



**Allegato 4**

**STIMA DEI COSTI**

In questo documento viene effettuata una stima *ex-ante* dei costi per la gestione della “Casa delle Associazioni” della superficie di 759 mq.

Come evidenziato nella tabella seguente, incidono sulle previsioni di spesa di gestione complessiva della Casa le utenze di energia elettrica, acqua e tassa rifiuti, le utenze telefoniche e internet, le spese di pulizia e le spese di manutenzione ordinaria degli impianti.

	<b>COSTO PRESUNTO ANNUO DI GESTIONE</b>
ENERGIA ELETTRICA (inclusiva di riscaldamento e raffrescamento)	€ 13.500,00 (importo che non tiene conto degli eventuali risparmi da produzione dell'impianto fotovoltaico). Per l'analisi dei consumi presunti della Casa si allega l' <b>Allegato 4.a</b>
ACQUA	€ 2.500,00 (stima effettuata sulla base di struttura simile)
TARI	€ 800,00 (tariffa categoria 1 “Associazioni”)
RETE FISSA + FIBRA	€ 732,00 (stima effettuata con Gestore telefonico TIM - “Servizio business”)
PULIZIE	€ 21.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI: 1. impianto di climatizzazione; 2. impianto elettrico; 3. impianto idrico sanitario; 4. impianto antincendio; 5. impianto antintrusione; 6. impianto di sollevamento (elenco da intendersi indicativo e non esaustivo) e MANUTENZIONE EDILE VARIA	€ 12.000,00  Stima effettuata per similitudine con altri edifici. E' esclusa dall'elenco la manutenzione ordinaria delle attrezzature audio/video e degli arredi (di competenza del Soggetto gestore).  La manutenzione delle aree a verde esterne e dell'impianto fotovoltaico rimarranno a carico del Comune.
<b>TOTALE</b>	<b>€ 50.532,00</b>

**1. Il costo orario al metro quadro**

Per definire la “*quota di compartecipazione alle spese di gestione*” (ad oggi stimate in € **50.532,00**), di cui al punto F) lett. c) della deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24.04.2018, che

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)  
o.e.c. [protocollo@cert.comune.arese.mi.it](mailto:protocollo@cert.comune.arese.mi.it)



testualmente recita: "il Soggetto gestore dovrà rivalersi della **quota di compartecipazione alle spese di gestione complessive della Casa delle Associazioni da parte delle altre Associazioni assegnatarie, compartecipazione definita sulla base dei metri quadri dello spazio assegnato e delle ore di utilizzo continuativo o occasionale degli stessi**", occorre determinare il **costo orario dello spazio assegnato** (d'ora in avanti definito **costo orario al mq**), che si baserà sul COSTO PRESUNTO ANNUO DI GESTIONE di cui sopra, procedendo con il seguente calcolo:

### Esempio di calcolo

Si può ipotizzare di dover calcolare "**la quota di compartecipazione alle spese di gestione**" da parte dell'Associazione assegnataria X che utilizzerà la sala polivalente per un totale di 100 ore annue.

Si dovrà prima di tutto quantificare **le ore massime di utilizzo all'anno della Casa**:

1. il numero massimo di settimane all'anno di utilizzo della Casa: 45 settimane
2. le ore massime di utilizzo della Casa: 15 ore al giorno x 7 giorni= 105 ore

Si otterrà, pertanto: 45 x 105= **4.725 ore massime all'anno di utilizzo della Casa**.

A questo punto **si procederà spalmando il COSTO PRESUNTO ANNUO DI GESTIONE su 576,22 mq** – metri quadri degli spazi assegnabili, derivanti dalla somma di **93 mq** (spazi esclusivi del Soggetto gestore) + **434,22 mq** (rimanenti spazi assegnabili) + **35 mq** (deposito piano interrato) + **14 mq** (deposito piano terra) – così da coprire anche il costo delle parti comuni (come i bagni, la reception, i corridoi) di 182,78 mq (ricavato per differenza rispetto al totale dei 759 mq della Casa dedotti 576,22 mq degli spazi assegnabili), il cui sfruttamento è condizione necessaria per l'utilizzo degli spazi assegnati.

Pertanto:

€ 50.532,00: 576,22 mq= € 87,69 (**costo al mq**),

per poi determinare il **costo orario al mq**, prendendo in considerazione le ore massime di utilizzo della Casa:

€ 87,69 (**costo al mq**): 4.725 ore = **€ 0,018 (costo orario al mq comprensivo degli spazi assegnabili e delle parti comuni).**

Una volta determinato detto **costo orario al mq** se l'Associazione assegnataria X utilizzerà la sala polivalente di 166 mq per un totale di 100 ore annue, (utilizzo che inevitabilmente coinvolge anche le parti comuni), quindi, si procederà con il seguente calcolo:

€ 0,018 x 166 mq x 100 ore= € 298,80.

Ne consegue che per l'Associazione assegnataria X la "**quota di compartecipazione annua alle spese di gestione**" sarà di € 298,80.

## 2. Costo di gestione a carico del Soggetto gestore

Come previsto all'art. 9.2, punto 2), punto 1. del "*Disciplinare per la concessione in comodato d'uso gratuito della Casa delle Associazioni di viale Dei Platani 6, Arese*", è a carico del Soggetto gestore il costo di gestione relativo agli spazi ad uso esclusivo e a quelli in condivisione con le altre Associazioni,

### Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
www.comune.arese.mi.it  
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it



ma utilizzati in maniera esclusiva nel limite del 33%.

**Esempio di calcolo:**

**Spazi esclusivi del Soggetto gestore per un totale di 93 mq**

€ 0,018 x 93 mq x 4.725 ore= € 7.909,65.

**Rimanenti spazi (434,22 mq)**

**1. ad uso esclusivo del Soggetto gestore**

(ipotesi di utilizzo degli spazi condivisi **da parte del Soggetto gestore**: 35 ore a settimana (5 ore al giorno x 7 giorni) x 45 settimane, nel limite del 33% = 1.575 ore)

€ 0,018 x 434,22 mq x 1.575 ore= € 12.310,13.

Ne consegue che **per il Soggetto gestore**, il costo di gestione annuo a suo carico sarà pari a:

€ 7.909,65 + € 12.310,13= € 20.219,78.

**3. Costo di gestione a carico delle Associazioni assegnatarie**

Nell'ipotesi di utilizzo degli spazi assegnabili della Casa per le attività (434,22 mq) **da parte delle altre Associazioni** per le rimanenti ore 3.150 (4.725 ore – 1.575 ore= 3.150 ore) il costo complessivo sostenuto dalle Associazioni assegnatarie sarà:

€ 0,018 x 434,22 mq x 3.150 ore= € 24.620,27

\*\*\*\*\*

Dai suddetti calcoli sono stati esclusivi i depositi, cui costi verranno ripartiti tra i Soggetti utilizzatori (Soggetto gestore e Associazioni che se ne vorranno avvalere in forma continuativa) in modo egualitario; :

Costo per deposito piano interrato di 35 mq

€ 0,018 x 35 mq x 4.725 ore= € 2.976,75

Costo per deposito piano terra di 14 mq

€ 0,018 x 14 mq x 4.725 ore= € 1.190,70

Ne consegue che il **costo dei depositi ammonta complessivamente a:**

€ 2.976,75+ € 1.190,70= € 4.167,45

\*\*\*\*\*

**Costo a carico dell'Amministrazione comunale**

Il costo di gestione residuo derivante:

1. dalla mancata saturazione incolpevole degli spazi da parte del Soggetto gestore e delle altre Associazioni;
2. dal mancato introito da parte del Soggetto gestore conseguente all'eventuale riconoscimento della rilevante valenza sociale, svolta e valutata di volta in volta dall'Amministrazione comunale, delle

**Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)  
o.e.c. [protocollo@cert.comune.arese.mi.it](mailto:protocollo@cert.comune.arese.mi.it)



iniziative promosse dalle Associazioni;

3. dal mancato introito da parte del Soggetto gestore conseguente all'utilizzo degli spazi da parte dell'Amministrazione comunale.

## **Riassumendo**

### **Costo complessivo di gestione coperto:**

€ 20.219,78 (Soggetto Gestore) + € 24.620,27 (utilizzo degli spazi assegnabili della Casa da parte delle altre Associazioni) + € 4.167,45 (costo complessivo dei depositi) = € 49.007,50

### **In sintesi:**

1. Il Soggetto gestore provvederà a intestarsi le utenze, agli interventi di manutenzione ordinaria e a mantenere pulita la struttura.
2. Circa i criteri di attribuzione e riparto del costo complessivo di gestione, secondo il metodo di calcolo sopra descritto basato su un **costo orario al mq di € 0,018**:
  - a) è a carico del Soggetto gestore il costo di utilizzo degli spazi esclusivi e di quelli condivisi, ma utilizzati in maniera esclusiva nel limite del 33%;
  - b) la quota di compartecipazione alle spese di gestione da parte delle altre Associazioni assegnatarie sarà definita sulla base dei metri quadri dello spazio assegnato e delle ore di utilizzo continuativo o occasionale degli stessi;
  - c) il costo complessivo relativo all'utilizzo dei due depositi verrà ripartito tra i Soggetti utilizzatori (Soggetto gestore e Associazioni che se ne vorranno avvalere in forma continuativa) in modo egualitario;
  - d) infine, qualora gli oneri a carico del Soggetto gestore e delle Associazioni assegnatarie non coprissero totalmente i costi di gestione della struttura per mancata saturazione incolpevole degli spazi e/o riconoscimento della rilevante valenza sociale, svolta e valutata di volta in volta dall'Amministrazione comunale, delle iniziative promosse dalle Associazioni, la differenza sarà onorata dall'Amministrazione comunale.
3. In sede di valutazione *ex post* del reale costo complessivo di gestione, che ad oggi è solo possibile stimare, il costo orario al mq potrà essere revisionato per gli anni successivi, essendo il costo complessivo di gestione variabile in funzione dei consumi effettivi legati alle modalità concrete di fruizione.

### **Si allega alla presente STIMA DEI COSTI – Allegato 4 :**

1. **Allegato 4.a** - Analisi consumi presunti Casa delle Associazioni - Comune di Arese

## **Comune di Arese**

Via Roma 2 - 20020 Arese MI  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.935271 - fax 02.93580465  
[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)  
p.e.c. [protocollo@cert.comune.arese.mi.it](mailto:protocollo@cert.comune.arese.mi.it)