
Bilancio previsionale spese comuni anno 2021

BOZZA

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
Assemblea del 15/12/2020



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 01/01/2021 AL 31/12/2021
7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2021 AL 31/12/2021

BOZZA

1. OGGETTO

Presentazione del progetto preventivo spese comuni delle aree comuni e/o ad uso comune (di seguito 'le aree'), anno 2021, 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 PROGETTO PREVENTIVO SPESE COMUNI

Il progetto preventivo spese comuni è relativo al periodo 01/01/2021 – 31/12/2021. Conformemente allo Statuto consortile, è stato redatto secondo il principio della competenza e posto a confronto con la stima preventiva e pre-consuntiva anno 2020.

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, anche alla luce dei recenti nuovi accordi convenzionali stretti con il Comune di San Donato.

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 capitolati 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”);
- servizi di pulizie, disinfestazioni e verde. Sono progettati dal Gestore secondo specifici capitolati 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 capitolati di servizio e preventivati, quando consentito, secondo confronto concorrenziale; il servizio di manutenzione del verde è contrattualizzato, come prassi, per una durata biennale;
- 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 Fabbricato e 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 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

TABELLA MILLESIMALE D - SPESE GENERALI

009	UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271,000
totale millesimi:		1000,000

BOZZA

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

BOZZA

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

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.

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 01/01/2021 AL 31/12/2021

DESCRIZIONE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	PREVENTIVO 2021	STIMA PRECONSUNTIVA 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2020	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU PREVENTIVO 2020	TABELLE MILLESIMALI
AA - Acqua generale	€ 18.900,00	€ 18.900,00		€ 9.500,00	€ 9.400,00	D - SPESE GENERALI
BB - Energia elettrica generale illuminazione e FM	€ 23.000,00	€ 16.000,00	€ 7.000,00	€ 23.600,00	-€ 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	€ 94.000,00	-€ 21.000,00	€ 73.000,00		D - SPESE GENERALI
DD1 - Servizio presidio tecnico	€ 27.000,00	€ 26.000,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00		D - SPESE GENERALI
DD2 - Manutenzioni ord. impianti (pacheggi 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	€ 94.000,00	€ 87.600,00	€ 6.400,00	€ 84.200,00	€ 9.800,00	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	€ 0,00	€ 40.000,00	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-€ 40.000,00	D - SPESE GENERALI
EE1 - Servizi pulizie integrati	€ 36.500,00	€ 38.700,00	-€ 2.200,00	€ 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	€ 61.000,00	-€ 3.000,00	€ 58.000,00		D - SPESE GENERALI
EE67 - Servizi a tutela della salute e della sicurezza	€ 4.400,00	€ 5.000,00	-€ 600,00	€ 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	€ 72.000,00	-€ 12.000,00	€ 60.000,00		D - SPESE GENERALI
LL2 - Rimborso Presidente	€ 14.000,00	€ 14.000,00		€ 14.000,00		D - SPESE GENERALI
LL3 - Consulenze legali (spese di giustizia)	€ 15.000,00	€ 30.000,00	-€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	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	€ 25.000,00	-€ 25.000,00	€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
MM - Imposte, tasse e spese	€ 9.500,00	€ 9.500,00		€ 9.500,00		D - SPESE GENERALI
MM2 - Imposte, tasse e spese (parcheggi Interrati)	€ 110.000,00	€ 83.000,00	€ 27.000,00	€ 113.000,00	-€ 3.000,00	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	-€ 200.000,00		-€ 200.000,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
SS - Accantonamenti, ammortamenti ed utilizzo fondi	€ 0,00	-€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 50.000,00	-€ 50.000,00	D - SPESE GENERALI
SS1 - Accantonamenti/ammortamenti/utilizzo fondi (p. interrati)	€ 120.000,00	€ 0,00	€ 120.000,00	€ 100.000,00	€ 20.000,00	E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
TT - Sopravvenienze	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00		D - SPESE GENERALI
TT1 - Sopravvenienze (parcheggi interrati)	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
UU - Misure di sanificazione e sicurezza Covid-19	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00		D - SPESE GENERALI
SUB-TOTALE SPESE COMUNI PER FORNITURE E SERVIZI	€ 607.200,00	€ 549.700,00	€ 57.500,00 9,47%	€ 646.600,00	-€ 39.400,00	
DESCRIZIONE SPESE COMUNI PROMO-PUBBLICITARIE	PREVENTIVO 2021	STIMA PRECONSUNTIVA 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2020	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU PREVENTIVO 2020	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	€ 614.600,00	€ 557.100,00	€ 57.500,00 9,36%	€ 654.000,00	-€ 39.400,00	

DESCRIZIONE SPESE COMPETENZA ESCLUSIVA	PREVENTIVO 2021	STIMA PRECONSUNTIVA 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2020	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU PREVENTIVO 2020	TABELLE MILLESIMALI
ZZ - Interventi di sicurezza piazza N. Bobbio	€ 0,00	€ 60.000,00	-€ 60.000,00	€ 0,00		D - SPESE GENERALI
ZZ1 - Progettazione interventi a risoluzione infiltrazioni	€ 0,00	€ 60.000,00	-€ 60.000,00	€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
ZZ2 - Area sosta bisarche - progettazione	€ 0,00	€ 13.000,00	-€ 13.000,00	€ 0,00		E - GESTIONE PARCHEGGI COPERTI
ZZ3 - Piazza N. Bobbio - progett. vasche e pavim.	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 50.000,00	D - SPESE GENERALI
SUB-TOTALE SPESE COMUNI ZZ	€ 50.000,00	€ 133.000,00	-€ 83.000,00 - 166,00%	€ 0,00	€ 50.000,00	
	PREVENTIVO 2021	STIMA PRECONSUNTIVA 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU STIMA PRECONSUNTIVA 2020	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZA PREVENTIVO 2021 SU PREVENTIVO 2020	
TOTALE GENERALE	€ 664.600,00	€ 690.100,00	-€ 25.500,00 -3,84%	€ 654.000,00	€ 10.600,00	

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

7. SCHEMA DI RIPARTO PREVENTIVO DAL 01/01/2021 AL 31/12/2021

id. spazio	num. lotto	operatore	importo prev.
001		BNP PARIBAS Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.	€ 78.319,96
006		ATHENS R.E. FUND - UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.P.A	€ 17.442,18
008		AXA REIM SGP SPA	€ 39.139,30
002		BMW Italia s.p.a.	€ 38.514,12
003		CONDOMINIO C18 C/O STUDIO DOTT. LUCA RUFFINO	€ 136.299,38
004		CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE	€ 119.171,56
005		ESSELUNGA s.p.a.	€ 25.838,28
007		SNAM RETE GAS SPA	€ 24.290,08
009		UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	€ 185.585,20
totale generale:			€ 664.600,00

Le cifre sopra riportate sono da intendersi IVA inclusa.

BOZZA

