
Bilancio previsionale spese comuni anno 2020

APPROVATO

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
Assemblea del 17/12/2019



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 01/01/2020 AL 31/12/2020
7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020

APPROVATO

1. OGGETTO

Preventivo spese comuni approvato per la gestione delle aree comuni e/o ad uso comune (di seguito 'le aree'), anno 2020, 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 COMUNI

Il preventivo spese comuni illustrato nel presente documento è stato redatto per competenza, periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2020 ed è stato approvato, unitamente al piano servizi ed al riparto pro-quota, durante Assemblea Consortile tenutasi il giorno 17/12/2019.

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 E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
- tabella millesimale F - GESTIONE PARCHEGGI SCOPERTI

TABELLA MILLESIMALE D - SPESE GENERALI			
id. spazio	num. lotto	operatore	millesimi
001		BNP PARIBAS Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.	114,560
002		BMW Italia s.p.a.	56,240
003		CONDOMINIO C18 C/O STUDIO DOTT. LUCA RUFFINO	214,780
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	187,790
005		ESSELUNGA s.p.a.	37,730
006		ATHENS R.E. FUND - UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.P.A	25,470
007		SNAM RETE GAS SPA	35,470
008		AXA REIM SGP SPA	56,960
009		UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271,000
totale millesimi:			1000,000

APPROVATO

TABELLA MILLESIMALE E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI			
id. spazio	num. lotto	operatore	millesimi
001		BNP PARIBAS Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.	187,340
002		BMW Italia s.p.a.	94,140
005		ESSELUNGA s.p.a.	63,160
006		ATHENS R.E. FUND - UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.P.A	42,630
007		SNAM RETE GAS SPA	59,360
008		AXA REIM SGP SPA	99,750
009		UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	453,620
totale millesimi:			1000,000

APPROVATO

TABELLA MILLESIMALE F - GESTIONE PARCHEGGI SCOPERTI

id. spazio	num. lotto	operatore	millesimi
003		CONDOMINIO C18 C/O STUDIO DOTT. LUCA RUFFINO	533,520
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	466,480
totale millesimi:			1000,000

APPROVATO

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 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 ordinario non programmato * servizio ordinario programmato * servizio ordinario programmato opere edili * servizio programmato
DD52 manutenzioni ord. segnaletica	* servizio ordinario programmato segnaletiche verticali ed orizzontali
DD80 manutenzioni ordinarie verde	* servizio ordinario non programmato * servizio ordinario programmato
EE1 servizi pulizie integrati	* servizio ordinario non programmato * servizio ordinario programmato * servizio ordinario programmato di sanificazione e disinfestazione
EE40 servizio sgombero neve	* servizio fermo mezzo
EE60 servizi vigilanza	* servizio ordinario programmato di ispezione * servizio ordinario programmato di presidio non armato * servizio ordinario reperibilità telefonica * servizio ordinario telecontrollo
EE67 servizi a tutela della salute e della sicurezza	* spese controlli RSPP secondo livello D.L. 81/2008 * spese esecuzione prove di evacuazione D.L. 81/2008 * spese stesura / aggiornamento DUVRI D.L. 81/2008 * spese stesura informativa agli Appaltatori D.L. 81/2008
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 reperibilità telefonica * consulenze tecniche ed informatiche
MM imposte, tasse e spese	* spese bancarie * spese diverse * spese postali e valori bollati
NN locazioni passive e oneri convenzionali	* spese locazione o spese di comodato
PP cancelleria e stampati	* spese materiale di consumo

6. PREVENTIVO DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020

DESCRIZIONE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	PREVENTIVO 2020	STIMA PRECONSUNTIVA 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2019		PREVENTIVO 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU PREVENTIVO 2019	TABELLE MILLESIMALI
AA - Acqua generale	€ 9.500,00	€ 9.500,00			€ 20.400,00	-€ 10.900,00	D - SPESE GENERALI
BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM	€ 23.600,00	€ 66.000,00	-€ 42.400,00		€ 23.600,00		D - SPESE GENERALI
BB1 - En. elettr. gen. illuminazione e FM (parcheggi a raso)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		F - GESTIONE PARCHEGGI SCOPERTI
DD - Manutenzioni ord. impianti	€ 73.000,00	€ 79.000,00	-€ 6.000,00		€ 73.000,00		D - SPESE GENERALI
DD1 - Servizio presidio tecnico	€ 27.000,00	€ 27.000,00			€ 27.000,00		D - SPESE GENERALI
DD2 - Manutenzioni ord. impianti (parcheggi a raso)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		F - GESTIONE PARCHEGGI SCOPERTI
DD52 - Manutenzioni ord. segnaletica	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		D - SPESE GENERALI
DD80 - Manutenzioni ordinarie verde	€ 84.200,00	€ 87.000,00	-€ 2.800,00		€ 84.200,00		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)	€ 4.900,00	€ 0,00	€ 4.900,00		€ 4.900,00		D - SPESE GENERALI
DD83 - Manutenzioni verde - interventi correttivi e migliorativi	€ 40.000,00	€ 72.000,00	-€ 32.000,00		€ 72.000,00	-€ 32.000,00	D - SPESE GENERALI
EE1 - Servizi pulizie integrati	€ 36.500,00	€ 36.500,00			€ 36.500,00		D - SPESE GENERALI
EE2 - Servizi pulizie integrati (parcheggi a raso)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		F - GESTIONE PARCHEGGI SCOPERTI
EE40 - Servizio sgombero neve	€ 10.000,00	€ 10.000,00			€ 10.000,00		D - SPESE GENERALI
EE60 - Servizi vigilanza	€ 58.000,00	€ 58.000,00			€ 58.000,00		D - SPESE GENERALI
EE67 - Servizi a tutela della salute e della sicurezza	€ 4.400,00	€ 4.400,00			€ 4.400,00		D - SPESE GENERALI
HH - Assicurazioni	€ 30.000,00	€ 30.000,00			€ 30.000,00		D - SPESE GENERALI
II - Gestione	€ 20.500,00	€ 20.500,00			€ 20.500,00		D - SPESE GENERALI
LL - Consulenze ed incarichi professionali	€ 60.000,00	€ 85.000,00	-€ 25.000,00		€ 48.000,00	€ 12.000,00	D - SPESE GENERALI
LL2 - Rimborso Presidente	€ 14.000,00	€ 14.000,00			€ 14.000,00		D - SPESE GENERALI
LL3 - Consulenze legali (spese di giustizia)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		D - SPESE GENERALI
LL4 - Consulenze legali (pareri pro-veritate)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		D - SPESE GENERALI
LL5 - Consulenze legali (spese di giustizia parcheggi interrati)	€ 0,00	€ 400,00	-€ 400,00		€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
MM - Imposte, tasse e spese	€ 9.500,00	€ 11.500,00	-€ 2.000,00		€ 8.000,00	€ 1.500,00	D - SPESE GENERALI
MM2 - Imposte, tasse e spese (parcheggi Interrati)	€ 113.000,00	€ 124.000,00	-€ 11.000,00		€ 113.000,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
NN - Locazioni passive e oneri convenzionali	€ 30.500,00	€ 30.500,00			€ 30.500,00		D - SPESE GENERALI
PP - Cancelleria e stampati	€ 1.000,00	€ 1.000,00			€ 1.000,00		D - SPESE GENERALI
RR - Ricavi (parcheggi interrati)	-€ 200.000,00	-€ 100.000,00	-€ 100.000,00		-€ 200.000,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
SS - Accantonamenti, ammortamenti ed utilizzo fondi	€ 50.000,00	-€ 25.100,00	€ 75.100,00		€ 220.600,00	-€ 170.600,00	D - SPESE GENERALI
SS1 - Accantonamenti/ammortamenti/utilizzo fondi (p. interrati)	€ 100.000,00	€ 0,00	€ 100.000,00		€ 0,00	€ 100.000,00	E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
TT - Sopravvenienze	€ 0,00	-€ 1.500,00	€ 1.500,00		€ 0,00		D - SPESE GENERALI
TT1 - Sopravvenienze (parcheggi interrati)	€ 0,00	€ 0,00			€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
SUB-TOTALE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	€ 646.600,00	€ 686.700,00	-€ 40.100,00	-6,20%	€ 746.600,00	-€ 100.000,00	
DESCRIZIONE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE	PREVENTIVO 2020	STIMA PRECONSUNTIVA 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2019		PREVENTIVO 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU PREVENTIVO 2019	TABELLE MILLESIMALI
FF - Pubblicità generale	€ 7.400,00	€ 7.400,00			€ 7.400,00		D - SPESE GENERALI
SUB-TOTALE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE	€ 7.400,00	€ 7.400,00	€ 0,00	0,00%	€ 7.400,00	€ 0,00	
SUB-TOTALE SPESE COMUNI AA-SS	€ 654.000,00	€ 694.100,00	-€ 40.100,00	-6,13%	€ 754.000,00	-€ 100.000,00	

DESCRIZIONE SPESE COMPETENZA ESCLUSIVA	PREVENTIVO 2020	STIMA PRECONSUNTIVA 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2019	PREVENTIVO 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU PREVENTIVO 2019	TABELLE MILLESIMALI
ZZ - Interventi di sicurezza piazza N. Bobbio	€ 0,00	€ 60.000,00	-€ 60.000,00	€ 0,00		D - SPESE GENERALI
SUB-TOTALE SPESE COMUNI ZZ	€ 0,00	€ 60.000,00	-€ 60.000,00 0,00%	€ 0,00	€ 0,00	
	PREVENTIVO 2020	STIMA PRECONSUNTIVA 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2019	PREVENTIVO 2019	DIFFERENZA PREVENTIVO 2020 SU PREVENTIVO 2019	
TOTALE GENERALE	€ 654.000,00	€ 754.100,00	-€ 100.100,00 -15,31%	€ 754.000,00	-€ 100.000,00	

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

APPROVATO

7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2020 AL 31/12/2020

id. spazio	num. lotto	operatore	importo prev.
001		BNP PARIBAS Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.	€ 75.868,37
002		BMW Italia s.p.a.	€ 37.273,67
003		CONDOMINIO C18 C/O STUDIO DOTT. LUCA RUFFINO	€ 137.673,98
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	€ 120.373,42
005		ESSELUNGA s.p.a.	€ 25.006,04
006		ATHENS R.E. FUND - UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.P.A	€ 16.880,48
007		SNAM RETE GAS SPA	€ 23.507,97
008		AXA REIM SGP SPA	€ 37.808,10
009		UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	€ 179.608,06
totale generale:			€ 654.000,00

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

APPROVATO

