

CONGUAGLIO 2025 SPESE DI GESTIONE

- ▶ Il conguaglio spese gestione viene fatturato ogni anno nel mese di luglio e si riferisce all'esercizio dell'anno precedente chiuso al 31/12/2025.
- ▶ Il conguaglio spese gestione è dato dalla differenza tra il preventivo di inizio anno, fatturato in quattro rate trimestrali e il consuntivo costi di fine esercizio.
- ▶ Per l'anno 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato una riduzione degli addebiti per la voce «Servizi amministrativi» che si è tradotta in una scontistica pari al 100% dei costi: consulenze fiscalista – revisioni contabili – revisione Legacoop – polizze assicurative C.d.A. – revisione legale dei conti – contributi associativi Legacoop e ad una scontistica pari al 20% per i costi del personale amministrativo. Questi oneri a carico Cooperativa si sommano a quelli che da sempre non sono addebitati ai soci: compensi amministratori e collegio sindacale, spese legali, notarili, spese di rappresentanza, beneficenza, ristrutturazioni alloggi, manutenzioni carico cooperativa e altre spese minori. **Il totale delle amministrative a carico coop per effetto di questa delibera ammonta a € 106.391,86**
- ▶ La riduzione degli addebiti per la voce «servizi amministrativi» aveva già trovato applicazione in sede di preventivazione per l'anno 2025, non impatta quindi sul risultato finale del conguaglio, ma preme ricordare questa importante decisione che ha alleggerito il carico di spese per i soci assegnatari..
- ▶ Insieme alle fatture di conguaglio verranno consegnati i report riguardanti i consumi personali delle utenze: riscaldamento, acqua calda sanitaria, acqua fredda.
- ▶ Le utenze conguagliate a consumo ai singoli soci nei caseggiati sono:
 - ▶ - Papa Giovanni 20: riscaldamento e acqua calda sanitaria
 - ▶ - Molinazzo 12: riscaldamento
 - ▶ - Matteotti / Parini: riscaldamento e acqua calda sanitaria
 - ▶ - Europa 8: riscaldamento, acqua calda sanitaria e acqua fredda

CONGUAGLIO
2025
SPESE DI
GESTIONE

- ▶ DETTAGLIO PER CASEGGIATO
- ▶ RIEPILOGO PREVENTIVO – COSTI SOSTENUTI – FATTURATO
- ▶ CHIARIMENTI SUGLI SCOSTAMENTI PIÙ SIGNIFICATIVI

SCOSTAMENTI SIGNIFICATIVI

► Il conguaglio spese 2025 per il caseggiato di Via Molinazzo, 12 risulta a debito di € 32.561,47

► Le somme da recuperare derivano principalmente da manutenzione in C.T. per perdita € 6.734 + manutenzioni varie appartamenti € 1.081.

► Acqua: + € 6.955,75 maggiori consumi causa perdita acqua C.T. e colonna riscaldamento sottotetto sc.A (coinvolti n.8 appartamenti).

► Manutenzioni alloggi: extra rispetto al preventivo 25 per gestione perdite € 9.050 – autoclave € 4.094 – ripristino passi rapidi € 3.210.

► Ascensori: intervento straordinario per sostituzione n.2 schede operatore porte € 2.280.

CONGUAGLIO SPESE 2025 MOLINAZZO 12	VIA				
VOCE DI SPESA	PREVENTIVO	COSTI SOSTENUTI	IMPORTO FATTURATO	CONGUAGLIO	
ACQUA	27.500,00	34.353,28	27.397,53	6.955,75	
LUCE	13.000,00	9.407,28	12.836,79	- 3.429,51	
MANUTENZIONE ALLOGGI	14.550,00	26.485,58	14.367,02	12.118,56	
VARIE E MATERIALI DI CONSUMO	10,00	-	9,00	- 9,00	
FOSSA BIOLOGICA	2.676,00	3.306,00	2.629,30	676,70	
RIFIUTI E PASSI CARRAI	240,00	240,00	221,96	18,04	
PULIZIE	39.700,00	39.226,44	39.015,32	211,12	
ASSICURAZIONI	18.465,00	17.924,98	18.141,54	-216,56	
GIARDINI E CANCELLI	9.800,00	10.493,00	9.628,60	864,40	
SERVIZI AMMINISTRATIVI	76.786,00	82.329,66	75.417,49	6.912,17	
MANUTENZIONI ALL/BOX	3.376,00	5.219,86	3.317,06	1.902,80	
ASCENSORE	7.464,00	10.035,74	7.357,81	2.677,93	
MANUTENZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO	500,00	8.309,00	493,51	7.815,49	
TOTALE GLOBALE	214.067,00	247.330,82	210.832,93	36.497,89	
Alloggi e box sfiti carico coop		- 3.936,42		- 3.936,42	
	214.067,00	243.394,40	210.832,93	32.561,47	

SCOSTAMENTI SIGNIFICATIVI

► Il conguaglio spese 2025 per il caseggiato di Via Papa Giovanni, 20 risulta a debito per € 20.696,94

► Le somme da recuperare derivano principalmente da:

► Maggiori costi acqua per € 7.411,32
Perdita sc.B sottoterra.

► Manutenzioni Impianti extra rispetto al preventivo 25 – Intervento sostituzione gruppo pompe Centrale Termica € 4.600 – Intervento nuovo prodotto anti –legionella € 3.396 – smontaggio pompa ACS € 570,00.

► Ascensori: interventi extra rispetto a preventivo 25 per + € 1.533.

CONGUAGLIO SPESE 2025 PAPA GIOVANNI 20	VIA				
VOCE DI SPESA	PREVENTIVO	COSTI SOSTENUTI	IMPORTO FATTURATO	CONGUAGLIO	
ACQUA	15.000,00	22.390,95	14.979,63	7.411,32	
LUCE	8.500,00	7.141,67	8.477,81	- 1.336,14	
MANUTENZIONE ALLOGGI	15.668,00	16.023,00	15.627,11	395,89	
VARIE E MATERIALI DI CONSUMO	10,00	0,00	11,01	-11,01	
FOSSA BIOLOGICA	3.212,00	2.752,00	3.189,47	- 437,47	
RIFIUTI E PASSI CARRAI	195,00	195,00	194,05	0,95	
PULIZIE	38.260,00	37.627,48	37.990,97	-363,49	
ASSICURAZIONI	12.801,00	12.623,07	12.710,74	-87,67	
GIARDINI E CANCELLI	8.400,00	8.530,51	8.341,87	188,13	
SERVIZI AMMINISTRATIVI	60.528,00	64.898,10	60.174,94	4.723,16	
MANUTENZIONI ALL/BOX	1.659,00	2.385,65	1.646,98	738,67	
ASCENSORE	4.032,00	5.834,37	4.025,99	1.808,38	
MANUTENZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO	2.000,00	10.616,52	1.995,01	8.621,51	
TOTALE GLOBALE	170.265,00	191.017,81	169.365,58	21.652,23	
Alloggi e box sfiti carico coop		- 955,29		- 955,29	
	170.265,00	190.062,52	169.365,58	20.696,94	

SCOSTAMENTI SIGNIFICATIVI

► Il conguaglio spese 2025 per il caseggiato di Via Matteotti e Parini risulta a debito di € 6.951,70

► lo scostamento si può attribuire all'aumento delle spese per:

► Manutenzione Impianti: intervento extra preventivo 25 – sostituzione disconettore con tronchetto € 1.083 – aggiunta decrostante sanificante impianti € 939.

► Manutenzione alloggi: extra preventivo 25 – imbiancatura scale + € 700,00 – imbiancature per sinistri € 1.150 – sistemazione tegole tetto € 550,00.

CONGUAGLIO SPESE 2025 MATTEOTTI/PARINI	VIA				
VOCE DI SPESA	PREVENTIVO	COSTI SOSTENUTI	IMPORTO FATTURATO	CONGUAGLIO	
ACQUA	7.000,00	5.059,46	6.976,75	- 1.917,29	
LUCE	2.000,00	1.795,13	1.989,44	- 194,31	
MANUTENZIONE ALLOGGI	16.665,00	19.036,75	16.578,15	2.458,60	
VARIE E MATERIALI DI CONSUMO	10,00	-	10,50	-10,50	
FOSSA BIOLOGICA	2.500,00	2.020,00	2.486,92	- 466,92	
RIFIUTI E PASSI CARRAI	15,00	15,00	14,32	0,68	
PULIZIE	23.700,00	23.850,00	23.576,81	273,19	
ASSICURAZIONI	10.005,00	9.718,06	9.953,42	-235,36	
GIARDINI E CANCELLI	1.500,00	2.280,00	1.491,88	788,12	
SERVIZI AMMINISTRATIVI	41.124,00	44.093,61	40.903,31	3.190,30	
ASCENSORE	7.726,00	9.483,69	7.674,74	1.808,95	
MANUTENZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO	500,00	2.477,60	495,41	1.982,19	
TOTALE GLOBALE	112.745,00	119.829,30	112.151,65	7.677,65	
Alloggi e box sfiti carico coop		- 725,95		- 725,95	
	112.745,00	119.103,35	112.151,65	6.951,70	

SCOSTAMENTI SIGNIFICATIVI

► Il congruaggio spese 2025 per il caseggiato di Via Leopardi, 7 è a credito per € 189,32. Il congruaggio risulta essere in linea con il preventive di inizio anno, anche se il risultato è la somma di scostamenti dare/avere tra le diverse voci di spesa.

CONGUAGLIO SPESE 2025 VIA LEOPARDI 7				
VOCE DI SPESA	PREVENTIVO	COSTI SOSTENUTI	IMPORTO FATTURATO	CONGUAGLIO
ACQUA	11.000,00	11.443,15	10.987,20	455,95
LUCE	3.900,00	4.087,63	3.845,16	242,47
MANUTENZIONE ALLOGGI	5.690,00	5.644,00	5.610,24	33,76
VARIE E MATERIALI DI CONSUMO	10,00	-	9,96	- 9,96
FOSSA BIOLOGICA	4.140,00	4.350,00	4.082,61	267,39
RIFIUTI E PASSI CARRAI	120,00	120,00	118,46	1,54
PULIZIE	11.300,00	11.200,00	11.143,05	56,95
ASSICURAZIONI	9.625,00	9.392,77	9.491,61	-98,84
GIARDINI E CANCELLI	3.250,00	3.050,00	3.205,05	- 155,05
SERVIZI AMMINISTRATIVI	29.349,00	31.468,25	28.937,15	2.531,10
MANUTENZIONI ALL/BOX	6.124,00	3.311,91	6.078,31	-2.766,40
ASCENSORE	2.332,00	2.830,58	2.291,94	538,64
TOTALE GLOBALE	86.880,00	86.898,29	85.800,74	1.097,55
Alloggi e box sfiti carico coop		- 1.286,87		- 1.286,87
	86.880,00	85.611,42	85.800,74	-189,32

SCOSTAMENTI SIGNIFICATIVI

► Il congruaglio spese 2025 per il caseggiato di Via Europa risulta a debito di € 568,15

► Il congruaglio spese si può ritenere in linea con il preventivo di inizio anno.

CONGUAGLIO SPESE 2025 VIA EUROPA 8				
VOCE DI SPESA	PREVENTIVO	COSTI SOSTENUTI	IMPORTO FATTURATO	CONGUAGLIO
ACQUA	1,00	-	1,04	-1,04
LUCE	1.000,00	798,34	927,02	- 128,68
MANUTENZIONE ALLOGGI	1.005,00	1.220,00	1.621,20	- 401,20
VARIE E MATERIALI DI CONSUMO	50,00	-	46,43	- 46,43
FOSSA BIOLOGICA	830,00	1.490,00	769,46	720,54
PULIZIE	5.700,00	5.400,00	5.283,81	116,19
ASSICURAZIONI	4.807,00	4.640,90	4.455,91	184,99
CANCELLI	100,00	620,00	92,72	527,28
SERVIZI AMMINISTRATIVI	18.867,00	20.229,59	17.628,59	2.601,00
MANUTENZIONI ALL/BOX	817,00	583,45	757,23	-173,78
ASCENSORE	2.275,00	1.947,84	2.196,91	-249,07
MANUTENZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO	500,00	597,05	479,68	- 117,37
TOTALE GLOBALE	35.952,00	37.527,17	34.260,00	3.267,17
Alloggi e box sfiti carico coop		- 2.699,02		- 2.699,02
	35.952,00	34.828,15	34.260,00	568,15