sinteg news

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati

Anno I, numero 1 - **Luglio/Settembre 2011**



VI Convention Nazionale Sinteg: il network lancia le sue nuove sfide



Intervengono:

Francesco Di Castri	*Presidente e fondatore Sinteg*
Sergio Gaglianese	*Vice Presidente Sinteg*
Angelo Deiana	*Presidente Comitato Scientifico Co.L.A.P.*
Sergio Domenico Scalzo	*Docente di Filosofia Politica, Università di Urbino*
Adriana Apicella	*Direttore Responsabile Sinteg News*
Mario Tura De Marco	*Responsabile Office Management Sinteg*
Attilio Lombardo	*Responsabile Sinteg Agency*
Salvatore Codetta	*Scrittore*
Fabrizio Politi	*Imprenditore*
Damiano Felli	*Responsabile Toscana Sinteg*
Luca Sanna	*Responsabile Convenzioni Sinteg*
Maurizio Voi	*Responsabile Legale Sinteg area nord*
Giuseppe Rigotti	*Direttore Sinteg BMSchool*

Editoriale



Sommario

4 **BMS School**
5 **Flash**
6 **Parola chiave interconnessione!**
7 **Furbizie per aiutare il condomino a risparmiare**
8 **Case, abitanti e condominio**
10 **Sinteg Agency**
11 **Rubriche**
12 **Affiliati Sinteg**
14 **Rubriche**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno I, numero 1
luglio/settembre 2011

Direttore responsabile
Adriana Apicella
a.apicella@sinteg.org

Coordinatore di redazione
Damiano Felli
d.felli@sinteg.org

Segretaria di redazione
Germana Burgarella
g.burgarella@sinteg.org

Progetto grafico
Massimo Cibelli

Stampa
NOVA Arti Grafiche srl - Signa (FI)

Direzione Sinteg
Via del Castagno, 94 - 59100 Prato
Tel. 0574.24874
www.sinteg.org - info@sinteg.org
Sinteg Servizi Immobiliari Integrati

Ringraziamenti
Serenella Ballore, Germana Burgarella, Loredana Dovile, Sergio Gaglianese, Attilio Lombardo, Giuseppe Rigotti, Aurelio Sanchez, Maurizio Voi

"Se vuoi costruire una nave non radunare gli uomini per raccogliere il legno e distribuire i compiti, ma fai nascere in loro la nostalgia del mare ampio e infinito", così scriveva Antoine de Saint Exupery un giorno della sua vita… così mi dico ogni volta che mi trovo di fronte ad un progetto nuovo, come lo è, in questo caso, Sinteg News. Una vera e propria sfida sia per me, che non sono un amministratore ma una giornalista, sia per il settore immobiliare italiano, in quanto è la prima volta che si realizza una rivista per "il condomino", inteso come persona da ascoltare, coccolare, fidelizzare… una persona come me, quindi! Nella realtà di oggi, fortemente competitiva e iperattiva, gli amministratori devono più che mai guardare al bisogno del condomino, proprio come fa un'azienda, non importa se piccola, media o grande; non farlo significa, per l'azienda, chiudere… non farlo significa, per l'amministratore, perdere sempre più terreno e rischiare di restare a casa. Ed è proprio su questo concetto che Sinteg, fin dall'inizio, ha posto il suo principio operandi: il cliente, punto di debolezza di una qualsiasi gestione amministrativa di vecchio stampo, diventa punto di forza del nuovo modo di concepire tale professione. Da qui la creazione del network, l'interconnessione con diverse figure professionali con la conseguente condivisione dei know how (leggi miglioramento delle prestazioni lavorative), la moltiplicazione dei servizi e… Sinteg News!

Con questo organo ufficiale si vuole compiere un viaggio per la gente comune così da poter rispondere alle loro domande o lasciar che siano loro stessi a parlare su quelle che sono le problematiche di una casa.

In sintesi, insieme, vogliamo rafforzare un'azione avviata già da tempo dal network: il processo di conoscenza impresa-cliente (leggi amministratore/fornitore/condomino) destinato a migliorare la qualità dei servizi e la soddisfazione del cliente. Ed allora, attraverso questo periodico, chiamo in causa tutti voi, affiliati della Sinteg, ad essere i veri protagonisti. In che modo? Beh iniziate il viaggio nella lettura della rivista… tutto vi sarà semplice e chiaro. Vi aspetto!

Adriana Apicella

sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

BMS | BUILDING MANAGEMENT SCHOOL

SCUOLA DI FORMAZIONE MANAGERIALE PER PROFESSIONISTI E OPERATORI IMMOBILIARI

Conoscere il settore dei servizi immobiliari

Qualsiasi tipo di azienda o società immobiliare ha oggi la necessità di acquisire informazioni aggiornate e di comprendere le modalità che trasformano queste informazioni in conoscenza e quindi in business.

Sinteg Building Management School nasce come innovativo centro di formazione professionale integrato.

È una scuola di formazione indipendente, che si avvale dei migliori docenti in tutto il territorio nazionale e collabora con le più prestigiose università.
È una scuola per i professionisti che operano nel settore dei servizi immobiliari e si rivolge agli agenti immobiliari, agli amministratori di immobili in condominio e in proprietà, ai consulenti immobiliari, ad imprese e società immobiliari di ogni dimensione.
Sinteg e' oggi l'unica realta' ad aver sviuppato know how nell'ambito della gestione operativa dei patrimoni diffusi, di fondi immobiliari, anche quotati, apportando ai vari percorsi formativi un cospicuo bagaglio di esperienze maturate sul campo.

Professionisti immobiliari competenti e responsabili

Nei settori altamente competitivi, come quello immobiliare, le aziende si misurano nel mercato con la competenza e la professionalità delle loro risorse umane, oltre alla loro struttura organizzativa e la capacita' di integrarsi in sistemi piu' ampi e complessi.

Il core service di *Sinteg Building Management School* è supportare aziende e professionisti immobiliari nella loro crescita professionale ed organizzativa, fornendo percorsi formativi innovativi e qualificanti. L'obiettivo di *Sinteg Building Management School* è quello di agevolare la diffusione di una cultura organizzativa che permetta al settore dei servizi immobiliari di evolversi e tenere il passo rispetto all'evoluzione delle esigenze di un mercato dinamico e mutevole.

Sinteg Building Management School è un iniziativa unica nel suo genere e si prefigge l'ambizioso progetto di diffondere cultura, metodologie operative innovative e spunti di riflessione per i professionisti di un settore che ha conosciuto negli ultimi tempi una notevole espansione in termini di volumi e addetti.

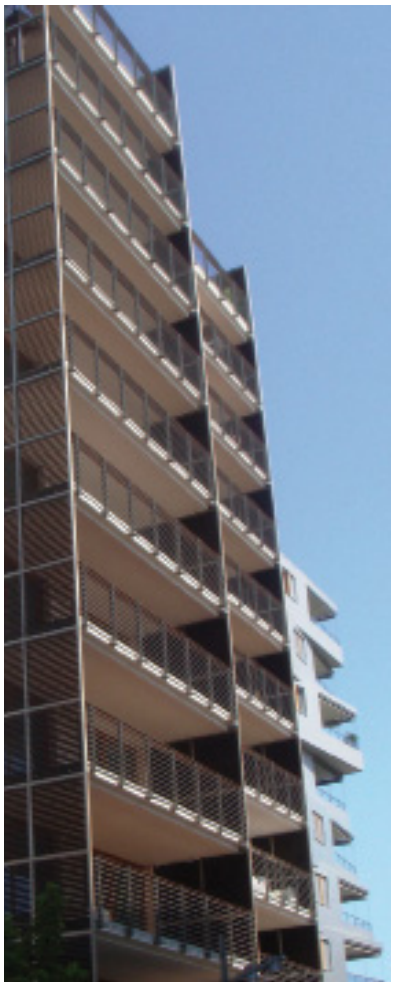
Responsabile **Dott. Giuseppe Rigotti**

Per informazioni numero verde **800.19.80.50**
formazione@sinteg.org

Flash | Flash | Flash | Flash

Festa del Vicino: una tradizione che nasce a Parigi nel lontano 1999 e che sta facendo il giro dell'Europa.

La festa del Vicino, lanciata nel 1999, è stata estesa a livello europeo nel 2003 diventando così il primo appuntamento cittadino per rafforzare i rapporti del vicinato. Nel 2009, la manifestazione ha riunito 9 milioni di cittadini partecipanti, 1100 comuni e organismi sociali di ben 29 paesi. Con lo scopo di contrastare l'isolamento e l'individualismo che caratterizzano i quartieri delle nostre città e promuovere il valore comune della cittadinanza europea, la festa, nel corso di quest'anno, ha visto già protagoniste diverse città italiane come Roma, Trento e Piacenza. Il prossimo approdo è previsto, a Torino, per **sabato 24 settembre 2011,** grazie all'iniziativa di ATC Torino e Federcasa.



Cedolare secca sugli affitti: è esclusa l'opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale.

(Agenzia delle Entrate, circolare N. 26/E del 01/06/2011)

L'Agenzia delle entrate, ha recentemente escluso dall'applicazione della cedolare secca i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale; pertanto si attende la specifica regolamentazione della fattispecie con particolare riguardo alle regole da seguire per la gestione della parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio.

Cassazione: il divieto nel regolamento condominiale di apportare varianti alla facciata comporta l'inammissibilità anche degli interventi minimi e senza impatto estetico.

Il giudice della Suprema Corte con la sentenza n. 12291 depositata il 7 giugno 2011 decide che qualora "*il regolamento condominiale lo vieta, non possono essere apportate varianti, seppur minime, alla facciata dell'edificio*"; ciò conferma la decisione già pronunciata dalla Corte di Appello di Torino, nella quale il giudice adito affermava che "*laddove il regolamento condominiale di natura contrattuale vieti qualsiasi variante alla facciata dell'edificio, è escluso che detta disposizione debba essere interpretata nel senso tecnico di cui al testo unico dell'edilizia: ne consegue che non risultano proibiti soltanto gli interventi di natura straordinaria, ma anche quelli di più modesta portata costruttiva che tuttavia introducono un uso personalistico delle parti comuni, a nulla rilevando l'eventuale valutazione positiva da parte del giudice sull'assenza di impatto estetico delle opere abusive*".

Parola chiave interconnessione!





Network è un termine ormai consueto nel nostro linguaggio quotidiano e rappresenta la possibilità per un gruppo di persone di partorire idee e progetti, grazie alla condivisione ed il confronto in uno spazio reale o virtuale. Il tutto avviene attraverso l'interconnessione ed è proprio il contatto di più realtà (fattibile grazie ad una sempre più rapida evoluzione tecnologica) che determina la ricchezza e la forza di un network.

Tutto ciò accade sotto gli occhi di tutti, non escluse le associazioni di categoria del settore immobiliare, le quali, nonostante sentono di invecchiare ad ogni click, sono incapaci di abbandonare i vecchi schemi comportamentali. Eppure basta semplicemente aprirsi al confronto e cosa c'è di meglio nello scegliere di fare network?

Antesignano di una vera e propria rivoluzione gestionale improntata sulla condivisione e sul confronto, è Francesco Di Castri che, con Sinteg Servizi Immobiliari Integrati, ha anticipato i tempi creando, in Italia, il primo network di settore. L'interconnessione tra i migliori building manager del Bel Paese, ha creato un sistema operativo innovativo in grado di migliorare la qualità dei servizi che ogni amministratore può offrire al cliente. Gli affiliati del gruppo, acquisendo coscienza della loro valenza imprenditoriale, per il costante confronto e la continua condivisione con ogni singola professionalità del network, hanno aumentato il loro grado di etica e di azione. Cosa fondamentale oggi, visto che il cliente sceglie la qualità e non più un servizio familiare dove l'impedimento personale dell'amministratore di vecchio stampo rappresentava la causa dell'impedimento funzionale del servizio stesso[1].

Germana Burgarella
amministratore di immobili

1) Nella sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione (pronunciamento del 24/10/2006) si evidenzia la possibilità di demandare l'amministrazione ad una società per azioni attraverso la quale la singola persona è sostituita da un team di persone, pronte a garantire ogni servizio.



Furbizie per aiutare
il condomino a risparmiare



Chi non si è mai trovato a dover decidere a quale amministratore affidare il proprio condominio? È probabile che le risposte si possano contare sulle dita di una mano. E quante volte si è optato per colui che "furbescamente" presenta l'offerta inferiore? Forse le risposte coinvolgono molto più delle dita di una sola mano! Ma è proprio questa una delle cose da evitare perché non sempre ripaga. Il più delle volte, infatti, da una scelta del genere si verifica in sede di approvazione del consuntivo una "simpatica" lievitazione dei costi. Fatevi furbi! Per evitare le sorprese, affidatevi ad Amministratori esperti che, lavorando in gruppo o con i network più evoluti, utilizzano esperienze e risorse comuni salvaguardando il portafoglio del condomino. Questo perché sfruttando il potere d'acquisto di un gruppo o di un network di amministratori, si attivano economie di scala che permettono di ottenere pacchetti-servizi a costi ridotti. E senza assolutamente intaccare la qualità ed anzi determinando un risparmio reale per i condomini.

Come fare a capire quale gruppo o network è valido e competente per confidare nel risparmio e nella gestione trasparente? Prima di tutto guardare se il brand che lo identifica è forte sul mercato; poi vedere quali regole deontologiche segue e soprattutto capire se le parole che lo caratterizzano corrispondono alle azioni che compie ogni giorno a tutela del condomino oppure restano parole in balìa del vento. Ricordate: lo sconto deve puntare alla qualità e non alla quantità!

Sergio Gaglianese
vice presidente Sinteg



Case, abitanti e condominio

Qual è il legame tra la casa e l'abitante? Che cosa significa abitare?

Domande alle quali sociologi e urbanisti trovano sempre più risposte, con prospettive che abbracciano non solo i vari campi del sapere, ma anche le relazioni quotidiane tra persone che convivono nello stesso edificio.



La parola *casa* deriva dalla radice mediterranea *qas* – vita – e ribadisce il valore simbolico dell'alloggio inteso come luogo protetto e sicuro. Questo concetto è rafforzato dall'essere parte del genere femminile, quasi come se fosse la rappresentazione della Grande Madre, archetipo comune a tutte le civiltà.

Oggi, al posto di casa preferiamo usare sinonimi [1] come alloggio, appartamento, abitazione. Quest'ultimo, in particolare, deriva dal latino *habere* – possedere – e fissa l'attenzione sulla materialità, sul possesso. E che la casa sia divenuta, nell'era moderna, qualcosa di diverso ne ha dato conferma il grande architetto Le Corbusier che la definì "*una macchina per abitare*", ovvero un prodotto della tecnologia e non più un simbolo.

Non tutto è perduto! La casa mantiene sempre un rapporto con l'abitante: ne distingue lo spazio abitativo, diviso tra interno ed esterno, ne segna il tempo e ne influenza il comportamento.

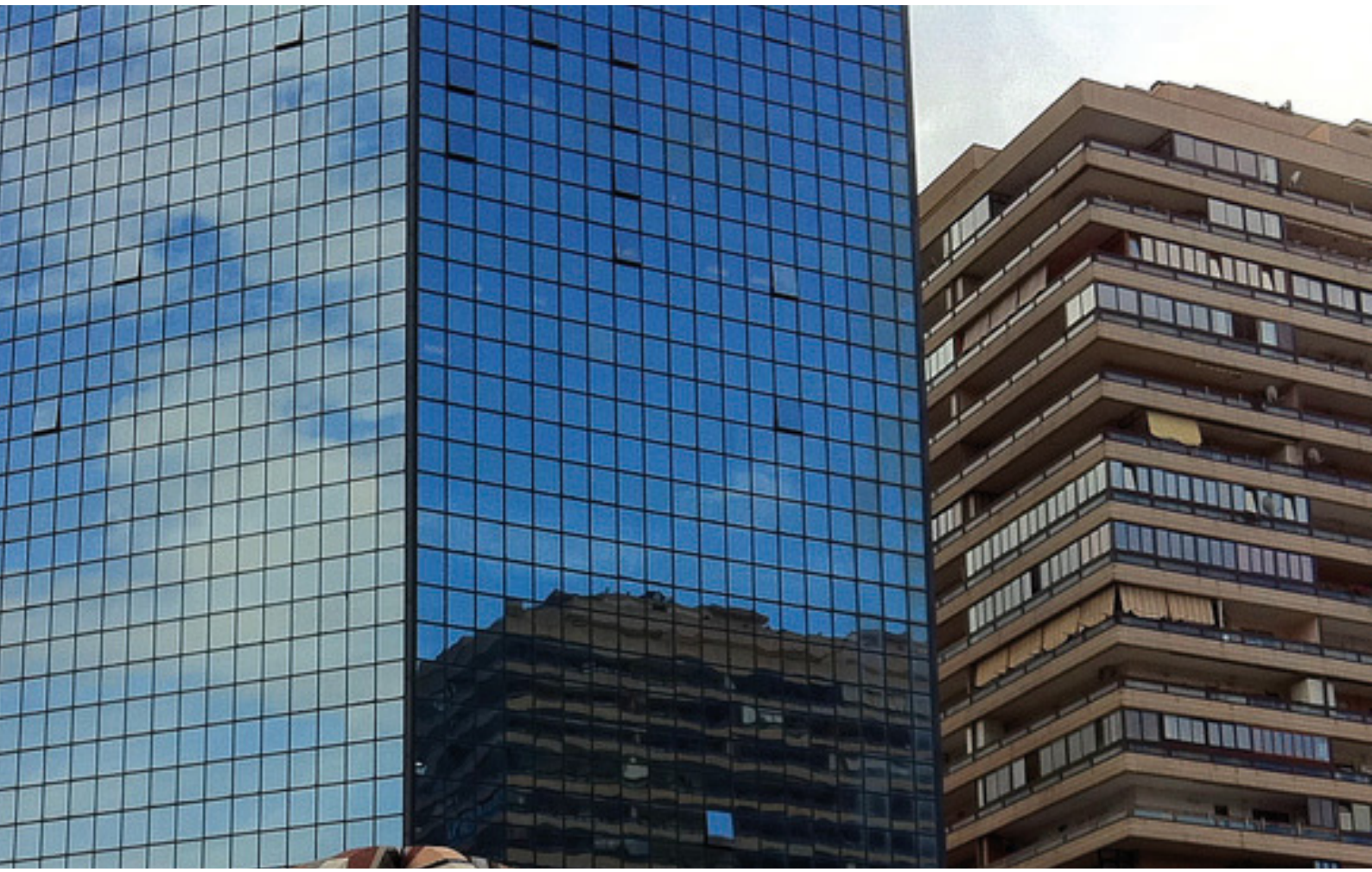
Andando nello specifico quando l'abitazione è intesa come immagine esterna dell'abitante, è il soggetto stesso che cura gli arredi, sceglie i colori, guarda i particolari, provvede continuamente alla sua manutenzione; attenzioni, queste, direttamente proporzionali al fatto che la casa sia costruita dallo stesso abitante, sia acquistata (scelta su modelli pensati ed ideati da altri), sia in affitto o sia di necessità (alloggi di edilizia pubblica). Per quest'ultimo è significativo che, anche laddove la progettazione dei piani di edilizia popolare sia affidata a urbanisti ed architetti di fama, il risultato non cambia: una struttura esteticamente apprezzabile rimane pur sempre una scelta obbligata per cui l'abitante non si identifica, non la sente mai propria.

Il rapporto tra casa e abitante influenza, inoltre, le relazioni sociali che, in qualche modo, sono facilitate o impedite proprio dal come le persone vivono e fruiscono lo spazio abitativo. L'amministratore che è chiamato a partecipare alla vita di relazione fra persone che abitano nello stesso palazzo, è molto spesso testimone di interazioni che provocano conflitti, esasperano situazioni, rendono difficile la convivenza. Diversi sono i motivi che causano tutto ciò.

Ci si chiede spesso perché i condomini si danno delle regole per poi sistematicamente rimetterle in discussione. Regolamenti, norme, sono forme di controllo che la legge impone per tutelare i diritti di tutti, ed è giusto, perché sono una forma di civiltà, un segno di rispetto reciproco.

Ma allora, perché si violano? Perché le regole in fondo inibiscono l'attitudine tipicamente umana che è l'abitare ed allora la trasgressione e l'inosservanza della norma diventano l'afferma-

1) G. Leone, *L'uomo, la città, l'ambiente*, UTET Università, Torino, 1999.



zione della propria individualità, un personale gesto liberatorio. Prendiamo ad esempio i cosiddetti *luoghi di socializzazione*: le scale, gli androni, i pianerottoli, i giardini. Nei regolamenti di condominio è proibito, o assai limitato, l'uso di questi spazi, ma basta pensare quante volte ci si ferma a chiacchierare sul pianerottolo o quante volte i bambini giocano nel cortile per comprendere quanto poco siano rispettate le norme. La degenerazione in comportamenti sociali anomali – rumori inutili e molesti, urla, schiamazzi, televisione a tutto volume – provoca, poi, le intemperanze e le reazioni degli altri. Ma se andiamo ancora più a fondo, oltre al desiderio liberatorio di sentirsi i soli abitanti del palazzo, la predisposizione alla trasgressione deriva anche dall'indice di gradimento della propria abitazione.

Ad esempio, sul tema della litigiosità in famiglia, sono state svolte diverse ricerche[2] che hanno confermato come la scarsità di vani o la presenza di un solo bagno nell'alloggio influenzino negativamente i rapporti interpersonali interni ed esterni all'abitazione. Quando poi lo stress dell'abitare prende vita ed interferisce nella vita di relazione, è l'amministratore ad essere in difficoltà. Caso tipico è trovarsi di fronte due tipologie di famiglie nel momento in cui si devono prendere decisioni o proporre interventi di prevenzione: da una parte ci sono famiglie giovani che, pur costrette a vivere in spazi angusti, vogliono investire per il loro futuro, e dall'altra persone che abitano da sole in alloggi grandi e con spazi inutilizzati, ma con una capacità di spesa il più delle volte limitata o senza alcun interesse nel voler affrontare sacrifici finanziari.

Giuseppe Rigotti
amministratore immobiliare
già presidente ANACI

2) A. Gasparini, *Sociologia degli spazi*, Carocci Editore, Roma, 2000.



Finita un'epoca ne inizia una nuova

La maggior parte delle opinioni degli esperti offrono una visione strumentale ma poco funzionale del mercato immobiliare, per di più prospettata non sul medio, ma sul breve termine. Tutto questo andava bene fino a quando non ci siamo accorti che detto mercato era parte di un sistema economico globale e non più legato ad una singola realtà territoriale. E così tutte le certezze sono diventate incertezze ed anche il passato, fattore di riferimento su cui giustificare le analisi, ha perso la sua leadership. Ma cosa è successo in realtà? Ci siamo accorti che anche il mercato immobiliare di un paesino incastrato tra i monti della nostra bella Italia fa parte di un sistema finanziario globale e non è, come si pensava, una sua alternativa. Inoltre viviamo in un paese in cui circa l'80% della popolazione è proprietaria di immobili, il tasso di crescita della popolazione è sotto lo zero, non è più possibile ricreare con facilità quella sacca di risparmio che ciclicamente spingeva all'acquisto di altri immobili. Per cui parlare di questo settore, oggi, è possibile solo se teniamo conto di questi non secondari elementi.



Ma allora, in un sistema che sembra essere in un vicolo cieco, come poter ripartire o almeno operare? È finito il gioco? No, semplicemente è finita un'era, siamo nel bel mezzo di un cambio epocale e d'ora in poi nulla sarà più come prima.

Attilio Lombardo
responsabile Sinteg Agency

Nata da un'idea di Francesco Di Castri ed Attilio Lombardo, Sinteg Agency rappresenta una risposta sul come operare nel mercato in questa nuova era mettendo a frutto la straordinaria sinergia esistente tra chi gestisce immobili e chi li commercializza. Una novità in Italia perché nessuno ha mai pensato di sviluppare, in maniera sistematica e sinergica, le due attività.

L'obiettivo centrale del nuovo network del gruppo è fortemente sociale: organizzare una categoria di operatori immobiliari d'alta competenza in grado di tenere in considerazione il cliente. Fattore questo non difficile da raggiungere in quanto fin dalla nascita di Sinteg, il rispetto dei principi etici e la trasparenza nella conduzione dell'attività, rappresentano la sua conditio sine qua non.

L'Amministratore nel Mondo

La gestione dei condominii in Spagna è affidata a specifici organi che in ordine sono: l'assemblea dei condomini, il presidente, il segretario e l'amministratore, tutte figure regolate dalla legge "*In materia di proprietà in condominio*" del 1960 che ha subito importanti modifiche specialmente nel 1999. Ora qualificare i soggetti incaricati dell'amministrazione come "*organi*" nel diritto spagnolo sembra essere coerente con il sistema che individua il condominio come "*ente*" essendo titolare di un'autonomia patrimoniale, "*il fondo di riserva*", che è obbligatorio.

In Spagna l'amministratore è un professionista autonomo riconosciuto dallo Stato da una specifica legge ed il suo compenso stabilito da una precisa normativa nazionale. L'art. 13 della nuova legge spagnola sul condominio "*Riforma della Legge 49 del 21 luglio 1960 in materia di proprietà in condominio*", prevede espressamente che l'amministratore debba possedere "*un'adeguata qualifica professionale e legalmente autorizzato all'esercizio di tali funzioni*".

Qui l'amministratore può essere una persona fisica o giuridica (società di capitali), ovvero un'associazione professionale. Nel diritto condominiale spagnolo l'amministratore non ha "*attribuzioni*" come enuncia l'art. 1130 del codice civile italiano, ma "*responsabilità*" (art. 20). Ciò è importante poiché classificare le attribuzioni dell'amministratore come "*responsabilità*" fa sorgere l'immediato diritto al risarcimento del danno in casi di inadempienze.

In generale i compiti però sono uguali a quelli dell'amministratore italiano, ma con alcune precisazioni: deve preparare con il dovuto anticipo il preventivo delle spese, indicando i mezzi necessari per far fronte alle stesse; espletare l'attività di segretario del condominio e custodire la documentazione in modo che i condomini vi possano sempre accedere.

Nella pratica, in Spagna, l'amministratore è un vero e proprio professionista, con uno status riconosciuto e protetto da un Collegio che viene interpellato anche quando vi sono da aggiornare le tariffe professionali.

Maurizio Voi
responsabile legale Sinteg area nord

sinteg
Best Practice



Catania con Loredana Dovile, Ragusa con Eleonora Valenti e Porto Empedocle con Gabriella Miceli lanciano il nuovo progetto dello Sportello Condominiale Comunale.

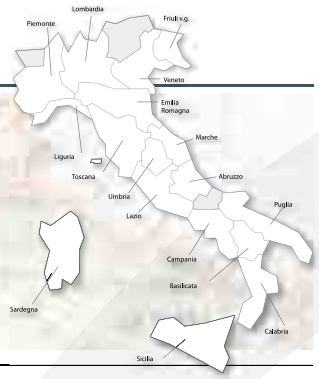
"Troppe volte mi sono ritrovata in assemblea a dirimere liti che potevano essere evitate semplicemente grazie ad una maggiore informazione ed allora mi son chiesta cosa si poteva fare per invertire la rotta ed aumentare i toni positivi durante le assemblee. Mi sono confrontata con altre mie colleghe siciliane e in un batter d'occhio si è trovata la soluzione: informare! E così prendendo spunto dall'esperienza dello Sportello Condominiale istituito a Porto Empedocle da Gabriella Miceli è nata la nuova idea per lo Sportello Condominiale Comunale, in sintesi un'evoluzione di quello empedoclino. Credendo nel potere della condivisione delle forze e delle capacità personali si è unita a noi Eleonora Valenti di Ragusa. La triade Catania, Ragusa e Porto Empedocle ha preso subito forma, ma è da sottolineare che rappresenta semplicemente un inizio… il nostro obiettivo è coinvolgere tutte gli affiliati Sinteg della Sicilia!".

Loredana Dovile
coordinatore Sinteg area centro-sud

* *Se vuoi far conoscere la tua Best Practice raccontacelo con una mail. Presto sarà pubblicata. Gli indirizzi li trovi a pag. 3.*

L'evoluzione dello Sportello Condominiale Comunale (da settembre a pieno regime) grazie alla consulenza di un professionista Sinteg, vuole informare il cittadino, nella maniera più dettagliata possibile, sulle soluzioni relative alle problematiche di un condominio (come le regole comportamentali, le imputazioni delle spese del proprietario o dell'inquilino, i criteri di ripartizione su spese ordinarie o straordinarie, la regolamentazione dei posti auto e così via) così da evitare inutili contenziosi. Le consulenze sono a titolo gratuito, vengono effettuate direttamente presso gli sportelli comunali, in giorni ed orari prestabiliti, e nei CAF previa compilazione di un modulo di richiesta realizzato ad hoc.

Le altre attività dello sportello sono: assistenza legale in via extragiudiziale, informazione sui corsi di formazione professionale per aspiranti amministratori di condominio, aggiornamento sulle pubblicazioni specializzate in materia, contatto con professionisti qualificati.



Affiliati Sinteg

AGRIGENTO

Miceli Maria Gabriella Studio Amministrazione Immobili
Via Roma, 63 - 92014
Porto Empedocle (AG)

Studio Dott. Salvatore Cultrera
Via Plebis Rea, 66
92100 Agrigento

ALESSANDRIA

Andrea Luigi Recco
Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2
15057 Tortona (AL)

Massimiliano Cassola
Corso Romita, 4
15057 Tortona (AL)

ANCONA

Studio Press
Via Cavour, 16 - 6015
Falconara Marittima (AN)

AREZZO

Antur Snc
Via Petrarca, 9 - 52100 Arezzo

ASCOLI

Geom. Alfredo Bertone
Via E. Mari, 2
63100 Ascoli Piceno

ASTI

Rosso Geom. Luigi
Via Cafasso, 3 - 14100 Asti

BARI

Studio Solfarelli
V.le della Repubblica, 119
70125 Bari

Micunco Maria
Via Domenico Cirillo, 43
70126 Bari

Gruppo Ada Immobilservice di Daloiso A. e C. sas
Via Paolo Lembo, 40
70124 Bari

BARLETTA - ANDRIA - TRANI

Studio Pugliese V. & Solinunte L.
Via Calatafimi, 37
70059 Trani (BAT)

Avv Domenico Sarcina
Via F. Rizzitelli, 20d
70051 Barletta (BAT)

BENEVENTO

Ing. Eugenio Feleppa
Via Napoli, 37
82016 Montesarchio (BN)

BERGAMO

Andrea Leidi - Servizi Immobiliari
Via Marconi, 42
24048 - Treviolo (BG)

BOLOGNA

Stefano Bonaveri
Via Ferrara, 44b
40139 Bologna

Angiolino Bernardi
Via Orlandi, 10
S. Lazzaro di Savena (BO)

Altostudio di Francesco Focherini
Via Carrati, 27 - 40137 Bologna

Studio Paone Snc
Via Calzavecchio, 27- 40033
Casalecchio di Reno (BO)

Studio Tecnico Z.B. Snc dei Geometri Stefano Zagolin e Roberto Buttelli
Via Porrettana, 378 - 40033
Casalecchio di Reno (BO)

Anna Bassi Amministrazioni Immobiliari
Via Leandro Alberti, 76
40139 Bologna

Studio Zenith Snc
Via Longhena, 17
40139 Bologna

Studio Associato Vecchi Pasquini
Via Ronzani C., 5/3 - 40033
Casalecchio di Reno (BO)

BRESCIA

Studio Turotti Nadia - Gestioni Immobiliari
Viale Cesare Battisti, 3/A- 25032
Chiari (BS)

Studio Pasina Srl Unipersonale Amministrazioni Immobiliari
Sede Legale: Via Alcide De Gasperi, 20 - 25062 Concesio (BS);
Point Service: Via A. Moro, 10
25124 Brescia;
Filiale: Via Castello, 62 - 25030
Roncadelle (BS)

BRINDISI

Filomena Montanaro
Via Conciliazione, 81/b
72021 Francavilla Fontana (BR)

CAGLIARI

Gruppo Sama Srl
Via Panzini, 71
09045 Quartu (CA)

Studio Meloni di Fabio Meloni
Via Renato Pruxas, 2
09126 Cagliari

Studio Meloni di Andrea Meloni
Via S. Avendrace, 317
09122 Cagliari

CALTANISSETTA

Studio Amministrazioni Condominiali di Rag. Michele Antonio Dinatale
Via Don Minzoni, 144
93100 Caltanissetta

CATANIA

Castorina Agostino
Via G. Verdi, 24
95014 Giarre (CT)

Rag. Alfio Carbonaro
Via Etnea, 267
95030 Tremestieri Etneo (CT)

Studio Amministraz. Immobili Loredana Rag. Dovile
Via Pola, 43/a
95127 Catania

CATANZARO

Sergio Gaglianese
Salita Chiesa Matrice, 8
88100 Catanzaro

Dott. Fabio Putrone
Via F Magellano, 26
88063 Catanzaro Lido (CZ)

Italcondomini Studio SG Sas
Via Napoli, 27
88100 Catanzaro Lido (CZ)

CHIETI

Amm. Condominiali Agenzia Vasto S.n.c.
Via A. Doria, 12/b
66050 San Salvo Marina (CH)

GlobalCondomini di Giusi Scaringella
P.zza Abruzzo, 15
66050 San Salvo Marina (CH)

COSENZA

Enzo Marcello Miceli
Via Verona, 14
87032 Amantea (CS)

ENNA

Avv. Gianfranco Castrogiovanni
Piazza Garibaldi, 9
94014 Nicosia (EN)

Avv. Michele Emanuele
Piazzetta Leone II, 4
94014 Nicosia (EN)

FERRARA

Verdi Rag. Bruno Amministrazioni Immobili
Via Arianuova, 142
44100 Ferrara

FIRENZE

Loiodice Amelia
Viale Belfiore, 43
50144 Firenze

Geco Gestioni di Ceccherini Nico
Via del Paradiso, 106/b
50013 Campi Bisenzio (FI)

Melani Federico
Via XXV Aprile, 5 - 50031
Barberino del Mugello (FI)

Studio Damiano Felli
Via Petrarca, 27
50041 Calenzano (FI)

Studio Tecnico Associato Giannelli Geom. Leonardo e Valentina
Via A Gramsci, 277
50019 Sesto Fiorentino (FI)

Mauro Biganzoli
Via Maromme, 69
50058 Signa (FI)

FOGGIA

Studio Lagonigro
Via N. Arpaia, 7 - 71122 Foggia

Studio Diurno
Via L. Cicolella, 29
71122 Foggia

Studio Lippari
Via Oreste Bucci, 18/20
71122 Foggia

FORLÌ

Sa.Ra. sas di Procicchiani Sabrina & C.
Via Ravegnana, 105
47122 Forlì

GENOVA

Studio Amm. Cond. di Geom. G. Ricciut & C. Sas
Via Biancheri, 16/2 - 16154
Sestri Ponente (GE)

Miceli Amministrazioni Srl
Via Sestri 62/3 - 16154 Genova

Geom. Andrea Moliere
Viale Mazzini, 18/1
16039 Sestri Levante (GE)

IMPERIA

Amministrazioni Immobiliari Marco Garnero
Via Ruffini, 11
18039 Ventimiglia (IM)

Studio Parisi
Via De Sonnaz, 69
18100 Imperia

Dott. Mario Criscuolo
Via Nazionale, 68
18100 Imperia

L'AQUILA

Studio Benelli
Via Molise, 21
67051 Avezzano (AQ)

Studio MB di Mauro Basile
Via della Conduttura II, 11
67100 L'Aquila

SIAM di Tiziana Alfonsi & C. Snc
Strada Statale 80, 45
67100 Pettino (AQ)

LA SPEZIA

Sandro Vinciguerra
Piazza S. Agostino, 17
19121 La Spezia

LECCE

Laudisa S.r.l.
Via Pordenone, 2 - 73100 Lecce

Forte Servizi immobiliari Integrati
Via L. Ariosto, 45
73039 Tricase (LE)

LECCO

Arch Fabrizio Scinetti
Via Nazionale, 22
23823 Colico (LC)

LIVORNO

Studio 98 di Tarica M. & Dominici M.
Via Grande, 82 - 57123 Livorno

E.P. Amm. Condomini snc
V.le Italia, 9 - 57031
Capoliveri - Isola d'Elba

Marco Vangi
Via dei Lanzi, 33
57123 Livorno

LUCCA

Tito Melchiorre
Via del Tiro a segno, 364
55100 Lucca

Michela Pieroni
Via Roma 102/a
55011 Altopascio (LU)

Flavio Campi
Via Giotto 9 / 2 -
55049 Viareggio (LU)

MANTOVA

Studio Bonaldo Adriano
Via Papa Wojtyla, 7
46047 Porto Mantovano (MN)

Strategia Srl
Via Verri, 27 Pal. C5
46100 Mantova

MASSA

Ceccardo Valentini
Via Sforza, 16
54033 Avenza (MS)

Lorenzo Andreani
Via Sforza, 16
54033 Avenza (MS)

MATERA

Studio Tecnico F & D
Via E. Majorana, n 186
75100 Matera

MESSINA

Essei Group S.r.l.
V.le San Martino, 62 Is. 154
98123 Messina

MILANO

Studio Vanzini c/o Centro Amm.ni Stabili Nord Milano
Via C.Romani, 2 - ang. Via
V. Veneto - 20091 Bresso (MI)

Amministraz. Condominiali Srl
V.le Zara, 58 - 20124 Milano

Maria Luisa Siviero
Via Edmondo de Amicis, 44
10123 Milano

MODENA

Studio Losi e Ferrari
Via Olanda, 4 - 41012 Carpi (MO)

Resident Srl
Via Vellani Marchi, 20
41100 Modena

Dante De Simoni
Via Jugoslavia, 10
41012 Carpi (MO)

NAPOLI

Carotenuto Dott. Gennaro
Via Quasimodo, 15 - 80053
Castellammare di Stabia (NA)

Agenzia di Iovine Giuseppe
Via G. Cosenza, 134 - 80053
Castellammare di Stabia (NA)

Braun Geom. Antonio
Via Salita Scudillo, 49
80137 Napoli

Dott. Marco Trani
Vico Verde Monteoliveto, 16
80134 Napoli

Roberto Scarano
Corso Vittorio Emanuele, 21
80059 Torre del Greco (NA)

Geom. Nicola Giocondo
Via F. Filzi, 24
80019 Qualiano (NA)

PALERMO

Geom. Aldo Gallina
Via dell'Orsa Minore, 127
90124 Palermo

BFC Consulting Srl
Viale Regione Siciliana, 2629
90145 Palermo

Studio Carramusa Servizi Condominiali
Via R4, 24 - 90040 Capaci (PA)

PARMA

Dott. Paolo Traverso Amministrazioni Immobiliari
Via Rubini, 12 - 43125 Parma

Mirella Paluan Gestione Amministrazione Immobili
Piazzale Carlo Alberto Dalla
Chiesa, 13 - 43100 Parma

PERUGIA

Augusto Bravetti
Bazzano Inf. 06049 Spoleto (PG)

PESARO

Giuseppe Geom. Tarallo
Via Sarajevo, 76
61020 Montecchio (PU)

PISA

Studio Busceti di Giuseppe Busceti
Via Fiorentina, 556 - 56121 Pisa

PISTOIA

Silvia Paganelli
Piazza del Popolo, 3
51011 Buggiano (PT)

BRB Srl Amministrazioni Condominiali
Sede legale: Piazzetta E. Caruso,
21 - 51031 Agliana (PT)

Sara Siracusa
Via Mascagni, 62
51016 Montecatini (PT)

Francesco Cecchini
Via Dalmazia, 417/a
51100 Pistoia

POTENZA

Rocco Guerriero
Corso Vittorio Emanuele, 151
85038 Senise (PZ)

PRATO

Sinteg Prato Srl
Via del Castagno, 94
59100 Prato

Studio Schillaci - Settore Gest. Imm. di M.Cristina Schillaci
Via Montalese, 488
59013 Montemurlo (PO)

Serena Scotellaro
Via del Castagno, 52
59100 Prato

RAGUSA

Zacco Dott. Riccardo
Via Resistenza Partigiana,
125/A - 97015 Modica (RG)

Studio Oicos di Tumino Giancarlo
V.le del Fante n.10
97100 Ragusa

Studio Tecnico - Amministraz. Immobil. Geom. Vincenzo Ruta
Via Gramsci, 32
97016 Pozzallo (RG)

Amministrazioni Immobiliari Valenti Rag. Eleonora
C.so Vittorio Veneto, 570/E
97100 Ragusa

RAVENNA

Studio Savini Srl Ref. Rodolfo Capriotti
Viale Virgilio, 116
48100 Lido Adriano (RA)

Studio Savini Srl Ref. Alessandro Piazzi
Viale Matteotti, 102 - 48015
Cervia Milano Marittima (RA)

Studio Savini Srl Ref. Savini Fabrizio
Via Laghi, 87
48018 Faenza (RA)

REGGIO EMILIA

Consorzio Amministra
Via della Previdenza, 11
42124 Reggio Emilia

DDL Studio Snc
Via Passo Buole 82/4
42100 Reggio Emilia

SC.OT. Servizi snc di Chierici S. & C.
Via Treccani, 2/A
42100 Reggio Emilia

ROMA

Porru Giorgio
Via Collazia, 11 - 00183 Roma

Ceccaglia Roberto
Via Val di Sangro, 19/A-B
00141 Roma

Studio De Mattheis Amministrazioni Immobiliari
Via Giovanni Aurispa, 10
00167 Roma

AIAPI Servizi Srl
Via della Serenissima, 78
00177 Roma

Fabio Marsella
Via A Sacchi, 4 - 00196 Roma

Germana Burgarella
Via A. Sacchi, 4 - 00196 Roma

Fontana Aladino
Via Scaldasole, 35 - Roma

Davide Rinaldi
Via Casilina, 52
00038 Valmontone (RM)

Homeservice Snc di Sacco e Alegi
Via Iris Versari 114
00128 Roma

D'Angelo Amministrazioni Sas
Via della Cellulosa, 63
00166 Roma

ROVIGO

Greta Zanforlin
Corso Vittorio Emanuele II, 48
45011 Adria (RO)

Andrea Stecca
Viale Porta Adige, 58
45100 Rovigo (RO)

SALERNO

Monaco Teobaldo
Via Pio X, 80
84043 Agropoli (SA)

Alfinito Rag. Rosaria
Via Posidonia, 55
84127 Salerno

SAVONA

Studio Paolo Martino
Via Maglione, 2
17053 Laigueglia (SV)

SONDRIO

Agora' Sas
Via Paravicini, 24
23017 Morbegno (SO)

TARANTO

Antonio Bartolomeo
Corso Italia, 61
74100 Taranto

TERAMO

Umberto Del Piccolo
Via Manzoni n° 287 - 64026
Roseto Degli Abruzzi (TE)

TORINO

Siviero Srl
C.so Galielo Ferraris, 71
10128 Torino

Studio Perin - Amministrazioni Immobiliari
Via Foligno, 68 - 10149 Torino

Mattia Floris
Via Provvidenza, 15
10022 Carmagnola (TO)

Marco Latorre
Via Provvidenza, 15
10022 Carmagnola (TO)

TREVISO

Immobilare C.A.S.A. Tua sas di Ceschin M. & Zaccherini G.
Viale Italia 13
31015 Conegliano (TV)

SGI sas (div. Immobiliare) di Ratto L. e Lo Bello R.
Via Pogdora, 8
31032 Casale sul Sile (TV)

TRIESTE

Gestioni Stabili di Lombardo Attilio
Via A. Diaz, 6 - 34121 Trieste

Gestione Servizi Immobiliari di Rigotti G.
Via Timeus Ruggero, 7
34125 Trieste

UDINE

Integra Srl
Viale Europa Unita, 7
33100 Udine

VICENZA

Dainese Rossana
Via Trieste, 13
Olmo di Creazzo (VI)

Questione di principio

Quanto è diventato faticoso il rapporto *umano*! Basta prendere come esempio quel che avviene durante una riunione condominiale: seduti intorno ad un tavolo di riunione condominiale, ognuno afferma le proprie ragioni, discute spesso con persone di cui si conosce solo il nome ed il cognome e mai se ne è incontrato il sorriso, la semplice chiacchierata si trasforma in grida rabbiose.

In questo microcosmo, davvero preziosa è la figura dell'Amministratore che deve far valere leggi e regole non comprese e contestate, il più delle volte, semplicemente per principio. E così oltre ad avere un ottimo bagaglio di materia amministrativa, deve essere un ottimo moderatore e mediatore, deve, cioè, avere giuste conoscenze in comunicazione armonica. Attraverso un'ottica relazionale orientata ad una soluzione condivisa, conquistata mediante una gestione armonica delle necessità e delle diversità, si arriva alla giusta soluzione con il massimo benessere della collettività coinvolta. Tutto ciò si traduce in risparmio di tempo per un "ben-essere" personale e relazionale, contribuendo anche a manifestare un "condomino migliore".

Serenella Ballore
*counselor olistico**

* Il compito del counselor è quello di promuovere e facilitare il mantenimento della salute personale e sociale, intervenendo in tutte quelle aree, umane e relazionali ove a volte nascono e proliferano i conflitti.

Vero & Falso

Il condominio si può opporre alla realizzazione di un gazebo in legno in un giardino privato?

Falso

Il condominio deve rilasciare l'autorizzazione solo se è previsto dal regolamento di condominio; in caso contrario l'unica prescrizione normativa è data dalla necessità, anche se solo per l'installazione di un gazebo, di una concessione edilizia, per la quale sarà sufficiente rivolgersi all'ufficio tecnico del comune di appartenenza.

Posso aprire una seconda porta sull'androne condominiale?

Vero

Il condomino può operare in tal senso purché non alteri una struttura portante del fabbricato e non vada a ledere il diritto degli altri condomini di usufruire degli spazi comuni interessati all'intervento. Il privato dovrà presentare la relativa DIA per le opere suddette all'ufficio tecnico del comune.

La disinfestazione da zanzare tigre può ritenersi obbligatoria per il condominio?

Falso

Dipende dall'eventuale ordinanza emessa dal comune di residenza. I condomini dovranno provvedere, al fine di garantire la corretta disinfestazione di tutto il territorio interessato, solo se il sindaco ne delibera la necessità e l'obbligatorietà.

Vuoi smettere di comprare l'acqua nelle confezioni di plastica?
Vuoi smettere di durare questa fatica?
Vuoi cominciare a risparmiare cancellando questa voce dalla lista della spesa?
Vuoi bere acqua davvero BUONA, senza odori, sapori, senza colori, a casa tua quando vuoi e quanta ne vuoi?
Vuoi poterla scegliere fra: "naturale", "fredda" e "frizzante"?
Vuoi cucinare con acqua che non alteri i sapori dei cibi?
Vuoi contribuire ad inquinare di meno e consumare meno petrolio?
Vuoi fidarti di un'acqua con tutte le "carte in regola" e con l'approvazione del Ministero della Salute?
Vuoi fidarti di un'Azienda che fa questo mestiere da oltre 30 anni, che progetta e produce tutto interamente in ITALIA?



sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

è anche...

sinteg agency real estate

la **giusta sinergia** tra il gestore
di immobili e l'agente immobiliare

sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

BMS | BUILDING MANAGEMENT SCHOOL

SCUOLA DI FORMAZIONE MANAGERIALE PER PROFESSIONISTI E OPERATORI IMMOBILIARI

sinteg Shop

...oltre l'immobiliare...



Via del Castagno, 98 - 59100 Prato
Servizio Clienti: 0574.34644
Ufficio Amministrativo: 0574.37851
Customer care: 800.19.80.50
info@sinteg.org
www.sinteg.org