.

NUM.	DESCRIZIONE	QUOTA OPERAT.	RIFER. TABELLA
<b>1</b>	<b>AMMINISTRATIVE</b>		
	Spese relative ad assicurazioni varie e spese di amministrazione che comprendono il compenso per le attività relative alla gestione del condominio e le spese sostenute per tale gestione quali la cancelleria, le spese postali ecc. – le eventuali tasse per il passo carraio	50%	A Tutte le B
<b>2</b>	<b>ASCENSORI</b>		
	Spese relative a: 1. consumi elettrici ed illuminazione; 2. riparazione e manutenzione ordinaria delle cabine in generale (parti meccaniche ed elettriche); 3. l'eventuale manutenzione in abbonamento; 4. le ispezioni ed i collaudi e le relative tasse di concessione annuali; 5. il costo per il rinnovo della licenza d'esercizio.	100%	B2 B4.c



NUM.	DESCRIZIONE	QUOTA OPERAT.	RIFER. TABELLA
3	<b>SPAZI INTERNI COMUNI</b>		
	<p>Spese relative a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzioni e riparazioni dell'impianto elettrico;</li> <li>2. riparazione e sostituzione delle lampade e dei corpi illuminanti in tutte le parti comuni;</li> <li>3. riparazioni di eventuali suonerie ed apri porta e di citofoni</li> <li>4. manutenzioni e riparazioni dell'impianto idrico e dei servizi igienici;</li> <li>5. tinteggiatura delle pareti dei vani scala, degli eventuali atri d'ingresso e dei corridoi comuni;</li> <li>6. verniciatura degli infissi situati nelle parti comuni e delle ringhiere e parapetti delle scale;</li> <li>7. manutenzioni e riparazioni dei serramenti situati nelle parti comuni;</li> <li>8. ove esistenti, manutenzioni e riparazioni delle serrande e dei portoni relativi ad ogni singolo blocco compreso il meccanismo di apertura automatico;</li> <li>9. piccole riparazione dei pavimenti comuni;</li> <li>10. consumi dell'energia elettrica, dell'acqua potabile ed industriale nonché del riscaldamento e del condizionamento relativi alle parti comuni;</li> <li>11. pulizia delle parti comuni.</li> </ol> <p>Relativamente ai fabbricati 01 e 07 si precisa che le riparazioni delle banchine di carico e scarico merci sono da imputare interamente ai conduttori dei singoli stand che ne sono quindi anche responsabili.</p>	100%	Tutte le B
4	<b>COPERTURE E LASTRICI</b>		
	<p>Spese relative a:</p> <p><b>Edifici comuni a tutto il Centro Agro Alimentare</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione e riparazione dei manti di copertura e delle gronde delle tensostrutture di collegamento, del Centro ingressi, degli edifici tecnologici e di tutti gli altri edifici di uso comune a tutto il centro agro alimentare;</li> <li>2. eventuale sgombero neve dalle coperture degli edifici comuni a tutto il Centro.</li> </ol> <p><b>Singoli edifici</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione e riparazione dei manti di copertura;</li> <li>2. manutenzioni, riparazioni e pulizia delle grondaie;</li> <li>3. eventuale sgombero neve sui lastrici agibili.</li> </ol> <p>Per il fabbricato 11, ove possibile, le spese relative alla copertura dovranno essere ripartite secondo le competenze delle tre destinazioni d'uso prevalenti come riportato indicativamente nella <i>tavola F11_D5</i>.</p>	100%	A tutte le B  Tutte le B

NUM.	DESCRIZIONE	QUOTA OPERAT.	RIFER. TABELLA
5	<b>SPAZI ESTERNI, VIABILITÀ, PARCHEGGI ED AREE VERDI</b>		
	Spese relative a: 1. riparazione e verniciatura delle recinzioni; 2. manutenzione e riparazione dei meccanismi di ingresso ed uscita del centro ingressi; 3. rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale compresa quella per la determinazione dei posti auto scoperti; 4. segnaletica verticale di segnalazione pubblicitaria lungo le vie di accesso al Centro; 5. manutenzione delle aree verdi mediante taglio del tappeto erboso, potature, attività di giardinaggio, irrigazione e quant'altro necessario alla cura e manutenzione di tali aree; 6. riparazione delle tubazioni di adduzione dell'acqua di irrigazione; 7. consumi di energia elettrica relativi all'impianto di illuminazione esterna, riparazione dell'impianto stesso e sostituzione delle lampade; 8. pulizia delle aree scoperte (viabilità, parcheggi e verdi) e sgombero neve;	100%	A Tutte le B
6	<b>IMPIANTO TRATTAMENTO DELLE ACQUE</b>		
	Spese relative a: 1. riparazioni e sostituzioni di parti relative all'impianto di trattamento delle acque; 2. consumi vari (forza motrice, sali ecc.); 3. eventuale retribuzione per l'addetto alla conduzione degli impianti.	100%	A tutte le B
7	<b>RETE DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO</b>		
	Spese relative a: 1. consumi elettrici; 2. sostituzione e riparazione di parti accessorie alle apparecchiature quali valvole, saracinesche ecc.; 3. pulizia annuale dell'impianto di riscaldamento; 4. piccola manutenzione e pulizia dell'impianto di condizionamento 5. conduzione dell'impianto termico.  I fabbricati 02, 03 e 07 non contribuiscono alle spese sopraelencate in quanto risultano privi degli impianti di riscaldamento e condizionamento.	100%	A tutte le B

NUM.	DESCRIZIONE	QUOTA OPERAT.	RIFER. TABELLA
8	<b>VIGILANZA</b>		
	Spese relative all'eventuale affidamento a ditte specializzate delle attività di vigilanza del Centro Agro Alimentare.	100%	A tutte le B
9	<b>IMPIANTI INFORMATIVO, VIDEO CONTROLLO E DIFFUSIONE SONORA</b>		
	Spese relative alle manutenzioni ordinarie e riparazioni degli impianti relativi al sistema di informazione elettronica, alle telecamere di video controllo ed alla diffusione sonora.	100%	A tutte le B
10	<b>IMPIANTO DELLE FOGNATURE BIANCHE E NERE</b>		
	Spese relative a: 1. manutenzioni e pulizia della rete di raccolta delle acque meteoriche compresi i pozzetti e le caditoie; 2. manutenzioni e pulizia della rete di fognatura nera compresi lo spurgo e la disotturazione delle colonne di scarico; 3. riparazione dei sifoni; 4. manutenzione e pulizia dello sgrigliatore situato a monte dell'innesto con il collettore comunale.	100%	A tutte le B
11	<b>IMPIANTO ANTINCENDIO ED ACQUA INDUSTRIALE</b>		
	Spese relative alle manutenzioni e riparazioni della rete generale antincendio da ripartirsi su tutti i fabbricati secondo la tabella A. Spese relative alla ricarica degli estintori ed alla manutenzione di impianti specifici interni ai singoli fabbricati da ripartirsi secondo le tabelle B.	100%	A tutte le B
12	<b>IMPIANTO TELEFONICO E RETE INFORMATICA</b>		
	Spese relative alla manutenzione ordinaria delle reti generali.	100%	A tutte le B

## ***CAPO IV***

### **- NORME FINALI E TRANSITORIE -**

#### ***Articolo 12***

##### **- Esecuzione dei lavori di manutenzione -**

Il C.A.A.T. si riserva la piena facoltà di eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria che a suo insindacabile giudizio si renderanno necessarie attribuendone poi i costi agli operatori in base alle tabelle allegate a questo regolamento.

#### ***Articolo 13***

##### **- Modifiche al regolamento -**

Il C.A.A.T. potrà integrare il presente regolamento con ulteriori riparti millesimali di partecipazione alle spese di gestione e di manutenzione del Centro. Inoltre potrà apportarvi nel tempo tutte le modifiche, rettifiche, integrazioni e varianti che riterrà opportune, necessarie o semplicemente utili per migliorare la gestione del Centro Agro Alimentare. Tali operazioni richiederanno un nuovo calcolo delle tabelle millesimali che dovranno essere regolarmente inviate per conoscenza a tutti i conduttori.

#### ***Articolo 14***

##### **- Applicazione del regolamento nei casi di mancata locazione -**

Le tabelle allegate al presente regolamento sono state realizzate presumendo che tutti i fabbricati produttivi del Centro siano ceduti in locazione con la conseguente possibilità di attribuire tutte le spese di manutenzione e gestione ai conduttori. Se ciò non dovesse accadere i millesimi di competenza delle parti dei fabbricati ceduti in locazione non saranno modificati per compensare le parti non locate.

## CAPO V

### TABELLE MILLESIMALI

<b>TABELLA</b>	<b>FABBRICATO</b>	<b>CONTENUTO</b>
<b>A</b>	01/02/03/05/06/07 /08/09/11	Millesimi di incidenza dei singoli edifici e dei tre settori del fabbricato 11 rispetto all'intero Centro
<b>B1</b>	01	Millesimi di ripartizione spese nel fabbricato 01
<b>B2</b>	05	Millesimi di ripartizione spese nel fabbricato 05
<b>B3</b>	07	Millesimi di ripartizione spese nel fabbricato 07
<b>B4</b>	11	Millesimi di ripartizione tra i tre settori del fabbricato 11
<b>B4.a</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese generali per il settore Uffici
<b>B4.b</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese scale per il settore Uffici
<b>B4.c</b>	11U	Millesimi di ripartizione delle spese ascensori per il settore Uffici

<b>TABELLA A</b>		<b>MILLESIMI DI INCIDENZA DEI SINGOLI EDIFICI RISPETTO ALL'INTERO CENTRO AGRO ALIMENTARE</b>				
<b>EDIFICIO</b>		<b>MILLESIMI IN BASE ALLA SUPERFICIE</b>		<b>MILLESIMI IN BASE AL VALORE</b>		<b>MILLESIMI FINALI</b>
<b>N°</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE DI RIFERIMENTO</b>	<b>MILLESIMI</b>	<b>VALORE</b>	<b>MILLESIMI</b>	
01	Mercato Ortofrutticolo	59.503	478	76.966.011.000	401	<b>439</b>
02	Produttori Ortofrutticoli	4.758	38	4.693.851.000	24	<b>31</b>
03	Tettoia grandi vettori	11.593	93	8.098.889.000	42	<b>68</b>
04	Tensostrutture di collegamento	0	0	0	0	<b>0</b>
05	Mercato Florovivaistico	7.167	58	12.675.493.000	66	<b>62</b>
06	Magazzino Frigo - lato est	7.189	58	16.526.233.000	86	<b>72</b>
06	Magazzino Frigo surgelati - lato ovest	7.189	58	19.026.861.000	99	<b>78</b>
07	N° 4 Magazzini stoccaggio	8.276	66	9.046.848.000	47	<b>57</b>
08	Servizi personale interno	976	8	2.597.566.000	14	<b>11</b>
09	Ricovero mezzi interni	1.432	12	1.480.406.000	8	<b>10</b>
10	Centro ingressi	0	0	0	0	<b>0</b>
11R	Terziario direzionale - ristorazione	16.432	132	40.848.199.000	213	<b>172</b>
12	Edifici tecnologici	0	0	0	0	<b>0</b>
	<b>TOTALI</b>	<b>124.516</b>	<b>1000</b>	<b>191.960.357.000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>

<b>TABELLA B1</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE DEL FABBRICATO 01</b>	
<b>MODULO</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>MILLESIMI</b>
1	A	177,75	6,30
1	B	168,05	5,90
1	C	168,05	5,90
1	D	168,05	5,90
1	E	177,75	6,30
2	A	291,72	10,30
2	B	286,15	10,10
2	C	291,72	10,30
3	A	177,75	6,30
3	B	168,05	5,90
3	C	168,05	5,90
3	D	168,05	5,90
3	E	177,75	6,30
4	A	291,72	10,30
4	B	286,15	10,10
4	C	291,72	10,30
5	A	177,75	6,30
5	B	168,05	5,90
5	C	168,05	5,90
5	D	168,05	5,90
5	E	177,75	6,30
6	A	291,72	10,30
6	B	286,15	10,10
6	C	291,72	10,30
7	A	177,75	6,30
7	B	168,05	5,90
7	C	168,05	5,90
7	D	168,05	5,90
7	E	177,75	6,30
8	A	291,72	10,30
8	B	286,15	10,10
8	C	291,72	10,30
9	A	177,75	6,30
9	B	168,05	5,90
9	C	168,05	5,90
9	D	168,05	5,90
9	E	177,75	6,30
10	A	291,72	10,30
10	B	286,15	10,10
10	C	291,72	10,30
11	A	177,75	6,30
11	B	168,05	5,90
11	C	168,05	5,90
11	D	168,05	5,90
11	E	177,75	6,30
12	A	291,72	10,30
12	B	286,15	10,10

<b>TABELLA B1</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE DEL FABBRICATO 01</b>	
<b>MODULO</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>MILLESIMI</b>
12	C	291,72	10,30
13	A	177,75	6,30
13	B	168,05	5,90
13	C	168,05	5,90
13	D	168,05	5,90
13	E	177,75	6,30
14	A	291,72	10,30
14	B	286,15	10,10
14	C	291,72	10,30
15	F	879,06	31,00
16	A	291,72	10,30
16	B	286,15	10,10
16	C	291,72	10,30
17	F	879,06	31,00
18	A	291,72	10,30
18	B	286,15	10,10
18	C	291,72	10,30
19	A	177,75	6,30
19	B	168,05	5,90
19	C	168,05	5,90
19	D	168,05	5,90
19	E	177,75	6,30
20	A	291,72	10,30
20	B	286,15	10,10
20	C	291,72	10,30
21	A	177,75	6,30
21	B	168,05	5,90
21	C	168,05	5,90
21	D	168,05	5,90
21	E	177,75	6,30
22	A	291,72	10,30
22	B	286,15	10,10
22	C	291,72	10,30
23	A	177,75	6,30
23	B	168,05	5,90
23	C	168,05	5,90
23	D	168,05	5,90
23	E	177,75	6,30
24	A	291,72	10,30
24	B	286,15	10,10
24	C	291,72	10,30
25	A	177,75	6,30
25	B	168,05	5,90
25	C	168,05	5,90
25	D	168,05	5,90
25	E	177,75	6,30



<b>TABELLA B1</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE DEL FABBRICATO 01</b>	
<b>MODULO</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>MILLESIMI</b>
26	A	291,72	10,30
26	B	286,15	10,10
26	C	291,72	10,30
27	A	177,75	6,30
27	B	168,05	5,90
27	C	168,05	5,90
27	D	168,05	5,90
27	E	177,75	6,30
28	A	291,72	10,30
28	B	286,15	10,10
28	C	291,72	10,30
29	A	177,75	6,30
29	B	168,05	5,90
29	C	168,05	5,90
29	D	168,05	5,90
29	E	177,75	6,30
30	A	291,72	10,30
30	B	286,15	10,10
30	C	291,72	10,30
31	A	177,75	6,30
31	B	168,05	5,90
31	C	168,05	5,90
31	D	168,05	5,90
31	E	177,75	6,30
32	A	291,72	10,30
32	B	286,15	10,10
32	C	291,72	10,30
33	G	93,64	3,20
33	H	93,64	3,20
34	G	141,93	4,90
35	G	93,64	3,20
35	H	93,64	3,20
36	G	141,93	4,90
<b>TOTALI</b>		<b>28.365,08</b>	<b>1.000,00</b>

<b>TABELLA B2</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE DEL FABBRICATO 05</b>	
<b>MODULO</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>QUOTA</b>
TERRA	1	271,04	<b>53,69</b>
TERRA	2	268,94	<b>53,27</b>
TERRA	3	268,94	<b>53,27</b>
TERRA	4	271,04	<b>53,69</b>
TERRA	5	1.097,96	<b>217,48</b>
TERRA	6	271,04	<b>53,69</b>
TERRA	7	268,94	<b>53,27</b>
TERRA	8	268,94	<b>53,27</b>
TERRA	9	271,04	<b>53,69</b>
TERRA	10	105,96	<b>20,99</b>
TERRA	11	105,60	<b>20,92</b>
TERRA	12	105,60	<b>20,92</b>
TERRA	13	105,96	<b>20,99</b>
TERRA	14	105,96	<b>20,99</b>
TERRA	15	105,60	<b>20,92</b>
TERRA	16	105,60	<b>20,92</b>
TERRA	17	105,96	<b>20,99</b>
TERRA	18	15,96	<b>3,15</b>
TERRA	19	15,96	<b>3,15</b>
PRIMO	1	339,92	<b>67,33</b>
PRIMO	2	232,65	<b>46,08</b>
PRIMO	3	339,92	<b>67,33</b>
<b>TOTALI</b>		<b>5.048,53</b>	<b>1.000,00</b>

<b>TABELLA B3</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE DEL FABBRICATO 07</b>	
MODULO	TIPO	SUPERFICIE	QUOTA
1	A	484,23	<b>83,59</b>
1	B	479,76	<b>82,82</b>
1	C	484,23	<b>83,59</b>
2	A	484,23	<b>83,59</b>
2	B	479,76	<b>82,82</b>
2	C	484,23	<b>83,59</b>
3	A	484,23	<b>83,59</b>
3	B	479,76	<b>82,82</b>
3	C	484,23	<b>83,59</b>
4	A	484,23	<b>83,59</b>
4	B	479,76	<b>82,82</b>
4	C	484,23	<b>83,59</b>
TOTALI		5.792,88	1.000,00

<b>TABELLA B4</b>		<b>MILLESIMI DI RIPARTIZIONE TRA LE DESTINAZIONI DEL FABBRICATO 11</b>				
<b>EDIFICIO</b>		<b>MILLESIMI IN BASE ALLA SUPERFICIE</b>		<b>MILLESIMI IN BASE AL VALORE</b>		<b>MILLESIMI FINALI</b>
<b>N°</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE DI RIFERIMENTO</b>	<b>MILLESIMI</b>	<b>VALORE</b>	<b>MILLESIMI</b>	
11	Terziario direzionale - settore Ristorazione	1.656	125	4.538.662.000	111	<b>118</b>
11	Terziario direzionale - settore Uffici	9.390	708	24.136.840.000	591	<b>649</b>
11	Terziario direzionale - settore Borsa Merci	2.226	168	12.172.698.000	298	<b>233</b>
	<b>TOTALI</b>	<b>13.272</b>	<b>1000</b>	<b>40.848.200.000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>

<b>TABELLA B4.a</b>		<b>MILLESIMI SPESE GENERALI FABBRICATO 11 ZONA UFFICI, LABORATORI E BANCHE</b>			
PIANO	NUMERO	SUPERFICIE	CALCOLO	MILLESIMI	DESTINAZIONE
TERRA	101	162,03	37,00	<b>38</b>	BANCA
TERRA	102	177,94	41,00	<b>42</b>	BANCA
TERRA	103	21,00	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
TERRA	104	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	105	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	106	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	107	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	108	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	109	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	110	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	111	18,43	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	112	35,27	8,00	<b>8</b>	UFFICIO
TERRA	113	35,27	8,00	<b>8</b>	UFFICIO
TERRA	114	18,43	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	115	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	116	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	117	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	118	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	119	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	120	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	121	19,40	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
TERRA	122	21,00	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
TERRA	123	127,27	29,00	<b>30</b>	POSTA
TERRA	124	504,12	116,00	<b>118</b>	LABORATORI
TERRA	125	164,35	38,00	<b>39</b>	BAR
PRIMO	201	42,84	10,00	<b>10</b>	UFFICIO
PRIMO	202	28,05	6,00	<b>6</b>	UFFICIO
PRIMO	203	28,05	6,00	<b>6</b>	UFFICIO
PRIMO	204	33,48	8,00	<b>8</b>	UFFICIO
PRIMO	205	34,97	8,00	<b>8</b>	UFFICIO
PRIMO	206	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	207	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	208	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	209	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	210	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	211	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	212	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	213	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	214	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	215	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	216	19,30	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
PRIMO	217	20,74	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	218	21,70	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	219	38,18	9,00	<b>9</b>	UFFICIO
PRIMO	220	21,70	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	221	20,74	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	222	19,30	4,00	<b>4</b>	UFFICIO
PRIMO	223	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	224	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	225	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	226	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO
PRIMO	227	20,41	5,00	<b>5</b>	UFFICIO

<b>TABELLA B4.a</b>		<b>MILLESIMI SPESE GENERALI FABBRICATO 11 ZONA UFFICI, LABORATORI E BANCHE</b>			
<b>PIANO</b>	<b>NUMERO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>CALCOLO</b>	<b>MILLESIMI</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
PRIMO	228	20,41	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	229	20,41	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	230	20,41	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	231	20,41	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	232	20,41	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	233	34,97	8,00	8	UFFICIO
PRIMO	234	21,58	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	235	29,12	7,00	7	UFFICIO
PRIMO	236	25,77	6,00	6	UFFICIO
PRIMO	237	26,15	6,00	6	UFFICIO
PRIMO	238	25,65	6,00	6	UFFICIO
PRIMO	239	25,65	6,00	6	UFFICIO
PRIMO	240	42,18	10,00	10	UFFICIO
PRIMO	241	99,16	23,00	24	UFFICIO
PRIMO	242	22,92	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	243	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	244	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	245	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	246	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	247	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	248	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	249	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	250	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	251	18,80	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	252	18,80	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	253	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	254	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	255	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	256	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	257	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	258	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	259	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	260	19,29	4,00	4	UFFICIO
PRIMO	261	22,92	5,00	5	UFFICIO
PRIMO	262	33,06	8,00	8	UFFICIO
PRIMO	263	39,55	9,00	9	UFFICIO
PRIMO	264	39,55	9,00	9	UFFICIO
PRIMO	265	39,59	9,00	9	UFFICIO
SECONDO	301	34,97	8,00	8	UFFICIO
SECONDO	302	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	303	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	304	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	305	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	306	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	307	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	308	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	309	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	310	20,41	5,00	5	UFFICIO
SECONDO	311	39,86	9,00	9	UFFICIO
SECONDO	312	40,02	9,00	9	UFFICIO
SECONDO	313	40,32	9,00	9	UFFICIO
SECONDO	314	40,32	9,00	9	UFFICIO



TABELLA B4.b			MILLESIMI SPESE SCALE FABBRICATO 11 ZONA UFFICI, LABORATORI E BANCHE			
PIANO	NUMERO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MILLESIMI GENERALI	ALTEZZA	MILLESIMI FINALI
PRIMO	201	UFFICIO	42,84	15,33	5,55	12,46
PRIMO	202	UFFICIO	28,05	10,05	5,55	8,17
PRIMO	203	UFFICIO	28,05	10,05	5,55	8,17
PRIMO	204	UFFICIO	33,48	11,99	5,55	9,74
PRIMO	205	UFFICIO	34,97	12,52	5,55	10,18
PRIMO	206	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	207	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	208	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	209	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	210	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	211	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	212	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	213	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	214	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	215	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	216	UFFICIO	19,30	6,91	5,55	5,61
PRIMO	217	UFFICIO	20,74	7,42	5,55	6,03
PRIMO	218	UFFICIO	21,70	7,77	5,55	6,32
PRIMO	219	UFFICIO	38,18	13,67	5,55	11,11
PRIMO	220	UFFICIO	21,70	7,77	5,55	6,32
PRIMO	221	UFFICIO	20,74	7,42	5,55	6,03
PRIMO	222	UFFICIO	19,30	6,91	5,55	5,61
PRIMO	223	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	224	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	225	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	226	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	227	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	228	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	229	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	230	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	231	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	232	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	5,94
PRIMO	233	UFFICIO	34,97	12,52	5,55	10,18
PRIMO	234	UFFICIO	21,58	7,73	5,55	6,28
PRIMO	235	UFFICIO	29,12	10,43	5,55	8,48
PRIMO	236	UFFICIO	25,77	9,23	5,55	7,51
PRIMO	237	UFFICIO	26,15	9,37	5,55	7,61
PRIMO	238	UFFICIO	25,65	9,18	5,55	7,46
PRIMO	239	UFFICIO	25,65	9,18	5,55	7,46
PRIMO	240	UFFICIO	42,18	15,11	5,55	12,29
PRIMO	241	UFFICIO	99,16	35,49	5,55	28,85
PRIMO	242	UFFICIO	22,92	8,20	5,55	6,66
PRIMO	243	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	244	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	245	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	246	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	247	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	248	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	249	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	250	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	251	UFFICIO	18,80	6,73	5,55	5,48
PRIMO	252	UFFICIO	18,80	6,73	5,55	5,48
PRIMO	253	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	254	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	255	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	256	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	5,61
PRIMO	257	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,05
PRIMO	258	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,05
PRIMO	259	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,05
PRIMO	260	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,05
PRIMO	261	UFFICIO	22,92	8,20	9,10	8,36
PRIMO	262	UFFICIO	33,06	11,84	9,10	12,07
PRIMO	263	UFFICIO	39,55	14,15	9,10	14,42
PRIMO	264	UFFICIO	39,55	14,15	9,10	14,42





TABELLA B4.c			MILLESIMI SPESE ASCENSORI FABBRICATO 11 ZONA UFFICI, LABORATORI E BANCHE			
PIANO	NUMERO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MILLESIMI GENERALI	ALTEZZA	MILLESIMI FINALI
PRIMO	201	UFFICIO	42,84	15,33	5,55	9,70
PRIMO	202	UFFICIO	28,05	10,05	5,55	6,35
PRIMO	203	UFFICIO	28,05	10,05	5,55	6,35
PRIMO	204	UFFICIO	33,48	11,99	5,55	7,57
PRIMO	205	UFFICIO	34,97	12,52	5,55	7,90
PRIMO	206	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	207	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	208	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	209	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	210	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	211	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	212	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	213	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	214	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	215	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	216	UFFICIO	19,30	6,91	5,55	4,38
PRIMO	217	UFFICIO	20,74	7,42	5,55	4,68
PRIMO	218	UFFICIO	21,70	7,77	5,55	4,90
PRIMO	219	UFFICIO	38,18	13,67	5,55	8,65
PRIMO	220	UFFICIO	21,70	7,77	5,55	4,90
PRIMO	221	UFFICIO	20,74	7,42	5,55	4,68
PRIMO	222	UFFICIO	19,30	6,91	5,55	4,38
PRIMO	223	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	224	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	225	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	226	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	227	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	228	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	229	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	230	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	231	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	232	UFFICIO	20,41	7,30	5,55	4,62
PRIMO	233	UFFICIO	34,97	12,52	5,55	7,90
PRIMO	234	UFFICIO	21,58	7,73	5,55	4,90
PRIMO	235	UFFICIO	29,12	10,43	5,55	6,59
PRIMO	236	UFFICIO	25,77	9,23	5,55	5,83
PRIMO	237	UFFICIO	26,15	9,37	5,55	5,94
PRIMO	238	UFFICIO	25,65	9,18	5,55	5,80
PRIMO	239	UFFICIO	25,65	9,18	5,55	5,80
PRIMO	240	UFFICIO	42,18	15,11	5,55	9,56
PRIMO	241	UFFICIO	99,16	35,49	5,55	22,46
PRIMO	242	UFFICIO	22,92	8,20	5,55	5,18
PRIMO	243	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	244	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	245	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	246	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	247	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	248	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	249	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	250	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	251	UFFICIO	18,80	6,73	5,55	4,25
PRIMO	252	UFFICIO	18,80	6,73	5,55	4,25
PRIMO	253	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	254	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	255	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	256	UFFICIO	19,29	6,91	5,55	4,38
PRIMO	257	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,17
PRIMO	258	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,17
PRIMO	259	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,17
PRIMO	260	UFFICIO	19,29	6,91	9,10	7,17
PRIMO	261	UFFICIO	22,92	8,20	9,10	8,51
PRIMO	262	UFFICIO	33,06	11,84	9,10	12,29
PRIMO	263	UFFICIO	39,55	14,15	9,10	14,69
PRIMO	264	UFFICIO	39,55	14,15	9,10	14,69



# **ALLEGATI**

**Tabella Confedelizia ripartizione  
oneri accessori proprietario conduttore**

**TABELLA per la RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI PROPRIETARIO – CONDUTTORE**  
 predisposta dalla Confedilizia e registrata in data 22.11.1994 a Roma - Atti privati, n. C46286 <sup>(1)</sup>

**Riferimenti**

<sup>(1)</sup> La presente tabella, perché vincoli le parti, deve essere richiamata nel contratto.

**LEGENDA:** p = proprietario; c = conduttore

<b>Capo I – MANUTENZIONE e GESTIONE delle PARTI COMUNI dell'EDIFICIO</b>		
		– Ricarica pressione del serbatoio (c)
		– Consumo acqua potabile e calda (c)
		– Depurazione e decalcificazione (c)
<b>A) Amministrative</b>		<b>D) Cantine (Spazi di disimpegno delle ...)</b>
– Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.) (p)		– Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (p)
– Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti 50% (p) (c)		– Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e regolatore a tempo (c)
– Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni 50% (p) (c)		– Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (p)
– Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti (c)		– Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello (c)
– Compenso all'Amministratore del condominio 50% (p) (c)		– Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua (p)
– Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere (p)		– Manutenzione della gettoniera (c)
– Tassa per passo carraio (c)		– Servizio di disinfestazione: derattizzazione (c)
		– Servizi di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia (c)
<b>B) Ascensore</b>		– Consumi di energia elettrica e acqua (c)
– Installazione (p)		– Tinteggiatura pareti e soffitti (c)
– Sostituzione integrale dell'impianto (p)		– Pulizia e relativi materiali d'uso (c)
– Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (p)		<b>E) Coperti e lastrici</b>
– Consumi forza motrice e illuminazione (c)		– Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto (p)
– Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsanteria, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (c)		– Ripassatura e riparazione del manto di copertura (c)
– Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali (c)		– Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione (p)
– Adeguamento alle norme legislative (p)		– Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso (c)
– Manutenzione in abbonamento (c)		– Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali (p)
– Rinnovo licenza d'esercizio (c)		– Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili (c)
– Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso (c)		– Rifacimento camini (p)
<b>C) Autoclave</b>		– Pulizia camini (c)
– Installazione e integrale rifacimento (p)		– Installazione parafulmine (p)
– Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) (p)		<b>F) Corsie e rampe autorimesse</b>
– Consumi forza motrice (c)		– Rifacimento delle pavimentazioni (p)
– Collaudo, imposte e tasse di impianto (p)		– Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (c)
– Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (c)		– Installazione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (p)
– Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (c)		– Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (c)
– Manutenzione in abbonamento (c)		– Installazione e rifacimento di impianto (c)

elettrico d'illuminazione	(p)	macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso	(c)
- Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	(c)	- Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi ed anti-parassitari, consumi d'acqua	(c)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento	(p)	- Sostituzione piante ornamentali	(p)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello	(c)	- Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.)	(p)
- Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	(p)	- Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative	(c)
- Realizzazione della segnaletica orizzontale	(c)	- Installazione impianto di illuminazione	(p)
- Manutenzione ordinaria della segnaletica	(p)	- Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica	(c)
- Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	(c)	- Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso	(c)
- Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	(p)		
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	(c)	<b>H) Fognature e scarichi</b>	(p)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione	(p)	- Allacciamento rete comunale	(p)
- Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità	(c)	- Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso;	
- Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	(c)	- Installazione del sifone	(p)
- Sgombero neve; acquisto e spandimento sale	(c)	- Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone	(p)
<b>G) Cortili e giardini</b>		- Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	(c)
- Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli; costruzione dei passi carrabili	(p)	- Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	(c)
- Riparazione e verniciatura dei cancelli	(c)	- Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	(p)
- Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	(p)	- Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti paracqua, ecc.)	(c)
- Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	(c)	- Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti	(c)
- Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	(p)	- Riparazione e disotturazione dei sifoni	(c)
- Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	(c)	<b>I) Impianto centralizzato TV</b>	
- Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	(c)	- Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	(p)
- Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	(p)	- Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	(c)
- Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto in conseguenza dell'uso	(c)	- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	(p)
- Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi	(p)	- Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione	(p)
- Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi		<b>L) Impianti sportivi (piscine, campi da tennis)</b>	
- Riparazione delle attrezzature e delle	(p)	- Addetti (bagnini, pulitori, manutentori	

ordinari)	(c)	saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale	(c)
- Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria)	(c)		
- Installazione e manutenzione straordinaria	(p)	- Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe	(c)
<b>M) Pareti esterne</b>			
- Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	(p)	- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	(p)
	(p)	- Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	(c)
<b>N) Portierato</b>	(c)	- Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	(c)
- Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari	(c)		
1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	(c)		
2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	(c)	- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	(c)
3) conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	(c)	- Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc	(c)
- Indumenti da lavoro del portiere	(c)	- Riparazione del rivestimento refrattario	(c)
- Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi	(c)	- Ricostruzione del rivestimento refrattario	(p)
- Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari alla indennità sostitutiva prevista dal Ccnl	(c)	- Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	(c)
	(c)	- Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	(c)
<b>O) Pulizie</b>	(c)	- Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	(c)
- Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.)	(p)	- Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	(c)
	(p)	- Compenso a tecnici per «bilanciamento» dell'impianto termico	(c)
<b>P) Pre-raccolta rifiuti</b>	(c)	- Tassa Usl verifica impianto	(c)
- Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	(c)		
- Contributi previdenziali ed assicurativi addetto	(c)	<b>R) Scale ed atrii</b>	
- Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	(c)	- Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	(p)
- Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie	(c)	- Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	(c)
- Tassa rifiuti	(c)	- Fornitura di guide e zerbini	(c)
<b>Q) Riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento</b>		- Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	(c)
- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	(p)	- Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	(c)
- 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 od altro	(p)	- Fornitura e montaggio di casellari postali	(p)
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boiler	(p)	- Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	(p)
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole,		- Riparazione di parti dell'impianto elet-	

