



# GUIDA ALLA LETTURA DEL CONGUAGLIO

## Che cos'è il conguaglio?

La bolletta ordinaria di ogni mese riguarda (oltre il canone) il **preventivo** delle spese, ovvero una previsione di quelle che potranno essere le spese durante l'anno.

Il **conguaglio** è la differenza fra le spese previste inizialmente (preventivo) e le reali spese effettivamente sostenute (consuntivo)

Il **conguaglio** può essere “positivo” (a debito) nel caso in cui le spese effettive siano state maggiori di quelle previste, oppure sarà “negativo” (a credito) nel caso in cui le spese effettive siano state inferiori a quelle previste.

Il conguaglio non ha a che fare con la morosità o con bollette eventualmente non pagate, ma esclusivamente con la differenza fra le spese previste e quelle reali.

## Come si calcolano le spese?

Il suo **alloggio** fa parte di un **edificio** (se ci sono più edifici, tutti insieme, compongono un **complesso**).

Le spese delle **manutenzioni** e dei **servizi** che riguardano la gestione dell'edificio (o del complesso) vengono successivamente ripartite sui singoli alloggi.

Per legge, una parte delle spese è a carico della proprietà (es. le grandi manutenzioni, le sostituzioni degli impianti, ecc.), mentre la restante parte rimane a carico agli inquilini: si tratta dei cosiddetti “**oneri accessori**”

La quota di **oneri accessori**, di ogni nucleo familiare, è calcolata usando i “**criteri di riparto (CDR)**” - simili ai millesimi condominiali - determinati in base alla dimensione e posizione dell'alloggio.

Ogni tipologia di spesa (manutenzione del verde, riscaldamento, illuminazione delle parti comuni, ecc.) ha il suo “criterio di riparto”.



# GUIDA ALLA LETTURA DEL CONGUAGLIO

## Le voci che compongono il conguaglio

Tipo Oneri	Voci di spesa	Dettaglio voci di spesa
SERVIZI COMPLESSO	CUSTODE	Costo custode ed eventuali sostituzioni
	FOGNATURA	Interventi straordinari su fognatura
	PULIZIA	Manutenzione ordinaria di pulizia (pulizia generale, sanificazione, resa e rotazione sacchi, lavaggio bidoni, derattizzazione, etc.)
		Manutenzione ordinaria impianto autoclave/antincendio
		Interventi straordinari di pulizia (es. rimozione masserie parti comuni)
		Sanzioni per errato conferimento dei rifiuti
	VERDE	Manutenzione ordinaria aree verdi e interventi straordinari
	ENERGIA ELETTRICA	Consumo elettrico delle parti comuni
	ACQUA POTABILE	Consumo acqua
	SPESE VARIE	Manutenzione ordinaria (edile/elettrica/idraulica)
SPESE VARIE	Interventi straordinari di manutenzione (edile/elettrica/idraulica)	
	Interventi straordinari impianto autoclave/antincendio	
SERVIZI EDIFICIO	FOGNATURA	Interventi straordinari su fognatura
	PULIZIA	Manutenzione ordinaria di pulizia (pulizia generale, sanificazione, resa e rotazione sacchi, lavaggio bidoni, derattizzazione, etc.)
		Interventi straordinari di pulizia
		Sanzioni per errato conferimento dei rifiuti
	VERDE	Manutenzione ordinaria aree verdi e interventi straordinari
	SPESE VARIE	Interventi straordinari di manutenzione (edile/elettrica/idraulica)
Interventi straordinari su impianto autoclave/antincendio		
SPESE VARIE SCALA	Interventi straordinari addebitati alla singola scala	
AUTOGESTIONE	SPESE VARIE	Spese servizi per i soli edifici/complessi in autogestione
RISCALDAMENTO	SPESE RISCALDAMENTO GESTIONE CALORE	Conduzione dell'impianto e spese consumo energia (gas metano o teleriscaldamento)
	SPESE RISCALDAMENTO AUTOGESTIONE	Spese riscaldamento per i soli edifici/complessi in autogestione
ASCENSORE	SPESE ASCENSORE F.ZA MOTRICE	Spese relative al funzionamento degli ascensori
	SPESE ASCENSORE MANUTENZIONE	Manutenzione ordinaria e interventi straordinari sull'impianto
MONTASCALE	MONTASCALE	Manutenzione ordinaria, ripartita ai soli utilizzatori