[redacted]

Cologno M.se, 02/11/2025

Egr. Sigg.
Condomini
Via Piemonte 19
20093 Cologno M.se MI

Oggetto: - Relazione accompagnamento Ass. del 13/11/2025.

Premesso che la documentazione condominiale riguardante l'esercizio in oggetto dell'assemblea è stata verificata dai sigg. consiglieri e resta a disposizione dei sigg. condomini per eventuali verifiche presso lo studio dell'amministratore, di seguito fornisco alcune indicazioni di interesse generale.

Consuntivo esercizio 2024/2025 – 01.05.2024 -/30.04.2025.

La chiusura dell'esercizio, di cui la durata ritorna ad essere di mesi 12, evidenzia un maggior consumo rispetto a quanto preventivato di € 20.955,98 riscontrabile nella voce riscaldamento e nelle altre voci di spesa.

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale, contiene come di consueto la situazione di banca alla data02/11/2025, i conguagli della chiusura es. 2024/2025, la differenza tra gli incassi e le fatture ricevute esercizio 2025/2026, le differenze tra incassi e pagamenti lavori str. Scala (F), l'elenco delle fatture da pagare, il dettaglio dei fondi di accantonamento esistenti le Ritenute in corso di pagamento.

Preventivo esercizio 01.05.2025 – 30.04.2026

E' stato compilato con lo stesso stesso importo della gestione precedente. Considerando lo splafonamento dell'esercizio 2024/2025, sarebbe da adeguare portando l'importo a € 270.000,00

Gli argomenti all'O.d.G. dell'assemblea sono stati compilati su indicazioni dei sigg. consiglieri.

Auspico un'ampia partecipazione dei sigg. condomini che in caso di impossibilità possono delegare persona di fiducia.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e con l'occasione porgo cordiali saluti.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Condominio "SIUSY 2"
Via Piemonte. 19
20093 Cologno M.se MI

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

I sigg. condomini sono invitati a partecipare all'assemblea ordinaria di condominio che si terrà in prima convocazione il giorno 12/11/2025 alle ore 12.00 presso lo studio del [redacted]MI e occorrendo in seconda convocazione il giorno

13/11/2025 - ORE 21.00

Presso la sala dell'oratorio di S. Giuseppe Via Milano 99 Cologno M.se MI giu' dallo scivolo a destra- per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Esame ed approvazione consuntivo esercizio 01/05/2024 – 30/04/2025 e relativo riparto.
2. Nomina consiglio di condominio.
3. Esame ed approvazione preventivo esercizio 01/05/2025-30/04/206 e riparto rate.
4. Programmazione lavori canne fumarie. Scelta impresa da proporre nell'apposita assemblea straordinaria da convocare.
5. Approvazione consuntivo spese str. Terrazze scala (F) e relativo riparto (solo se mi pervengono i conteggi di chiusura per tempo). Delibere conseguenti.
6. Varie ed eventuali.

Cologno M.se, 02 novembre 2025

Considerando l'importanza degli argomenti all'O.d.G. si prega di non mancare e in caso di impossibilità delegare persona di fiducia.

[redacted]

DELEGA - Io sottoscritto Sig._____ consapevole del contenuto legge 392 art. 10 del 27.07.78 (partecipazione conduttori all'assemblea), delego a rappresentarmi all'assemblea ordinaria del Giorno 13/11/2025, il sig._____dando fin da ora per rato e valido il suo operato.

Data_____ Firma _____

[redacted]

[redacted]

Tabulato Preventivo - Consuntivo

ESERCIZIO 2024/2025

01/05/2024 - 30/04/2025 N. rate 5

		Preventivo	Consuntivo	Scostamento	+/- %
1	**SPESE GENERALI**	104.935,27	96.908,07	-8.027,20	-7,65
1	ASSICURAZIONE	16.000,00	16.073,08	73,08	0,46
3	PULIZIE/PORTINERIA/GIROBIDONI	42.000,00	42.811,58	811,58	1,93
4	MANUTENZIONE	15.445,37	4.687,57	-10.757,80	-69,65
5	POSTALI/BANCARIE	3.600,01	2.736,85	-863,16	-23,98
6	COMPENSO AMMINISTRATIVO	7.798,90	7.828,50	29,60	0,38
7	GESTIONALI VARIE	3.499,99	3.849,36	349,37	9,98
8	LUCE. F.M. UT. 9856	4.200,00	2.986,78	-1.213,22	-28,89
9	I.M.U. - TOSAP	791,00	953,00	162,00	20,48
11	SPESE TECNICHE/LEGALI	2.600,00	4.884,88	2.284,88	87,88
13	SPURGHI	9.000,00	10.096,47	1.096,47	12,18
2	**RISCALDAMENTO (METANO)**	2.211,70	4,89	-2.206,81	-99,78
1	CONSUMI METANO	80.000,01	98.464,91	18.464,90	23,08
2	CONDUZIONE IMPIANTO	8.401,49	5.580,78	-2.820,71	-33,57
3	F.M. 35%	1.131,20	3.484,62	2.353,42	208,05
4	LETTURE CONTABILIZZATORI	2.679,00	2.684,01	5,01	0,19
5	GIROCONTI	-90.000,00	-110.209,43	-20.209,43	22,45
3	**RISCALDAMENTO (MANUT./VARIE)**	2.992,01	1.957,00	-1.035,01	-34,59
1	MANUTENZIONE VARIA	1.492,00	1.957,00	465,00	31,17
4	VARIE	1.500,01	0,00	-1.500,01	-100,00
4	**ADDEBITI SCALA**	7.500,00	16.863,35	9.363,35	124,84
1	SCALA F	1.500,00	5.159,01	3.659,01	243,93
2	SCALA G	1.500,00	1.458,76	-41,24	-2,75
3	SCALA H	1.500,00	1.309,00	-191,00	-12,73
4	SCALA I	1.500,00	2.311,89	811,89	54,13
5	SCALA L	1.500,00	6.624,69	5.124,69	341,65
5	**ACQUA POTABILE**	36.027,02	37.171,42	1.144,40	3,18
1	C.A.P.	32.000,01	32.608,80	608,79	1,90
2	F.M. 35%	2.327,01	3.484,62	1.157,61	49,75
3	MANUTENZIONE IMPIANTI	1.700,00	1.078,00	-622,00	-36,59
6	**ADDEBITI/ACCREDITI PERSONALI**	0,00	1.367,89	1.367,89	100,00
2	LAVORI PRIVATI	0,00	987,25	987,25	100,00
6	ADDEBITI / ACCREDITI VARI	0,00	380,64	380,64	100,00
7	**ASCENSORI**	5.748,00	4.949,90	-798,10	-13,88
1	CANONE ASCENSORI	4.048,00	4.234,90	186,90	4,62
2	MANUTENZIONE VARIA	1.700,00	715,00	-985,00	-57,94

[redacted]

Tabulato Preventivo - Consuntivo

ESERCIZIO 2024/2025

01/05/2024 - 30/04/2025 N. rate 5

		Preventivo	Consuntivo	Scostamento	+/- %
9	**CANTINE EX NORDINVEST**	970,00	1.065,93	95,93	9,89
1	ENEL (POD. 9810)	970,00	1.065,93	95,93	9,89
10	**ADDEBITO SCALE ESCLUSO ATTIVITA'**	9.616,01	10.458,09	842,08	8,76
1	SCALA F (POD. 9813)	1.780,00	2.005,70	225,70	12,68
2	SCALA G (POD.9895)	1.953,00	2.192,61	239,61	12,27
3	SCALA H (POD. 9857)	2.290,00	2.375,39	85,39	3,73
4	SCALA I (POD. 9834)	1.730,00	1.881,56	151,56	8,76
5	SCALA L POD. 9789)	1.863,01	2.002,83	139,82	7,51
55	**LETTURE 2024/2025**	0,00	79.520,66	79.520,66	100,00
1	RILIEVI ES. 2024/2025	0,00	79.520,66	79.520,66	100,00
56	**LETTURE CONSUMI RISC.**	70.200,00	0,00	-70.200,00	-100,00
1	CONSUMI DA LETTURE RIPARTITORI	70.200,00	0,00	-70.200,00	-100,00
57	**RISC. MILL. REV. 20.05.2019**	19.800,00	30.688,79	10.888,79	54,99
1	MILLESIMI CORRETTI	19.800,00	30.688,79	10.888,79	54,99
	Totale generale	**260.000,01**	**280.955,99**	**20.955,98**	**8,06**

[redacted]

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

[redacted]

[redacted]

Tabulato Preventivo

ESERCIZIO 2025/2026

01/05/2025 - 30/04/2026 N. Rate 5

Scadenze rate : 01/05/2025 04/07/2025 01/10/2025 01/01/2026 01/03/2026

1	**SPESE GENERALI**	**104.935,27**
1	ASSICURAZIONE	16.000,00
3	PULIZIE/PORTINERIA/GIROBIDONI	42.000,00
4	MANUTENZIONE	15.445,37
5	POSTALI/BANCARIE	3.600,01
6	COMPENSO AMMINISTRATIVO	7.798,90
7	GESTIONALI VARIE	3.499,99
8	LUCE. F.M. UT. 9856	4.200,00
9	I.M.U. - TOSAP	791,00
11	SPESE TECNICHE/LEGALI	2.600,00
13	SPURGHI	9.000,00

2	**RISCALDAMENTO (METANO)**	**2.211,70**
1	CONSUMI METANO	80.000,01
2	CONDUZIONE IMPIANTO	8.401,49
3	F.M. 35%	1.131,20
4	LETTURE CONTABILIZZATORI	2.679,00
5	GIROCONTI	-90.000,00

3	**RISCALDAMENTO (MANUT./VARIE)**	**2.992,01**
1	MANUTENZIONE VARIA	1.492,00
4	VARIE	1.500,01

4	**ADDEBITI SCALA**	**7.500,00**
1	SCALA F	1.500,00
2	SCALA G	1.500,00
3	SCALA H	1.500,00
4	SCALA I	1.500,00
5	SCALA L	1.500,00

5	**ACQUA POTABILE**	**36.027,02**
1	C.A.P.	32.000,01
2	F.M. 35%	2.327,01
3	MANUTENZIONE IMPIANTI	1.700,00

[redacted]

Tabulato Preventivo ESERCIZIO 2025/2026

01/05/2025 - 30/04/2026 N. Rate 5

Scadenze rate : 01/05/2025 04/07/2025 01/10/2025 01/01/2026 01/03/2026

7	**ASCENSORI**	**5.748,00**
1	CANONE ASCENSORI	4.048,00
2	MANUTENZIONE VARIA	1.700,00
9	**CANTINE EX NORDINVEST**	**970,00**
1	ENEL (POD. 9810)	970,00
10	**ADDEBITO SCALE ESCLUSO ATTIVITA'**	**9.616,01**
1	SCALA F (POD. 9813)	1.780,00
2	SCALA G (POD.9895)	1.953,00
3	SCALA H (POD. 9857)	2.290,00
4	SCALA I (POD. 9834)	1.730,00
5	SCALA L POD. 9789)	1.863,01
56	**LETTURE CONSUMI RISC.**	**70.200,00**
1	CONSUMI DA LETTURE RIPARTITORI	70.200,00
57	**RISC. MILL. REV. 20.05.2019**	**19.800,00**
1	MILLESIMI CORRETTI	19.800,00

Totale generale preventivo	**260.000,01**

[redacted]

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

[redacted]