



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** per unità immobiliare 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 a guasto su fognatura
	PULIZIA	Manutenzione ordinaria di pulizia (pulizia generale, sanificazione, resa e rotazione sacchi, lavaggio bidoni, derattizzazione, etc.)
		Sanzioni per errato conferimento dei rifiuti
		Interventi di pulizia (es. rimozione masserie parti comuni)
	AUTOCLAVI	Manutenzione ordinaria impianto autoclave/antincendio
		Interventi a guasto impianto autoclave/antincendio
	VERDE	Manutenzione ordinaria e interventi su aree verdi
	ENERGIA ELETTRICA	Consumo elettrico delle parti comuni
	ACQUA POTABILE	Consumo acqua
MANUTENZIONE ORDINARIA	Manutenzione ordinaria (edile/elettrica/idraulica)	
	Interventi a guasto di manutenzione (edile/elettrica/idraulica)	
SERVIZI EDIFICIO	FOGNATURA	Interventi a guasto su fognatura
	PULIZIA	Manutenzione ordinaria di pulizia (pulizia generale, sanificazione, resa e rotazione sacchi, lavaggio bidoni, derattizzazione, etc.)
		Interventi di pulizia (es. rimozione masserie parti comuni)
		Sanzioni per errato conferimento dei rifiuti
	AUTOCLAVI	Interventi a guasto impianto autoclave/antincendio
	VERDE	Manutenzione ordinaria e interventi su aree verdi
	MANUTENZIONE ORDINARIA	Interventi a guasto di manutenzione (edile/elettrica/idraulica)
SPESE VARIE	Interventi manutentivi addebitati alla singola scala/Unità	
AUTOGESTIONE	SERVIZI IN AUTOGESTIONE	Spese servizi per i soli edifici/complessi in autogestione
RISCALDAMENTO	SPESE RISCALDAMENTO GESTIONE CALORE	Conduzione dell'impianto
	UTENZE GAS	Spese consumo energia (gas metano)
	UTENZE TLR	Spese consumo energia (teleriscaldamento)
	SPESE RISCALDAMENTO AUTOGESTIONE	Spese riscaldamento per i soli edifici/complessi in autogestione
ASCENSORE	CANONE ELEVATORI	Manutenzione ordinaria impianto elevatori
	SPESE ASCENSORE MANUTENZIONE	Interventi a guasto impianto elevatori