
Bilancio previsionale spese comuni anno 2016

APPROVATO

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
Assemblea del 10.12.2015



INDICE

1. OGGETTO
2. QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA GESTIONE DELLE SPESE COMUNI
3. NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DEL PREVENTIVO SPESE COMUNI
4. RIPARTIZIONE DEL PREVENTIVO SPESE COMUNI APPROVATO
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

APPROVATO

1. OGGETTO

Preventivo spese comuni approvato per la gestione 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 PREVENTIVO SPESE COMUNI

Il preventivo spese comuni illustrato nel presente documento è stato redatto per competenza, periodo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 ed è stato approvato, unitamente al piano servizi ed al riparto pro-quota, durante Assemblea Consortile tenutasi il giorno 10/12/2015.

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.

4. RIPARTIZIONE DEL PREVENTIVO SPESE COMUNI APPROVATO

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		UNIPOLSAI REAL ESTATE 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

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.

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

EE67 servizi a tutela della salute e della sicurezza	* spese controlli RSPP secondo livello D.L 81/2008 * spese stesura / aggiornamento DUVRI D.L. 81/2008 * spese stesura / aggiornamento piano di gestione delle emergenze - D.L. 81/2008 * spese stesura informativa agli Appaltatori D.L. 81/2008
EE69 squadra di gestione delle emergenze	* servizio Servizio di rimando allarmi emergenze
FF pubblicità generale	* spese servizio gestione piattaforma e comunicazioni sul web
HH assicurazioni	* annuale
II gestione	* servizio ordinario attività contratto fornitura servizi gestionali
LL consulenze ed incarichi professionali	* consulenze commercialista * consulenze diverso * consulenze legale * consulenze reperibilità telefonica
MM imposte e tasse	* spese bancarie * spese diverse * spese imposte dirette * spese imposte indirette * spese postali e valori bollati
NN locazioni passive e oneri convenzionali	* spese locazione o spese di comodato
PP cancelleria, stampati e spese	* 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 - Rimborso 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
SUB-TOTALE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	€ 772.500,00	€ 657.600,00	€ 114.900,00 14,87%	€ 607.500,00	€ 165.000,00	
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
SUB-TOTALE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE	€ 7.400,00	€ 21.960,00	-€ 14.560,00 196,76%	€ 21.960,00	-€ 14.560,00	
SUB-TOTALE SPESE COMUNI AA-SS	€ 779.900,00	€ 679.560,00	€ 100.340,00 12,87%	€ 629.460,00	€ 150.440,00	
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
SUB-TOTALE SPESE COMUNI ZZ	€ 0,00	€ 340,00	-€ 340,00	0,00%	€ 50.440,00	-€ 50.440,00
	PREVENTIVO 2016	STIMA PRECONSUNTIVA 2015	DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2015		PREVENTIVO 2015	DIFFERENZA PREVENTIVO 2016 SU PREVENTIVO 2015
TOTALE GENERALE	€ 779.900,00	€ 679.900,00	€ 100.000,00 12,82%		€ 679.900,00	€ 100.000,00

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

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		UNIPOLSAI REAL ESTATE 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

