

---

# Dossier di presentazione preventivo spese comuni anno 2014

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI



## INDICE

1. OGGETTO
2. QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA GESTIONE DELLE SPESE COMUNI
3. NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DEL PREVENTIVO SPESE CONSUMI
4. RIPARTIZIONE DEL PREVENTIVO SPESE COMUNI APPROVATO
5. LEGENDA DESCRIZIONE CODICI VOCI DI COSTO
6. PREVENTIVO DAL 01/01/2014 AL 31/12/2014
7. GRAFICO RAFFRONTO PREVENTIVO 2014 / STIMA PRECONSUNTIVA E PREVENTIVO 2013
8. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2014 AL 31/12/2014

APPROVATO

## 1. OGGETTO

Preventivo spese comuni approvato per la gestione delle aree comuni e/o ad uso comune (di seguito 'le aree'), anno 2014, del Complesso Commerciale denominato 'CONSORZIO QUARTIERE AFFARI' e sito in via Emilia, 20, 20097 SAN DONATO MILANESE (MI)

## 2. QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA GESTIONE DELLE SPESE COMUNI

Gestione delle spese comuni attraverso soggetto giuridico denominato CONSORZIO QUARTIERE AFFARI.

## 3. NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DEL PREVENTIVO SPESE CONSUMI

Il preventivo spese comuni illustrato nel presente documento è stato redatto per competenza, periodo dal 01/01/2014 al 31/12/2014 ed è stato approvato, unitamente al piano servizi ed al riparto pro-quota, durante Assemblea Consortile tenutasi il giorno 10/12/2013.

Esso viene trasmesso preliminarmente alla emissione delle rate di acconto e compiegato al verbale di Assemblea al quale si prega di far riferimento per ulteriori dettagli.

Infine, per informazioni di dettaglio su servizi e forniture che saranno attivati presso il Complesso si rimanda alla specifica legenda, parte del presente fascicolo.

## 4. RIPARTIZIONE DEL PREVENTIVO SPESE COMUNI APPROVATO

E' stata effettuata secondo le indicazioni contenuto nello Statuto del Consorzio (in alternativa della 'Scarl') e relative tabelle di ripartizione. A margine di ciascun capitolo di spesa il relativo aggancio tabellare.

Esse, qui richiamate:

- tabella millesimale D - SPESE GENERALI

## TABELLA MILLESIMALE D - SPESE GENERALI

id. spazio	num. lotto	operatore	millesimi
001		ALFA SRL	114,560
002		BMW Italia s.p.a.	56,240
003		CONDOMINIO C18	214,780
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	187,790
005		ESSELUNGA s.p.a.	37,730
006		IMMOBILIARE FONDIARIA - SAI SRL	25,470
007		SNAM RETE GAS SPA	35,470
008		UBS REAL ESTATE KAG MBH	56,960
009		UGF ASSICURAZIONI SPA	271,000
totale millesimi:			1000,000

## 5. LEGENDA DESCRIZIONE CODICI VOCI DI COSTO

Le eventuali distinzioni con sottocodici sono necessitate dai differenti coefficienti di ripartizione delle spese relative / dalle distinte tipologie di attività / da entrambe le distinzioni.

<b>AA</b> <b>acqua generale</b>	* fornitura acqua uso anti-incendio * fornitura acqua uso irriguo * fornitura acqua uso sanitario
<b>BB</b> <b>energia elettrica</b> <b>generale</b> <b>illuminazione e fm</b>	* fornitura energia elettrica uso illuminazione e/o FM uso illuminazione e/o FM
<b>DD</b> <b>manutenzioni ord.</b> <b>impianti</b>	* servizio ordinario non programmato * servizio ordinario non programmato impianti meccanici * servizio ordinario programmato * servizio ordinario programmato opere edili * servizio ordinario programmato sistemi di telegestione / remotaggio / rilevazione e controllo consumi
<b>DD52</b> <b>manutenzioni ord.</b> <b>segnaletica</b>	* servizio ordinario programmato segnaletiche verticali ed orizzontali
<b>DD54</b> <b>manutenzioni -</b> <b>piazza bobbio</b>	* servizio programmato * servizio programmato opere edili
<b>DD55</b> <b>manutenzioni</b> <b>infrastrutture</b> <b>parcheggi</b>	* servizio non programmato
<b>DD80</b> <b>manutenzioni</b> <b>ordinarie verde</b>	* servizio ordinario non programmato * servizio ordinario non programmato delle essenze * servizio ordinario non programmato impianti di irrigazione * servizio ordinario programmato
<b>EE1</b> <b>servizi pulizie</b> <b>integrati</b>	* servizio ordinario programmato * servizio ordinario programmato di sanificazione e disinfestazione
<b>EE40</b> <b>servizio</b> <b>sgombero neve</b>	* servizio sgombero meccanizzato neve / trattamento antigelo delle pavimentazioni
<b>EE60</b> <b>servizi vigilanza</b>	* servizio ordinario programmato di ispezione * servizio ordinario programmato di presidio non armato

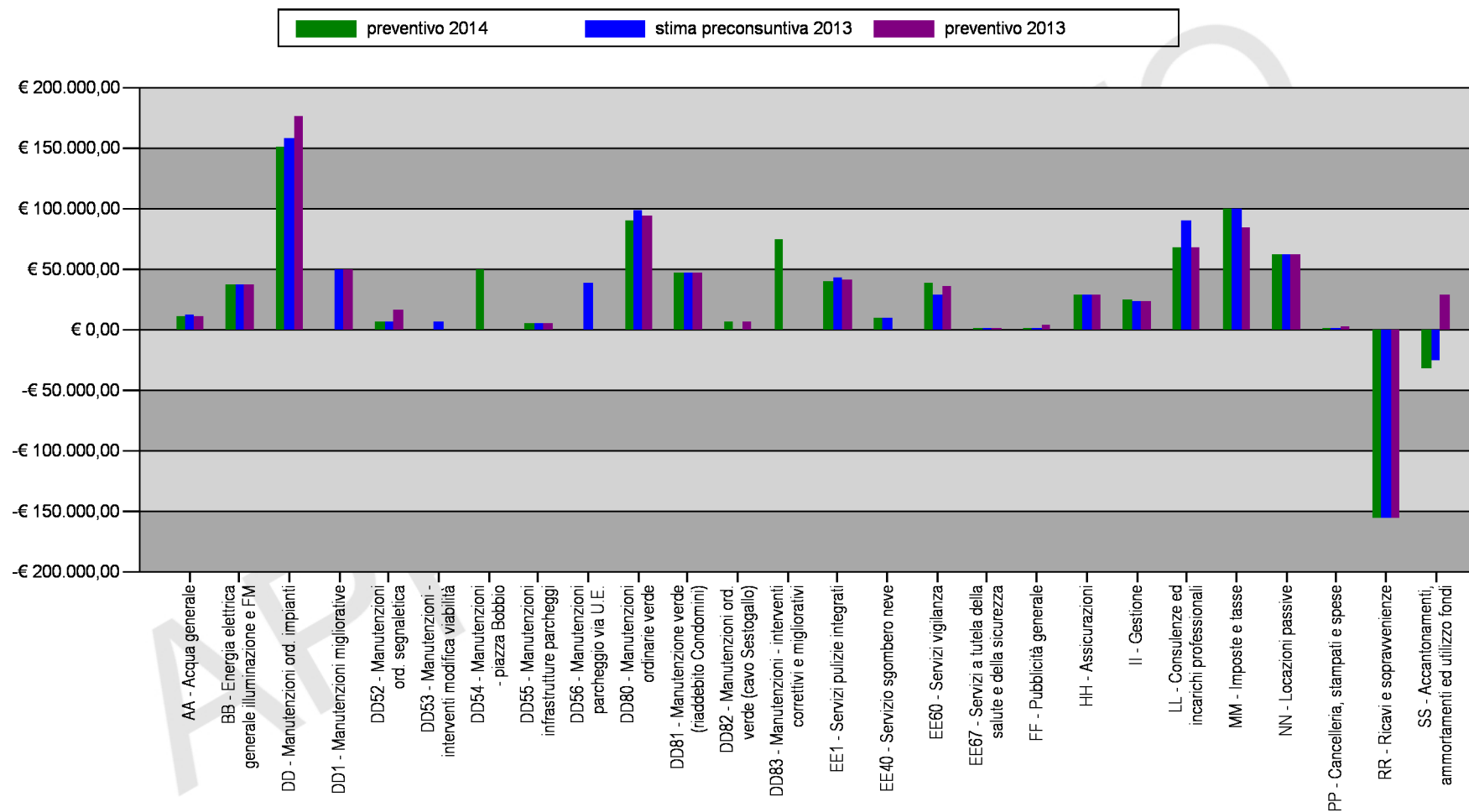
<b>EE67</b> <b>servizi a tutela</b> <b>della salute e</b> <b>della sicurezza</b>	* spese controlli RSPP secondo livello D.L 81/2008
<b>HH</b> <b>assicurazioni</b>	* annuale
<b>II</b> <b>gestione</b>	* servizio ordinario attività contratto fornitura servizi gestionali
<b>LL</b> <b>consulenze ed</b> <b>incarichi</b> <b>professionali</b>	* consulenze commercialista * consulenze legale * consulenze tecniche ed informatiche * consulenze tecnico professionista
<b>MM</b> <b>imposte e tasse</b>	* spese bancarie * spese contrattuali * spese diverse * spese imposte dirette * spese imposte indirette * spese postali e valori bollati
<b>NN</b> <b>locazioni passive</b>	* spese concessione * spese locazione o spese di comodato
<b>PP</b> <b>cancelleria,</b> <b>stampati e spese</b>	* spese materiale di consumo

## 6. PREVENTIVO DAL 01/01/2014 AL 31/12/2014

DESCRIZIONE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	PREVENTIVO 2014	STIMA PRECONSUNTIVA 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2013	PREVENTIVO 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU PREVENTIVO 2013	TABELLE MILLESIMALI
AA - Acqua generale	€ 11.000,00	€ 13.000,00	-€ 2.000,00	€ 11.000,00		D - SPESE GENERALI
BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM	€ 38.000,00	€ 38.000,00		€ 38.000,00		D - SPESE GENERALI
DD - Manutenzioni ord. impianti	€ 151.700,00	€ 158.000,00	-€ 6.300,00	€ 176.000,00	-€ 24.300,00	D - SPESE GENERALI
DD1 - Manutenzioni migliorative	€ 0,00	€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 50.000,00	-€ 50.000,00	D - SPESE GENERALI
DD52 - Manutenzioni ord. segnaletica	€ 7.000,00	€ 7.000,00		€ 17.000,00	-€ 10.000,00	D - SPESE GENERALI
DD53 - Manutenzioni - interventi modifica viabilità	€ 0,00	€ 7.000,00	-€ 7.000,00	€ 0,00		D - SPESE GENERALI
DD54 - Manutenzioni - piazza Bobbio	€ 51.000,00	€ 0,00	€ 51.000,00	€ 0,00	€ 51.000,00	D - SPESE GENERALI
DD55 - Manutenzioni infrastrutture parcheggi	€ 6.000,00	€ 6.000,00		€ 6.000,00		D - SPESE GENERALI
DD56 - Manutenzioni parcheggio via U.E.	€ 0,00	€ 39.000,00	-€ 39.000,00	€ 0,00		D - SPESE GENERALI
DD80 - Manutenzioni ordinarie verde	€ 91.200,00	€ 98.300,00	-€ 7.100,00	€ 95.300,00	-€ 4.100,00	D - SPESE GENERALI
DD81 - Manutenzione verde (riaddebito Condomini)	€ 47.000,00	€ 47.000,00		€ 47.000,00		D - SPESE GENERALI
DD82 - Manutenzioni ord. verde (cavo Sestogallo)	€ 7.100,00	€ 0,00	€ 7.100,00	€ 7.100,00		D - SPESE GENERALI
DD83 - Manutenzioni - interventi correttivi e migliorativi	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 75.000,00	D - SPESE GENERALI
EE1 - Servizi pulizie integrati	€ 40.000,00	€ 44.000,00	-€ 4.000,00	€ 42.500,00	-€ 2.500,00	D - SPESE GENERALI
EE40 - Servizio sgombero neve	€ 10.000,00	€ 10.000,00		€ 0,00	€ 10.000,00	D - SPESE GENERALI
EE60 - Servizi vigilanza	€ 39.300,00	€ 29.400,00	€ 9.900,00	€ 36.300,00	€ 3.000,00	D - SPESE GENERALI
EE67 - Servizi a tutela della salute e della sicurezza	€ 1.700,00	€ 1.500,00	€ 200,00	€ 1.500,00	€ 200,00	D - SPESE GENERALI
HH - Assicurazioni	€ 30.000,00	€ 30.000,00		€ 30.000,00		D - SPESE GENERALI
II - Gestione	€ 25.200,00	€ 24.200,00	€ 1.000,00	€ 24.200,00	€ 1.000,00	D - SPESE GENERALI
LL - Consulenze ed incarichi professionali	€ 68.000,00	€ 91.000,00	-€ 23.000,00	€ 68.000,00		D - SPESE GENERALI
MM - Imposte e tasse	€ 100.000,00	€ 100.000,00		€ 84.500,00	€ 15.500,00	D - SPESE GENERALI
NN - Locazioni passive	€ 62.700,00	€ 62.500,00	€ 200,00	€ 62.500,00	€ 200,00	D - SPESE GENERALI
PP - Cancelleria, stampati e spese	€ 2.000,00	€ 2.000,00		€ 3.000,00	-€ 1.000,00	D - SPESE GENERALI
RR - Ricavi e sopravvenienze	-€ 155.000,00	-€ 155.000,00		-€ 155.000,00		D - SPESE GENERALI
SS - Accantonamenti, ammortamenti ed utilizzo fondi	-€ 31.000,00	-€ 25.000,00	-€ 6.000,00	€ 30.000,00	-€ 61.000,00	D - SPESE GENERALI
<b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI</b>	<b>€ 677.900,00</b>	<b>€ 677.900,00</b>	<b>€ 0,00 0,00%</b>	<b>€ 674.900,00</b>	<b>€ 3.000,00</b>	
DESCRIZIONE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE	PREVENTIVO 2014	STIMA PRECONSUNTIVA 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2013	PREVENTIVO 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU PREVENTIVO 2013	TABELLE MILLESIMALI
FF - Pubblicità generale	€ 2.000,00	€ 2.000,00		€ 5.000,00	-€ 3.000,00	D - SPESE GENERALI
<b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 0,00 0,00%</b>	<b>€ 5.000,00</b>	<b>-€ 3.000,00</b>	
<b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI AA-SS</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 0,00 0,00%</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 0,00</b>	
	PREVENTIVO 2014	STIMA PRECONSUNTIVA 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2013	PREVENTIVO 2013	DIFFERENZA PREVENTIVO 2014 SU PREVENTIVO 2013	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 0,00 0,00%</b>	<b>€ 679.900,00</b>	<b>€ 0,00</b>	

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

## 7. GRAFICO RAFFRONTO PREVENTIVO 2014 / STIMA PRECONSUNTIVA E PREVENTIVO 2013





**8. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2014 AL 31/12/2014**

id. spazio	num. lotto	operatore	importo prev.
001		ALFA SRL	€ 77.889,34
002		BMW Italia s.p.a.	€ 38.237,58
003		CONDOMINIO C18	€ 146.028,94
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	€ 127.678,42
005		ESSELUNGA s.p.a.	€ 25.652,63
006		IMMOBILIARE FONDIARIA - SAI SRL	€ 17.317,05
007		SNAM RETE GAS SPA	€ 24.116,05
008		UBS REAL ESTATE KAG MBH	€ 38.727,10
009		UGF ASSICURAZIONI SPA	€ 184.252,90
totale generale:			<b>€ 679.900,00</b>

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

