

---

# Bilancio previsionale spese comuni anno 2016

*BOZZA*

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI  
Assemblea del 10.12.2015



## INDICE

1. OGGETTO
2. QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA GESTIONE DELLE SPESE COMUNI
3. NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DEL PROGETTO PREVENTIVO SPESE COMUNI
4. RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI
5. LEGENDA DESCRIZIONE CODICI VOCI DI COSTO
6. PREVENTIVO DAL 01/01/2016 AL 31/12/2016
7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2016 AL 31/12/2016

BOZZA

## 1. OGGETTO

Presentazione del progetto preventivo spese comuni delle aree comuni e/o ad uso comune (di seguito 'le aree'), anno 2016, 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, (di seguito 'Il Consorzio').

## 3. NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DEL PROGETTO PREVENTIVO SPESE COMUNI

Il progetto preventivo spese comuni è relativo al periodo 01/01/2016 – 31/12/2016. Conformemente allo Statuto consortile conferito, è stato redatto secondo il principio della competenza e posto a confronto con la stima preventiva e pre-consuntiva anno 2015.

Il piano delle spese comuni indicato rappresenta quanto ritenuto più adeguato ed attendibile per la gestione delle aree, secondo i fabbisogni propri del Quartiere Affari.

I candidati Fornitori sono stati valutati dal Gestore in base al possesso dei requisiti Professionali (propri e degli eventuali loro sub-appaltatori) necessari ai sensi del codice sugli appalti e del DL 81/2008.

3.1. Progetto preventivo spese comuni: per una lettura più analitica, è articolato in capitoli di spesa, singolarmente stimati secondo criteri di seguito illustrati:

- forniture acqua, energia elettrica. Sono stimate sulla base dei consumi storici - per quanto noti – secondo tariffe di acquisto sottoposte, laddove possibile, a confronto in libero mercato;

- servizi manutentivi per la conservazione delle aree, delle loro impiantistiche e dei beni istituzionali. Sono progettati dal Gestore secondo specifici capitoli di servizio e preventivati, quando consentito, secondo confronto concorrenziale. Ad integrazione della stima economica è stata inserita una previsione, sempre su base storica, per interventi non programmati post-guasto e relativi materiali di consumo (cd: "tasso di guasto");

- rifacimento della segnaletica orizzontale per i soli elementi di sicurezza ai sensi del Codice della Strada e s.m.i. – linee e scritte di arresto, attraversamenti pedonali, colorazioni ostacoli fissi e mobili, frecce di direzione. I costi sono preventivati mediante computo metrico estimativo e prezzi unitari economicamente più convenienti da confronti concorrenziali tra candidati Fornitori;

- servizi di pulizie, disinfestazioni e verde. Sono progettati dal Gestore secondo specifici capitoli di servizio e preventivati secondo confronto concorrenziale;

- servizi di guardiania: vigilanza non armata in specifiche fasce orarie; ispezioni notturne. Sono progettati dal Gestore secondo specifici capitoli di servizio e

preventivati, quando consentito, secondo confronto concorrenziale;

- adempimenti in materia di prevenzione e protezione, ai sensi delle previsioni di Legge e secondo le caratteristiche proprie delle aree. Sono stimati secondo corrispettivi professionali di mercato;

- assicurazione R.C. delle aree, secondo piano di copertura rischi indicato dal Consorzio;

- compensi e rimborsi per gli organi amministrativi del Consorzio. Sono preventivati secondo delibere in essere;

- contratto di consulenza gestionale con Società specializzata: amministrazione, segreteria, gestione direzionale e tecnica delle aree. È preventivato secondo contratto in essere;

- consulenze di Professionisti terzi, adempimenti, verifiche, collaudi e prestazioni professionali connesse agli ambiti gestiti ed ai sensi delle Norme civilistiche, fiscali, legali e tecniche. Sono stimate secondo corrispettivi professionali di mercato;

- tasse ed oneri, spese e locazioni. Sono preventivate rispettivamente secondo valori e/o impegni contrattuali in essere, adeguati al tasso Istat (ove previsto) e secondo storico annuale;

- spese per cancelleria e telefonia. Sono calcolate secondo storico consumi e/o in forma forfetaria;

- accantonamento per oneri pregressi e futuri calcolato in base agli interventi straordinari della cui necessità e quantificazione economica (seppur stimata) si è al corrente allo stato attuale, tenuto conto delle risorse già disponibili in quanto accantonate negli esercizi precedenti.

#### **4. RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI**

E' stata effettuata secondo le indicazioni contenuto nello Statuto del Consorzio 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                                    |            | AXA REIM SGR SPA                | 56,960    |
| 009                                    |            | UGF ASSICURAZIONI SPA           | 271,000   |
| totale millesimi:                      |            |                                 | 1000,000  |

BOZZA

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

|   |  |
|---|--|
| <b>EE67</b><br><b>servizi a tutela</b><br><b>della salute e</b><br><b>della sicurezza</b> | * spese controlli RSPP secondo livello D.L. 81/2008<br>* spese stesura / aggiornamento DUVRI D.L. 81/2008<br>* spese stesura / aggiornamento piano di gestione delle emergenze - D.L. 81/2008<br>* spese stesura informativa agli Appaltatori D.L. 81/2008 |
| <b>EE69</b><br><b>squadra di</b><br><b>gestione delle</b><br><b>emergenze</b>             | * servizio Servizio di rimando allarmi emergenze   |
| <b>FF</b><br><b>pubblicità</b><br><b>generale</b>   | * spese servizio gestione piattaforma e comunicazioni sul web  |
| <b>HH</b><br><b>assicurazioni</b>   | * annuale  |
| <b>II</b><br><b>gestione</b>  | * servizio ordinario attività contratto fornitura servizi gestionali   |
| <b>LL</b><br><b>consulenze ed</b><br><b>incarichi</b><br><b>professionali</b>             | * consulenze commercialista<br>* consulenze diverso<br>* consulenze legale<br>* consulenze reperibilità telefonica   |
| <b>MM</b><br><b>imposte e tasse</b>   | * spese bancarie<br>* spese diverse<br>* spese imposte dirette<br>* spese imposte indirette<br>* spese postali e valori bollati  |
| <b>NN</b><br><b>locazioni passive</b><br><b>e oneri</b><br><b>convenzionali</b>           | * spese locazione o spese di comodato  |
| <b>PP</b><br><b>cancelleria,</b><br><b>stampati e spese</b>                               | * spese materiale di consumo   |

## 6. PREVENTIVO DAL 01/01/2016 AL 31/12/2016

| DESCRIZIONE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI           | PREVENTIVO 2016     | STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | PREVENTIVO 2015     | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU PREVENTIVO 2015 | TABELLE MILLESIMALI |
|--|---------------------|--------------------------|--|---------------------|---|---------------------|
| AA - Acqua generale  | € 9.000,00          | € 9.000,00               |  | € 11.000,00         | -€ 2.000,00                                   | D - SPESE GENERALI  |
| BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM         | € 39.000,00         | € 39.000,00              |  | € 38.000,00         | € 1.000,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| DD - Manutenzioni ord. impianti                            | € 138.000,00        | € 148.000,00             | -€ 10.000,00   | € 144.000,00        | -€ 6.000,00                                   | D - SPESE GENERALI  |
| DD1 - Servizio presidio tecnico                            | € 50.000,00         | € 16.000,00              | € 34.000,00  | € 32.000,00         | € 18.000,00                                   | D - SPESE GENERALI  |
| DD52 - Manutenzioni ord. segnaletica                       | € 7.000,00          | € 3.100,00               | € 3.900,00   | € 7.000,00          |   | D - SPESE GENERALI  |
| DD54 - Manutenzioni - piazza Bobbio                        | € 0,00              | € 53.000,00              | -€ 53.000,00   | € 0,00              |   | D - SPESE GENERALI  |
| DD55 - Manutenzioni infrastrutture parcheggi               | € 6.000,00          | € 3.000,00               | € 3.000,00   | € 6.000,00          |   | D - SPESE GENERALI  |
| DD80 - Manutenzioni ordinarie verde                        | € 75.000,00         | € 82.000,00              | -€ 7.000,00  | € 80.000,00         | -€ 5.000,00                                   | 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 | € 0,00              | € 0,00                   |  | € 0,00              |   | D - SPESE GENERALI  |
| EE1 - Servizi pulizie integrati                            | € 46.000,00         | € 40.000,00              | € 6.000,00   | € 40.000,00         | € 6.000,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| EE40 - Servizio sgombero neve                              | € 10.000,00         | € 10.000,00              |  | € 10.000,00         |   | D - SPESE GENERALI  |
| EE60 - Servizi vigilanza                                   | € 60.000,00         | € 50.700,00              | € 9.300,00   | € 50.700,00         | € 9.300,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| EE67 - Servizi a tutela della salute e della sicurezza     | € 11.700,00         | € 2.500,00               | € 9.200,00   | € 2.500,00          | € 9.200,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| EE69 - Squadra di Gestione delle Emergenze                 | € 5.500,00          | € 0,00                   | € 5.500,00   | € 0,00              | € 5.500,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| HH - Assicurazioni   | € 30.000,00         | € 30.000,00              |  | € 30.000,00         |   | D - SPESE GENERALI  |
| II - Gestione  | € 25.700,00         | € 25.700,00              |  | € 25.700,00         |   | D - SPESE GENERALI  |
| LL - Consulenze ed incarichi professionali                 | € 68.000,00         | € 111.000,00             | -€ 43.000,00   | € 68.000,00         |   | D - SPESE GENERALI  |
| LL2 - Rimborsamento Presidente                             | € 10.000,00         | € 0,00                   | € 10.000,00  | € 0,00              | € 10.000,00                                   | D - SPESE GENERALI  |
| MM - Imposte e tasse                                       | € 103.000,00        | € 100.000,00             | € 3.000,00   | € 100.000,00        | € 3.000,00                                    | D - SPESE GENERALI  |
| NN - Locazioni passive e oneri convenzionali               | € 30.500,00         | € 42.700,00              | -€ 12.200,00   | € 62.700,00         | -€ 32.200,00                                  | D - SPESE GENERALI  |
| PP - Cancelleria, stampati e spese                         | € 800,00            | € 800,00                 |  | € 800,00            |   | D - SPESE GENERALI  |
| RR - Ricavi e sopravvenienze                               | -€ 155.000,00       | -€ 155.900,00            | € 900,00   | -€ 155.000,00       |   | D - SPESE GENERALI  |
| SS - Accantonamenti, ammortamenti ed utilizzo fondi        | € 148.200,00        | € 0,00                   | € 148.200,00   | € 0,00              | € 148.200,00                                  | D - SPESE GENERALI  |
| <b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI</b>     | <b>€ 772.500,00</b> | <b>€ 657.600,00</b>      | <b>€ 114.900,00 14,87%</b>                             | <b>€ 607.500,00</b> | <b>€ 165.000,00</b>                           |                     |
| DESCRIZIONE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE               | PREVENTIVO 2016     | STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | PREVENTIVO 2015     | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU PREVENTIVO 2015 | TABELLE MILLESIMALI |
| FF - Pubblicità generale                                   | € 7.400,00          | € 21.960,00              | -€ 14.560,00   | € 21.960,00         | -€ 14.560,00                                  | D - SPESE GENERALI  |
| <b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE</b>         | <b>€ 7.400,00</b>   | <b>€ 21.960,00</b>       | <b>-€ 14.560,00 196,76%</b>                            | <b>€ 21.960,00</b>  | <b>-€ 14.560,00</b>                           |                     |
| <b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI AA-SS</b>                       | <b>€ 779.900,00</b> | <b>€ 679.560,00</b>      | <b>€ 100.340,00 12,87%</b>                             | <b>€ 629.460,00</b> | <b>€ 150.440,00</b>                           |                     |
| DESCRIZIONE SPESE COMPETENZA ESCLUSIVA                     | PREVENTIVO 2016     | STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2015 | PREVENTIVO 2015     | DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU PREVENTIVO 2015 | TABELLE MILLESIMALI |
| ZZ - Risanamento piazza Bobbio                             | € 0,00              | € 72.000,00              | -€ 72.000,00   | € 72.000,00         | -€ 72.000,00                                  | D - SPESE GENERALI  |
| ZZ1 - Impianto di videosorveglianza                        | € 0,00              | € 0,00                   |  | € 0,00              |   | D - SPESE GENERALI  |
| ZZ2 - Viabilità via Strasburgo                             | € 0,00              | € 0,00                   |  | € 0,00              |   | D - SPESE GENERALI  |
| ZZ3 - Utilizzo fondi per opere straordinarie               | € 0,00              | -€ 122.300,00            | € 122.300,00   | -€ 72.200,00        | € 72.200,00                                   | D - SPESE GENERALI  |
| ZZ4 - Stato di consistenza                                 | € 0,00              | € 18.300,00              | -€ 18.300,00   | € 18.300,00         | -€ 18.300,00                                  | D - SPESE GENERALI  |
| ZZ5 - Creazione data room e carta dei servizi              | € 0,00              | € 11.600,00              | -€ 11.600,00   | € 11.600,00         | -€ 11.600,00                                  | D - SPESE GENERALI  |



|  |                            |   |   |              |                            |  |
|--|----------------------------|---|---|--------------|----------------------------|--|
| ZZ6 - Verifica illuminazione e piano efficientamento | € 0,00                     | € 20.740,00                             | -€ 20.740,00  | € 20.740,00  | -€ 20.740,00               | D - SPESE GENERALI   |
| <b>SUB-TOTALE SPESE COMUNI ZZ</b>                    | <b>€ 0,00</b>              | <b>€ 340,00</b>                         | <b>-€ 340,00</b>  | <b>0,00%</b> | <b>€ 50.440,00</b>         | <b>-€ 50.440,00</b>  |
|  | <b>PREVENTIVO<br/>2016</b> | <b>STIMA<br/>PRECONSUNTIVA<br/>2015</b> | <b>DIFFERENZA<br/>PREVENTIVO 2016<br/>SU STIMA<br/>PRECONSUNTIVA 2015</b> |              | <b>PREVENTIVO<br/>2015</b> | <b>DIFFERENZA<br/>PREVENTIVO 2016<br/>SU<br/>PREVENTIVO 2015</b> |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                               | <b>€ 779.900,00</b>        | <b>€ 679.900,00</b>                     | <b>€ 100.000,00 12,82%</b>  |              | <b>€ 679.900,00</b>        | <b>€ 100.000,00</b>  |

Le cifre sopra riportate sono da intendersi I.V.A. inclusa

BOZZA

**7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2016 AL 31/12/2016**

| id. spazio       | num. lotto | operatore                       | importo prev. |
|------------------|------------|---------------------------------|---------------|
| 001              |            | ALFA SRL                        | € 89.345,34   |
| 002              |            | BMW Italia s.p.a.               | € 43.861,58   |
| 003              |            | CONDOMINIO C18                  | € 167.506,93  |
| 004              |            | CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE | € 146.457,43  |
| 005              |            | ESSELUNGA s.p.a.                | € 29.425,63   |
| 006              |            | IMMOBILIARE FONDARIA - SAI SRL  | € 19.864,07   |
| 007              |            | SNAM RETE GAS SPA               | € 27.663,07   |
| 008              |            | AXA REIM SGR SPA                | € 44.423,10   |
| 009              |            | UGF ASSICURAZIONI SPA           | € 211.352,90  |
| totale generale: |            |                                 | € 779.900,00  |

Le cifre sopra riportate sono da intendersi I.V.A. inclusa

