sinteg news

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati Anno I, numero 2 - **Ottobre/Dicembre 2011**



Sinteg presente anche al SAIE: il countdown parte da qui!

sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

BMS | BUILDING MANAGEMENT SCHOOL

FAM
FONDAZIONE ALMA MATER

in collaborazione con:
Confabitare

CORSO DI FORMAZIONE:
GESTORI DEI PATRIMONI E DEI SERVIZI NEGLI IMMOBILI E NEI CONDOMINI

PRESENTAZIONE

Qualsiasi operatore immobiliare o società ha oggi la necessità di acquisire informazioni aggiornate e di comprendere le modalità che trasformano queste informazioni in conoscenza e quindi in business.
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 capacità di integrarsi in sistemi più ampi e complessi.
Vi è la necessità di diffondere la cultura organizzativa che permetta al settore dei servizi immobiliari di evolversi e tenere il passo rispetto all'evoluzione di un mercato dinamico e mutevole, con un ottica della qualità e della relazione con il cliente interno ed esterno.

OBIETTIVI FORMATIVI

Questo corso rappresenta una novità nel campo della gestione dei servizi immobiliari. In un panorama formativo sterile e privo di innovazione, centrato esclusivamente sulla cultura giuridica, la proposta didattica fa riferimento ai temi formativi scoperti della Comunità Europea, in ambito CEAB (Confederation Europeenne dei Administrateurs de Biens), aggiornati sulla base delle reali esigenze di chi opera nel campo dei servizi immobiliari. Si rivolge all'amministratore professionale che vuole migliorare e accrescere la propria competenza riqualificandosi, all'agente immobiliare che vuole diversificare ed ampliare l'attività diventando un operatore a 360° e al laureato in scienze economiche e/o giuridiche e/o sociali per vuole costruirsi una nuova professionalità nel campo della gestione dei servizi immobiliari.
L'obiettivo del corso è quello di formare figure professionali che siano in grado di gestire ogni processo nel ciclo di fornitura dei servizi, coordinando i collaboratori e le aziende collegate, di rapportarsi sia con l'utenza privata del condominio che con le società di gestione immobiliare, con un approccio attento alle esigenze dell'utente finale che a quelle della proprietà.

A CHI SI RIVOLGE

Il corso si rivolge a tutti coloro che intendono intraprendere la professione di amministratore condominiale ma anche a coloro che già svolgono tale ruolo ed intendono intraprendere un percorso formativo al fine di aggiornare le loro competenze di base. E' consentita la frequenza anche alle sole aree tematiche di Management e Comunicazione nel caso in cui il partecipante abbia interessi specifici verso questi due ambiti

ALTRE INFORMAZIONI

DURATA	136 ore (5 aree tematiche)
ORARIO LEZIONI	2 weekend al mese (Venerdì 14.00/18.00 - Sabato 9.00/13.00 - 14.00/18.00)
SVOLGIMENTO LEZIONI	28 Ottobre 2011 / marzo 2012
COSTO (iva inclusa)	900,00€ (per la frequenza dell'intero percorso) 320,00€ (per la frequenza alle sole aree tematiche di Management e Comunicazione)
ISCRIZIONI	E' necessaria la pre-iscrizione entro il 22 ottobre 2011.Al raggiungimento del numero minimo di pre-iscritti necessario all'attivazione, dal23 al 26 ottobre si effettueranno le iscrizioni attraverso il pagamento della quota di partecipazione in un'unica soluzione.
SEDE	Fondazione Alma Mater, Villa Gandolfi Pallavicini - Via Tommaso Martelli, 22/24 Bologna

CONTATTI PER LE PRE-ISCRIZIONI

SINTEG Tel 0574 34674 / Info@sinteg.org

CONTENUTI

AREA GIURIDICA (84 ore)
Elementi di diritto privato (il condominio, la comunione, il super condominio, i condomini minimi, i complessi polifunzionali, le parti comuni condominiali, l'amministratore di condominio, qualificazione giuridica, nomina, revoca, compiti, responsabilità, la privacy nei condomini, l'assemblea dei condomini, compiti, convocazione, maggioranze, invalidità)
Elementi base di diritto penale (i reati dell'amministratore)
Elementi base di diritto privato (la mediazione immobiliare, il contratto di mediazione, figure affini, provvigione, la normativa professionale)
L'opzione, la proposta irrevocabile, il contratto preliminare ed altre tecniche contrattuali - I rapporti fra i condomini, uso e godimento delle parti comuni e di proprietà esclusiva e le leggi speciali nel condominio - La formazione delle tabelle millesimali, i criteri di ripartizione delle spese - Il Regolamento di condominio

AREA ECONOMICA (84 ore)
Elementi di economia aziendale (contabilità, analisi dei costi e controllo di gestione, il budget, business plan)
Fisco e condominio
Elementi di diritto tributario nella compravendita immobiliari - La valutazione degli asset immobiliari – I report finanziari - Redazione e presentazione del conto consuntivo, cassa e competenza. - Dimostrazione di un software applicativo

AREA MANAGEMENT (52 ore)
Assetti organizzativi, gestione del tempo – Marketing dei servizi, marketing relazionale - Lavorare con la qualità - Network e reti interattive

AREA TECNICA (84 ore)
Tecnologie negli immobili (nozioni di Scienza delle Costruzioni, impiantistica, normative sicurezza, manutenzione e conservazione, il Global Service)
Il Catasto, nozione generale, le schede catastali, le variazioni, le volture, la classificazione degli immobili - Energie alternative e risparmio energetico - Urbanistica e territorio - Assicurazioni

AREA COMUNICAZIONE (56 ore)
La comunicazione interpersonale (tecniche relazionali, public speaking, dinamica dei gruppi, role playing) – Il negoziato (tecniche e role playing)

PROVA FINALE: CASE STUDY
Analisi e gestione dei servizi di un complesso immobiliare residenziale-commerciale-direzionale anche in funzione della compravendita delle unità e della messa a reddito

Editoriale



Sommario

4 **Flash**

6 **Interventi di riqualificazione**

7 **Operazione Mato Grosso**

8 **SAIE Condominio: intervista a Gabriele Angiolini**

10 **Rubriche**

12 **Affiliati Sinteg**

14 **Rubriche**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno I, numero 2
ottobre/dicembre 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
Gabriele Angiolini, Luca Campagnari, Gary Ghiaey, Anthony LoConte, Massimo Marrazzo, Sonia Piazzini, Studio Marsella, Tommaso Tasselli

"Il futuro appartiene a coloro che credono nella bellezza dei loro sogni"
Eleanor Roosevelt

È inutile bendarsi o ignorare la realtà che ci circonda… il periodo è difficile, pieno di *se* e di *ma*, pullulante di riforme, o pseudotali, tanto che, giorno dopo giorno, come marmotte appostate sull'uscio delle proprie tane, annusiamo il pulviscolo chiedendoci «che aria tira oggi?». Consapevoli che da qualche parte c'è qualcuno dotato di artigli che, volteggiando invisibile sulle nostre teste, ci osserva, sentiamo quanto sia importante non restare immobili illudendoci che confondersi con il resto del paesaggio sia la cosa più saggia da fare. Sarà l'inconscio, sarà la ragione, ma, percepiamo che in ogni periodo di crisi più o meno profonda, è fondamentale potenziare al massimo la nostra capacità olfattiva (il più antico sensore a cui sono demandate le funzioni basilari per la sopravvivenza) ed azionare il tasto play nel nostro quotidiano con lo scopo di trovare le sinergie più adatte alla nostra evoluzione. E così, parafrasando Lao Tzu poter *creare l'ordine prima che sia disordine* e ridefinire le regole della competizione in maniera radicalmente innovativa. Difficile? Dipende… dipende dal desiderio di guardare oltre il proprio orizzonte, dipende dalla voglia di condividere i saperi, dipende dalle forze empatiche che si creano. Tutto è difficile… è vero… ma niente è impossibile! E difatti, nonostante un 2011 tanto dibattuto, contestato, mediaticamente iperintriso di pareri, umori, perplessità e stili di vita di chicchessia… in sintesi un 2011 fatto di *solo chiacchiere e distintivo* (ahìnoi), Sinteg continua a volare alto e, in quest'ultimo trimestre, sfreccia nuovi dardi atti a sancire la chiusura della stagione dell'Amministratore tradizionale in nome dell'apertura di una nuova era dove è sempre più viva e forte l'interazione con i condòmini. E cioè, la presenza attiva al SAIE, nella prima edizione di SAIE CONDOMINIO, con il convegno "Nuovi strumenti per la formazione dell'amministratore immobiliare", l'offerta formativa, ed altamente competitiva, organizzata in collaborazione con Confabitare e la Fondazione Alma Mater, i workshop organizzati da ottobre a dicembre e dulcis in fundo, in chiusura d'anno, una data: 21 dicembre 2011, ovvero il giorno in cui il settore vivrà la sua Svolta. Ebbene sì per un Day After vero, concreto, competitivamente sano, è necessario credere nella bellezza dei propri sogni… e questo il gruppo Sinteg lo sa (e lo mette in atto) molto bene!

Adriana Apicella

Sinteg Flash | Sinteg Flash

a cura della redazione

È possibile produrre economie di scala e trasformare i nostri consumi in utili da (ri)spendere?

La risposta è sì! Guardate attentamente il logo e memorizzatelo bene… dal prossimo 21 dicembre capirete il perché!



L'Alta Formazione per Amministratori di Condominio approda nelle aule dell'ateneo. E a dare il contributo didattico al corso *Gestori dei Patrimoni e dei Servizi negli Immobili e nei Condomini*, organizzato da Confabitare in collaborazione con l'Università degli Studi di Bologna, è Sinteg, Servizi Immobiliari Integrati. Unico nel suo genere il corso – ispirato alle linee programmatiche sulla formazione dell'operatore immobiliare approvate dalla Commissione Europea su istanza della CEAB (Confederazione europea che rappresenta gli amministratori immobiliari) che, a sua volta, fa parte delle CEPI (Confederazione delle professioni immobiliari) – affianca alle classiche materie di insegnamento contenuti innovativi atti a garantire all'amministrazione condominiale una conoscenza specialistica di notevole spessore e di alta perfomance lavorativa. Le lezioni si svolgeranno a Villa Gandolfi Pallavicini, sede dell'Alma Mater (fondazione dell'ateneo bolognese, *ndr*) e prevedono cinque aree tematiche: giuridica, tecnica, economica, della comunicazione e del management per un totale di 136 ore distribuite, due weekend al mese, durante il periodo ottobre 2011 – marzo 2012.

*per info vedi pag 2

Presentato lo scorso 17 giugno alla VI Convention del network, Sinteg Agency sta crescendo giorno dopo giorno. Rivolto sia agli agenti immobiliari che già esercitano sia a quelli che vorrebbero iniziare tale attività, il progetto offre, ai propri partner, oltre all'appartenenza al gruppo Sinteg, numerosi altri vantaggi, destinati a migliorare le proprie perfomance lavorative. E cioè: la formazione attraverso la Building Management School, la valutazione dello start-up d'impresa, il software gestionale ed operativo, la gestione comune del portafoglio attraverso il sito www.sintegagency.org, la massima libertà d'azione senza alcuna limitazione di area, la garanzia di diffusione pianificata sul territorio, gli strumenti di marketing e di comunicazione integrata. Tutto ciò con uno sguardo rivolto al mercato che verrà il cui trend è l'aggregazione delle strutture e la centralità del cliente.

Appuntamenti Sinteg Servizi Immobiliari Integrati, quarto trimestre del 2011

L'indiscutibile fil rouge di ogni incontro è l'evoluzione della professione rapportata all'importanza delle sinergie da mettere in atto per essere positivamente *competitivi* in un mondo *competitivo*.
14 ottobre 2011, **Brescia**
5 novembre 2011, **Genova**
11 novembre 2011, **Salerno**
12 novembre 2011, **Lecce**

e per concludere…
21 dicembre 2011, **Roma, Hilton Airport Hotel**: l'innovazione radicale ha il potere di cambiare le aspettative del cliente…

Collegati al sito www.sinteg.org o iscriviti al gruppo Sinteg sul social network FaceBook… un mondo di notizie ti aspetta!!!

Flash | Flash | Flash | Flash

a cura di Germana Burgarella

Una pagina fan Condominio Via del Vicino

Facebook è globalmente riconosciuto come il laboratorio mondiale di pensieri ed informazioni, non manca nessuno tra gli iscritti tanto che gli stessi condominii ed amministratori lo usano come canale di comunicazione.

Quale modo migliore se non costituire pagine fan a nome del proprio condominio? Ciò garantirebbe in tempo reale la condivisione di informazioni sullo stabile, la proposta di suggerimenti sugli interventi da eseguire o già eseguiti come pure, dulcis in fundo, la non trascurabile reperibilità dell'amministratore. Il servizio per la prima volta sarebbe gratuito per il condominio e la bacheca costituirebbe un vero e proprio CRM del condominio stesso.

L'aliquota dal 17 settembre è cambiata anche per i condominii

Il Governo Italiano annovera tra gli interventi della manovra finanziaria l'aumento dell'aliquota dell'IVA dal 20% al 21%. Una riforma, questa, che vale anche per i gestori di condominii, per i fornitori ed i consulenti condominiali.

Quindi, professionisti del settore, occhio! Nelle fatture intestate al condominio deve essere applicata la maggiorazione dell'1%. Le eccezioni rimangono invariate per tutte le lavorazioni che riguardano il condominio a prevalente destinazione abitativa civile e per le quali l'amministratore presenta apposita dichiarazione dispositiva (l'IVA applicabile in tale fattispecie sarà, come di consueto, ancora al 10%).



Lo stesso discorso vale per l'IVA agevolata al 4% per gli impianti d'ascensore posti in stabili dove sono residenti persone diversamente abili. In tal caso è sufficiente che l'amministratore presenti al manutentore condominiale la documentazione accertante lo stato d'invalidità.

Il futuro della mediazione: la proposta in mediazione puo costituire il presupposto di un provvedimento d'urgenza?

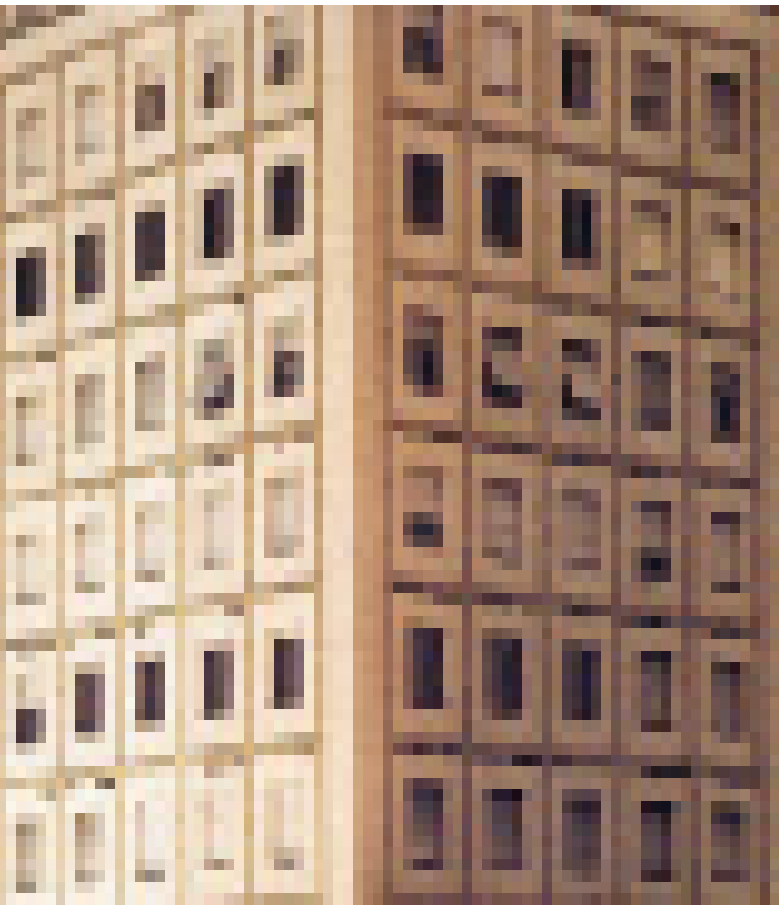
La mediazione è un argomento sempre più attuale perché costituisce il mezzo idoneo per realizzare il tanto paventato snellimento della giustizia italiana. Ma quali sono gli effetti che può sortire una proposta di mediazione? Può essere ad esempio utilizzata come presupposto giudiziale all'instaurazione di un procedimento d'urgenza? L'Avv. Fabrizio Crea, esperto mediatore, risponde assolutamente si! «*Gli effetti della mediazione* – sostiene l'avvocato – *sono soppesati dall'effettiva realizzazione di una semplificazione delle procedure atte a ridurre notevolmente i tempi dei giudizi civili*». Un primo passo, in tal senso, è stato esperito concretamente in un giudizio promosso presso il Tribunale di Milano al fine di richiedere una sentenza di accertamento di avvenuto usucapione di terreni agricoli. Nel corso del tentativo di mediazione, il mediatore adito ha formulato parere positivo in base alla documentazione unilateralmente prodotta. Da qui la decisione del legale di non attendere l'esito del procedimento giudiziale instaurato e la formulazione di un nuovo ricorso, stavolta per ottenere un provvedimento d'urgenza, sulla base del parere favorevole ottenuto in mediazione.



Furbizie per aiutare il condòmino a risparmiare

Interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti: sostituzione della vecchia caldaia centralizzata con una caldaia a condensazione e installazione di pannelli solari

Tutti gli edifici dotati di caldaia centralizzata dovrebbero mantenere il riscaldamento centralizzato e, in caso di necessità, sostituire la vecchia caldaia con una nuova a condensazione che, a parità di energia fornita, ha un consumo di combustibile inferiore rispetto ad una caldaia di tipo tradizionale: è possibile recuperare tramite la condensazione del vapore acqueo contenuto nei gas di scarico, fino al 16-17% di energia. La maggior parte delle caldaie a condensazione inoltre sono di tipo modulante, ovvero consentono di variare la potenza erogata in funzione del reale fabbisogno termico, ottimizzando ancor di più la resa dell'impianto termico. Le caldaie a condensazione, portando ad una riduzione dei consumi di combustibile, contribuiscono a contenere le emissioni di gas serra (anidride carbonica e altri gas prodotti dalla combustione) e a ridurre il consumo di petrolio e altre fonti non rinnovabili. Quando si sostituisce una caldaia tradizionale con un'altra a a condensazione è possibile sceglierne una di potenza nominale minore. Se si completa il sistema con l'integrazione di pannelli solari e si aggiunge il risparmio che proviene dall'utilizzo dell'energia solare (25-30% medio), è possibile notare che dalla combinazione di pannelli solari e caldaia a condensazione si ottengono risparmi sul consumo del gas sull'ordine del 50-60%. Come optional si potrebbe inoltre installare un kit di dispositivi che consente di adottare la ripartizione del calore; significa, cioè, poter regolare autonomamente la temperatura del proprio appartamento pagando soltanto in base all'effettivo uso del riscaldamento, unendo ai vantaggi dell'impianto centralizzato - minor consumo, minor inquinamento - l'autonomia e l'indipendenza di un termosingolo.



Non dimentichiamo però che, per ottenere il massimo del risparmio energetico, è importantissimo il buono stato dell'involucro edilizio (pareti esterne, copertura dell'edificio, solai controterra o confinanti, infissi e componenti vetrati). Argomento, questo, del prossimo numero.

Sonia Piazzini
architetto

Aiutare i più poveri del mondo lavorando nel tempo libero











L'*Operazione Mato Grosso* è un movimento di volontariato, nato nel 1967, dietro un'intuizione di Padre Ugo de Censi, sacerdote salesiano della Valtellina che oggi, ad 86 anni, vive in missione in Perù. Non ha alcuna forma giuridica o burocratica, non ha capi, presidenti o amministratori bensì è un *gruppone* di volontari presente ormai su quasi tutto il territorio nazionale. Cosa fanno e quale è il rapporto che lega il movimento con Sinteg? Ne parliamo con Tommaso Tasselli, volontario OMG.

«Abbiamo dato vita a quasi un centinaio di missioni in Perù, Ecuador, Brasile e Bolivia dove operano, in forma gratuita, più di 400 volontari italiani aiutando i più poveri con opere sociali (acquedotti, ospedali, strade, cooperative di lavoro), educative (scuole, formazione) e religiose (oratori per bambini). Indubbiamente per partecipare e collaborare al lavoro in missione bisogna dedicare un tempo minimo di 6 mesi e "saper fare qualcosa" però si può andare in visita lì per una sorta di tour di conoscenza».

Come create il sostegno economico necessario?

Per via diretta con la cellula di OMG, ovvero i gruppi di giovani che si organizzano per lavorare durante il tempo libero e le vacanze. Ogni gruppo gestisce i propri attrezzi e tutti i soldi ricavati (le spese sono sostenute dai volontari stessi) vengono mandati in missione. Dal gruppo nascono le prime partenze che possono avere una durata di sei mesi, un anno e due anni.

Per via indiretta con i gruppi di amici e di benefattori che, con iniziative particolari, sostengono economicamente le attività delle missioni.

Operazione Mato Grosso e Sinteg… cosa vi accomuna?

Il desiderio di fare il bene. Difatti la mia conoscenza di Sinteg e di Francesco Di Castri è avvenuta proprio durante una delle iniziative organizzate per sostenere economicamente le missioni. Il rapporto si è consolidato sempre più tanto che alla serata di gala della convention dello scorso giugno (il cui ricavato offerto è stato destinato ad una nostra missione in Bolivia) seguiranno una serie di altri appuntamenti, sviluppo di iniziative già in corso o apertura di nuovi raggi d'azione.

adap

Intervista a **Gabriele Angiolini**, presidente del Consorzio Convalido

Innovare... integrare... condividere...

SAIE, il Salone Internazionale dell'Edilizia, alla sua 47ª edizione in scena dal 5 all'8 ottobre (come di consueto nello spazio fieristico di Bologna Fiere), continua il suo cammino verso l'innovazione ed il confronto tra gli operatori del settore al fine di individuare soluzioni, progetti e tecnologie, utili e puntuali, per la propria area di riferimento. La novità tra le novità della manifestazione fieristica è SAIE CONDOMINIO organizzata in collaborazione con il Consorzio Convalido cui partecipa anche Sinteg Servizi Immobiliari Integrati. La sezione interamente dedicata ai prodotti ed ai servizi abitualmente acquistati e gestiti dagli Amministratori di condominio, pone quale punto di partenza l'importanza del valore economico che tale professione riveste.



Abbiamo raggiunto il presidente del Consorzio Convalido, Gabriele Angiolini, per conoscere gli obiettivi ed il programma della nuova arrivata in casa SAIE e le sinergie attivabili nel "*fantastico mondo dell'amministratore condominiale*" .

Perché il SAIE di Bologna e non il MADE di Milano?

Abbiamo scelto il SAIE per diversi motivi: primo è la Fiera storica dell'edilizia e quindi dell'immobile; secondo, Bologna, oltre ad essere la città in cui è stato fondato il Consorzio Convalido, è in un punto strategico, comodo da raggiungere sia per gli amministratori del centro sud che del nord; infine il Presidente dell'Ente Fiere Bologna, Duccio Campagnoli, ha creduto molto in questa iniziativa e ci ha spronati a realizzarla anche se in tempi molto brevi.

Quale è stato l'elemento principale che ha determinato la nascita di SAIE CONDOMINIO?

Fin dalla nascita del Consorzio (avvenuta un anno fa e ad oggi costituito da circa 20 aziende, tutte leader nel proprio settore produzione o servizi) abbiamo partecipato ai meeting di alcune delle maggiori associazioni di Amministratori di Condominio. Da ciò è nata l'idea di portare da noi gli amministratori, creando la prima "Fiera dell'Amministratore" con dibattiti, convegni e naturalmente con le aziende che presentano i prodotti e i servizi dedicati all'immobile.

Quali sono le associazioni di categoria che hanno supportato l'iniziativa?

Dalla nascita di Convalido il legame forte è sempre stato con UNAI, Alac e FNA; per SAIE CONDOMINIO ha manifestato interesse a partecipare anche Anaci. Ovviamente abbiamo esteso l'invito anche alle associazioni dei piccoli proprietari che spesso sono legate a quelle degli amministratori di condominio.

In questa quattro giorni quale è l'offerta presentata all'universo degli amministratori di condominio?



sinteg Expona - Pad 25 Stand Area SAIE Condominio
SAIE 2011
INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION
Bologna, 5-8 ottobre Orari di apertura: 9 - 18

Sinteg non poteva assolutamente mancare alla prima edizione di SAIE CONDOMINIO e nel modo cui ha abituato i suoi affiliati è presente non solo con uno spazio informativo bensì con "Nuovi strumenti per la formazione dell'amministratore immobiliare", un appuntamento di alto spessore, per contenuto e relatori. Il convegno (sabato 8 ottobre dalle 9.30 alle 12.00 presso il padiglione 25, Arena SAIE CONDOMINIO) vuole mettere i puntini sulle *i* riguardo l'evoluzione naturale di questa professione. «Difatti più che di *Amministratore di condominio* – dichiara Giuseppe Rigotti, responsabile di Sinteg BMS – si dovrebbe parlare di *Gestore dei patrimoni e dei servizi negli immobili in proprietà e in condominio* in quanto sempre più spesso tali professionisti devono non solo rispondere tempestivamente alle istanze dei clienti ma anche interpretarne i bisogni, mostrando grande capacità di adattamento e di problem solving».

L'offerta sarà notevole, consideri che nel padiglione 25, appunto l'area SAIE CONDOMINIO, esporranno almeno 40 aziende. Inoltre andiamo a toccare temi molto interessanti come la Conciliazione e la sicurezza nei condominii. In sintesi il Consorzio vuole far conoscere la propria filosofia e cioè un contatto diretto tra le aziende e gli amministratori. Nostro intento e far uscire fuori l'idea di avere in Convalido un market place dove poter trovare tutto ciò che serve allo studio dell'amministratore e agli immobili amministrati.

Il condominio, in Italia, è una realtà che interessa circa l'85% degli italiani; con una crisi economica, quale quella attuale, quali possono essere, secondo Lei, le sinergie e le operazioni attuabili per garantire la tutela del singolo patrimonio immobiliare come pure della professione stessa?

Cercherò di darle una risposta da imprenditore… in un momento di crisi generale, che si manifesta in maniera violenta sul mercato dell'edilizia, sia pubblica che privata, ritengo che la ristrutturazione ed il restauro rappresenterà il mercato dei prossimi anni.

Convalido sta preparando, insieme alle proprie aziende ed in collaborazione con le maggiori Associazioni di Amministratori Condominiali, una serie di servizi per il condominio a dir poco innovativi, oserei dire quasi futuristici (tecnologia e finanza per il condominio). E in questo mercato che verrà, la gestione sarà completamente nelle mani degli amministratori.

E allora quali cambiamenti vivrà, nel futuro prossimo venturo, questa professione?

Non credo che ci saranno cambiamenti epocali. Sicuramente tutti i players di questo mercato auspicano che ci sia una riduzione notevole degli "improvvisati".

Dagli imprenditori alle associazioni fino ad arrivare ai condòmini amministrati direi che questa sarà l'aspettativa più importante in riferimento alla legge di riforma del Condominio e della Professione: solo Amministratori Professionisti. Non è possibile né credibile avere in Italia 900.000 immobili amministrati e 390.000 amministratori.

Adriana Apicella

Questione di principio

La ripartizione delle spese condominiali per il rifacimento del tetto in edifici strutturalmente non omogenei occupa un posto di tutto rispetto nella classifica delle difficoltà che deve affrontare l'amministratore. Per evitare di *crollare*, deve partire da un dato certo: il codice civile.

Nel caso in esame il codice stabilisce all'art. 1123, primo comma: "*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*". La deroga a questo principio generale si rinviene al secondo comma del medesimo articolo: "*Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne*" ed il terzo comma specifica "*Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.*"

Purtroppo non è tutto così semplice! Nel caso ci sia un accordo diverso sulla ripartizione delle spese, stabilito tra tutti i condòmini e forse dimenticato, il riparto delle spese potrebbe essere regolato in modo dissimile rispetto a quanto stabilito dal codice civile, prevalendo persino sulla norma di legge. E cosa dire a proposito del caso in cui il tetto sia comunque funzionale alla statica del fabbricato pur coprendo solo alcune parti dell'immobile? L'interesse alla statica del fabbricato e, di conseguenza, i criteri d'uso e di utilità richiamati dall'art. 1123 c.c. sono dei singoli condòmini coperti dal tetto o dell'intero stabile? Per evitare ogni pregiudizio economico o l'errata applicazione del criterio di riparto "per verticale" il condominio può far redigere una perizia tecnica da un geometra o da un altro tecnico abilitato, che stabilirà, con certezza, l'incidenza della collettività condominiale nella partecipazione al riparto delle spese.

Massimo Marrazzo
avvocato mediatore professionista

Vero & Falso

Per l'approvazione delle tabelle millesimali è necessaria l'unanimità dei consensi?

Falso

La Suprema Corte con la sentenza n. 18447 del Luglio 2010 ha sancito espressamente "*per l'approvazione delle tabelle millesimali valgono le regole previste per l'approvazione del regolamento di condominio e cioè la delibera è approvata con il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo dei condòmini e la metà del valore dell'edificio (500/1000) sia in prima che in seconda convocazione*". La rivoluzionaria massima che ha ispirato tale orientamento prevede espressamente che "*Le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'art. 1139 c.c.*".

Il diritto di parcheggio nel cortile dello stabile, deve considerarsi come un diritto collettivo?

Vero

Parcheggiare nel cortile condominiale rientra nel normale uso della cosa comune, solo ed esclusivamente, se tutti i condòmini ne possano beneficiare in modo assoluto. Se si priva anche solo un condòmino della possibilità di godere del bene comune si sottrae il bene stesso alla sua naturale destinazione. Qualora il cortile non garantisca lo spazio sufficiente per accogliere le auto di tutti, la soluzione migliore è stabilire in assemblea una turnazione tra i condòmini.

Ci vuole l'unanimità dei consensi per adibire lo spazio aperto metà a posti auto e metà ad area gioco?

Falso

La delibera può essere presa a maggioranza purché la previsione della diversa destinazione possa essere identificata come un miglioramento del rendimento della cosa comune. A sancire tale orientamento è stata la sentenza della Cassazione n. 15319 del 12 luglio 2011.

L'Amministratore nel Mond

Se a New York c'è la Condo Association costituita da "Super" (contrazione di Building Supervisor) a Los Angeles c'è semplicemente il Manager. Entriamo nello specifico ritornando nella città delle Twin Towers. Chi vive e possiede un appartamento di grosse dimensioni si può rivolgere all'associazione, attiva 24 ore su 24, che si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile grazie al lavoro dei Super. La responsabilità della citata figura professionale abbraccia quattro aree: stabilità della casa, sicurezza, opere di edificazione o di rinnovo dello stabile, gestione dei vari problemi (rispondere alle chiamate di emergenza, migliorare il livello di manutenzione, procedere alle ispezioni annuali, garantire un customer service). Laddove ci fossero dei lavori importanti da eseguire sarà la maggioranza dei voti dei Super dell'associazione (che nel frattempo hanno raccolto i pareri dei loro condòmini) a decidere. Chi invece possiede uno o più condominii, ha l'obbligo di avere un Super affiancato da una o due figure che svolgono il lavoro ordinario per ogni condominio.

Il discorso cambia per quanto riguarda i condominii popolari con più di 10 appartamenti; qui ai Super subentrano dei funzionari di stato che costantemente ispezionano gli stabili per rassicurarsi sul fatto che il padrone di casa mantenga sicura e pulita l'abitazione concessa all'affittuario. Qualora non vengano rispettate le norme di manutenzione e di sicurezza imposte, i proprietari sono sottoposti a pagamento di un'ammenda.

Anthony LoConte
Gary Ghiaey
condòmini in New York

sinteg
Best Practice

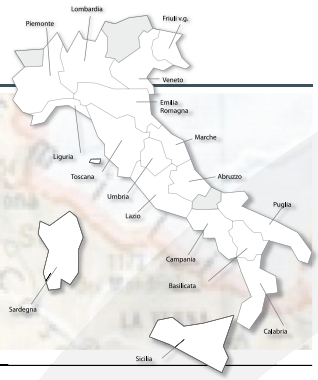
Semplicità, trasparenza e innovazione… sono questi i tre ingredienti fondamentali che rendono vincente la ricetta di Condofacile. Destinata agli amministratori, ai condòmini, ai condòmini/amministratori, è la piattaforma di servizi per avere a portata di click, 24 ore su 24, il quadro chiaro della propria contabilità condominiale.



«*Si tratta semplicemente* – dichiara Fabio Marsella, tra i soci fondatori di Condofacile – *di uno strumento in grado di agevolare il lavoro dell'amministratore condominiale liberandolo da tutti quegli oneri sfibranti (contabilità e adempimenti formali). E questo in favore di un rapporto più accurato con i propri condòmini e di un tempo maggiormente dedicato al perfezionamento della propria professionalità. Prendiamo come esempio l'accesso ai documenti contabili, un'operazione estremamente laboriosa ancora oggi. Infatti un condòmino, per visionare la contabilità del proprio immobile, deve normalmente chiamare l'amministratore, fissare un appuntamento e recarsi presso il suo ufficio. Questi, a sua volta, dovrà, predisporre tutti i documenti e fornirli eventualmente in copia. Da quanto detto è facile capire che, con la velocità imposta dal nostro quotidiano, un simile dispendio di tempo e di energia, per il cliente quanto per il gestore, è impensabile*».

Fabio Marsella
Amministratore di immobili Roma
Partner Sinteg

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



Affiliati Sinteg

AGRIGENTO

Di Ballo Salvatore
Via S.S. 115, Complesso
Rosa dei Venti B
92014 Porto Empedocle (AG)

Dulcetta Carmela
Via Mazzini, 104/b
92100 Agrigento

Mantisi & Piraneo
Amm.ne Condomini e Immobili
Via Esseneto, 97
92100 Agrigento

Studio Salvatore Cultrera
Via Plebis Rea, 66
92100 Agrigento

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

Studio Amm.ni Condomini
e Immobili Savarino & Arezzo
Via Mazzini, 205/b
92100 Agrigento

ALESSANDRIA

Cassola Massimiliano
Corso Romita, 4
15057 Tortona (AL)

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

ANCONA

Studio Press
Via Cavour, 16
60015 Falconara Marittima (AN)

AREZZO

Antur Snc
Via Petrarca, 9 - 52100 Arezzo

ASCOLI

Bertone Alfredo
Via E. Mari, 2
63100 Ascoli Piceno

ASTI

Rosso Luigi
Via Cafasso, 3 - 14100 Asti

BARI

Gruppo Ada Immobilservice
Daloiso & C. Sas
Via Paolo Lembo, 40
70124 Bari

Micunco Maria
Via Domenico Cirillo, 43
70126 Bari

Studio Solfarelli
V.le della Repubblica, 119
70125 Bari

BARLETTA - ANDRIA - TRANI

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

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

BELLUNO

Studio Associato Bertin
Via F. Pellegrini, 71
32100 Belluno

BENEVENTO

Feleppa Eugenio
Via Napoli, 37
82016 Montesarchio (BN)

BERGAMO

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

BOLOGNA

Altostudio Francesco Focherini
Via Carrati, 27 - 40137 Bologna

Bassi Anna Amm.ni Immobiliari
Via Leandro Alberti, 76
40139 Bologna

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

Bonaveri Stefano
Via Ferrara, 44b - 40139 Bologna

Media Servizi Immobiliari
Edoardo Fochi
Via Nazario Sauro, 14
40121 Bologna

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

Studio Associato Vecchi Pasquini
Via Camillo Ronzani C, 5/3
40033 Casalecchio sul Reno (BO)

Studio Tecnico Z.B. Snc
Zagolin & Buttelli
Via Porrettana, 378 - 40033
Casalecchio sul Reno (BO)

Studio Zenith Srl
Via Longhena, 17 - 40139 Bologna

BRESCIA

Studio Pasina Srl Unipersonale
Amm.ni Immobiliari
Via Alcide De Gasperi, 20
25062 Concesio (BS)

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

BRINDISI

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

CAGLIARI

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

Studio Fabio Meloni
Via Renato Pruxas, 2
09126 Cagliari

Studio Andrea Meloni
Via S. Avendrace, 317
09122 Cagliari

CALTANISSETTA

Studio Amm.ni Condominiali
Michele Antonio Dinatale
Via Don Minzoni, 144
93100 Caltanissetta

CATANIA

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

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

Filippo Contino
Via Leucatia, 9 - 95100 Catania

Grasso Stefano
Via Piemonte, 30
95024 Acireale (CT)

Studio Amm.ni Immobili
Loredana Dovile
Via Pola, 43/a
95127 Catania

CATANZARO

Gaglianese Sergio
Salita Chiesa Matrice, 8
88100 Catanzaro

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

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

CHIETI

Amm.ni Condominiali
Agenzia Vasto Snc
Via A. Doria, 12/b
66050 San Salvo Marina (CH)

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

COSENZA

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

ENNA

Castrogiovanni Gianfranco
Piazza Garibaldi, 9
94014 Nicosia (EN)

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

FERRARA

Verdi Bruno Amm.ni Immobili
Via Arianuova, 142
44100 Ferrara

FIRENZE

Biganzoli Mauro
Via Maromme, 69
50058 Signa (FI)

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

Loiodice Amelia
Viale Belfiore, 43 - 50144 Firenze

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

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

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

FOGGIA

Studio Diurno
Via L. Cicolella, 29 - 71122 Foggia

Studio Lagonigro
Via N. Arpaia, 7 - 71122 Foggia

Studio Lippari
Via Oreste Bucci, 18/20
71122 Foggia

FORLÌ

Sa.Ra. Sas
Sabrina Procicchiani & C.
Via Ravegnana, 105 - 47122 Forlì

GENOVA

Miceli Amministrazioni Srl
Via Sestri 62/3 - 16154 Genova

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

Studio Amm.ni Condominii
Ricciuti & C. Sas
P.zza Mario Conti 2/1A
16154 Sestri Ponente (GE)

IMPERIA

Amm.ni Immobiliari
Marco Garnero
Via Ruffini, 11
18039 Ventimiglia (IM)

Mario Criscuolo
Via Nazionale, 68 - 18100 Imperia

Studio Parisi
Via De Sonnaz, 69 - 18100 Imperia

L'AQUILA

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

Studio Benelli
Via Molise, 21
67051 Avezzano (AQ)

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

LA SPEZIA

Vinciguerra Sandro
P.zza S. Agostino, 17
19121 La Spezia

LATINA

Studio Rosalba Debora Bortolin
Via Lavanga, 47
04023 Formia (LT)

LECCE

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

Laudisa Srl
Via Pordenone, 2 - 73100 Lecce

LECCO

Scinetti Fabrizio
Via Nazionale, 22
23823 Colico (LC)

LIVORNO

E.P. Amm.ni Condominii Snc
V.le Italia, 9 - 57031
Capoliveri - Isola d'Elba

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

Vangi Marco
Via dei Lanzi, 33 - 57123 Livorno

LUCCA

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

Melchiorre Tito
Via del Tiro a Segno, 364
55100 Lucca

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

MANTOVA

P.A.&B. Consulting S.S. Arioli & Beccherle
C.so Garibaldi, 2
46100 Mantova

Strategia Srl
Via Verri, 27 Pal. C5
46100 Mantova

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

MASSA

Andreani Lorenzo
Via Sforza, 16
54033 Avenza (MS)

Valentini Ceccardo
Via Sforza, 16
54033 Avenza (MS)

MATERA

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

MESSINA

Essei Group Srl
V.le San Martino, 62 Is. 154
98123 Messina

MILANO

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

Siviero Maria Luisa
Via Edmondo De Amicis, 44
10123 Milano

Studio Salmini Calvi & C. Sas
Via Garibaldi, 40
20090 Opera (MI)

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

MODENA

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

Resident Srl
Via Vellani Marchi, 20
41100 Modena

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

NAPOLI

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

Braun Antonio
Via Salita Scudillo, 49
80137 Napoli

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

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

NOVARA

Studio Pani Amm.ni Condominiali
Via Giotto, 2 - 28100 Novara

PALERMO

BFC Consulting Srl
Viale Regione Siciliana, 2629
90145 Palermo

Cerasa Antonio
Via Libertà, 56 - 90124 Palermo

Gallina Aldo
Via dell'Orsa Minore, 127
90124 Palermo

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

PARMA

Paluan Mirella Gestione Amm.ne Immobili
Piazzale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 13 - 43100 Parma

Traverso Paolo Amm.ni Immobiliari
Via Rubini, 12 - 43125 Parma

PAVIA

Studio Salmini Calvi & C. Sas
Via Bligny, 1- 27100 Pavia

PERUGIA

Bravetti Augusto
Bazzano Inf. 06049 Spoleto (PG)

PESARO

Tarallo Giuseppe
Via Sarajevo, 76
61020 Montecchio (PU)

PISA

Studio Giuseppe Busceti
Via Fiorentina, 556 - 56121 Pisa

PISTOIA

Althea Sas Siracusa & C.
Via Aldo Rossi, 15
51016 Montecatini Terme (PT)

BRB Srl Amm.ni Condominiali
Piazzetta E. Caruso, 21 - 51031
Agliana (PT)

Cecchini Francesco
Via Dalmazia, 417/a - 51100 Pistoia

Paganelli Silvia
P.zza del Popolo, 3
51011 Buggiano (PT)

POTENZA

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

PRATO

Scotellaro Serena
Via del Castagno, 52 - 59100 Prato

Sinteg Prato Srl
Via del Castagno, 94 - 59100 Prato

Studio A.M. Adriana Martini
Via Montalese, 356 - 59100 Prato

Studio M.Cristina Schillaci Gestione Immobiliare
Via Montalese, 488
59013 Montemurlo (PO)

RAGUSA

Studio Oicos Giancarlo Tumino
V.le del Fante, 10 - 97100 Ragusa

Studio Tecnico Vincenzo Ruta Amm.ni Immobiliari
Via Gramsci, 32
97016 Pozzallo (RG)

Valenti Eleonora Amm.ni Immobiliari
C.so Vittorio Veneto, 570/E
97100 Ragusa

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

RAVENNA

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

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

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

REGGIO CALABRIA

Pieffe Servizi Francesco Praticò
Via Sbarre Centrali, 172/A
89133 Reggio Calabria

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 Chierici & C.
Via Treccani, 2/A
42100 Reggio Emilia

ROMA

AIAPI Servizi Srl
Via della Serenissima, 78
00177 Roma

Burgarella Germana
Via A. Sacchi, 4 - 00196 Roma

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

Fontana Aladino
Via Scaldasole, 35 - 00166 Roma

Homeservice Snc Sacco & Alegi
Via Iris Versari 114 - 00128 Roma

Marsella Fabio
Via A Sacchi, 4 - 00196 Roma

Porru Giorgio
Via Collazia, 11 - 00183 Roma

Rinaldi Davide
Via Casilina, 52
00038 Valmontone (RM)

ROVIGO

Stecca Andrea
V.le Porta Adige, 58 - 45100 Rovigo

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

SALERNO

Alfinito Rosaria
Via Posidonia, 55 - 84127 Salerno

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

SAVONA

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

SONDRIO

Agorà Sas
Via Paravicini, 24
23017 Morbegno (SO)

TARANTO

Bartolomeo Antonio
Corso Italia, 61 - 74100 Taranto

Studio Consulenza e Marketing Egidia Taurino
Via Salinella, 3 a/b - 74121 Taranto

TERAMO

Latini Services Snc Pierluigi Latini & C.
V.le Mazzini, 140
64011 Alba Adriatica (TE)

TORINO

Floris Mattia
Via Provvidenza, 15
10022 Carmagnola (TO)

Latorre Marco
Via Provvidenza, 15
10022 Carmagnola (TO)

Siviero Srl
C.so Galielo Ferraris, 71
10128 Torino

Studio Perin Amm.ni Immobiliari
Via Foligno, 68 - 10149 Torino

TREVISO

Immobilare C.A.S.A. Tua Sas Ceschin & Zaccherini
V.le Italia 13
31015 Conegliano (TV)

SGI Sas (Div. Imm.re) Ratto & Lo Bello
Via Pogdora, 8
31032 Casale sul Sile (TV)

TRIESTE

Gestione Servizi Immobiliari Giuseppe Rigotti
Via Timeus Ruggero, 7
34125 Trieste

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

VERONA

Ischia Michele
Via A. Manzoni, 25
37014 Castelnuovo del Garda (VR)

VICENZA

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

UDINE

Integra Srl
Viale Europa Unita, 7 - 33100 Udine



Il Link del Libro

Carissimi amici ecco a voi "Il Link del Libro", ovvero lo spazio in cui troverete, da questo numero in poi, la lettura che più si adatta alle esigenze del nostro settore al fine di acquisire le nozioni necessarie per migliorare le nostre perfomance lavorative nell'interesse dei nostri clienti. Oggi vi presento il libro del prof. Andrea Ciaramella* che, nell'illustrare gli aspetti più importanti dell'attività d'impresa, vuole offrire informazioni utili per gestire efficacemente il patrimonio immobiliare aziendale.

Auguro a tutti voi una Buona Lettura!

Sergio Gaglianese
vice presidente Sinteg



L'affermazione e il consolidarsi della globalizzazione dei processi produttivi ha determinato un profondo ripensamento delle strategie e delle interrelazioni tra impresa e territorio. Ciò che si è modificato è, soprattutto, il rapporto tra attività produttiva e "contenitore" della produzione stessa. In un mondo caratterizzato dallo scambio, dalla comunicazione e dall'interdisciplinarietà, sono sempre più necessari modelli di sviluppo edilizio/immobiliare in cui prevale la capacità di ben supportare la varietà dei servizi, la complementarietà e l'integrazione delle funzioni tipiche delle imprese.

* *Presidente RICS, architetto, ricercatore Politecnico Milano*



Casa Dolce Casa

Lasciato ormai alle nostre spalle il caldo dell'estate ecco qualche informazione utile per affrontare, con calorosa allegria, il freddo dell'inverno…

Ripartizione delle spese di riscaldamento

Le tabelle millesimali di riscaldamento per essere valide devono essere redatte tenendo conto dell'uso che ciascun condòmino può fare dell'impianto d'uso (devono esaudire, cioè, i requisiti richiesti dall'articolo 1123, comma 2 del codice civile). Esistono vari criteri conformi alla legge per l'elaborazione di queste tabelle: la volumetria complessiva di ogni appartamento, la superficie radiante complessiva dei termosifoni di ogni unità immobiliare, oppure la potenza termica dichiarata dalle case costruttrici dei radiatori o verificata in concreto da un tecnico. Uno dei metodi che attualmente si ritiene più oggettivo è quello indicato nell'appendice "A" delle norme UNI 10200 del settembre 1993, che si avvale dei risultati ottenuti nelle prove tecniche effettuate per l'elaborazione delle norme UNI 6514. Con tale metodo si mette in rapporto il volume del radiatore con la sua forma e il suo materiale in modo da individuare la potenza termica dell'unità immobiliare. Questa sarà poi messa in relazione alla distanza della centrale termica.

Riscaldamento non funzionante

Il riscaldamento del proprio appartamento non funziona e l'impianto è centralizzato… aldilà dei reclami che possono avere un esito debole o addirittura nullo si può optare per il distacco dall'impianto centralizzato. L'importante è che ciò non provochi uno squilibrio termico pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio stesso, né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruirne. L'unico limite a non portare avanti il distacco può essere l'espresso divieto a farlo, fissato preventivamente nel regolamento di condominio. Indubbiamente il condomino distaccato dall'impianto può esimersi dal pagamento delle spese di gestione ma non da quelle necessarie per la conservazione dell'impianto centrale.

E per chi vive in Piemonte… Scade il 1° settembre 2012, per i condomini con riscaldamento centralizzato e più di 4 unità immobiliari, l'obbligo di applicare ai termosifoni le valvole termostatiche.

(Fonte Il Sole 24 Ore)

sinteg

SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

SAIE 2011
INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION
Bologna, 5-8 ottobre Orari di apertura: 9 - 18

PAD 25
AREA SAIE CONDOMINIO
STAND A 367

partnership for performance

www.sinteg.org

EDILIZIA CROBATICA®

Schindler

Consorzio® Astro
Aziende Servizi Tecnologici in Rete Organizzate
www.consorzioastro.it

Per non essere come lui e per non rischiare l'estinzione, AFFIDATI A CONVALIDO.

Gli amministratori di condominio sono costretti ad una rapida evoluzione, a causa delle leggi sempre più rigide e della presenza sempre più ingombrante delle multinazionali di gestione condominiale. Il consorzio Convalido ti può aiutare. Scegli la garanzia di un servizio competitivo che solo aziende selezionate sul territorio possono darti. Affidati ad un unico intermediario che ti mette in relazione con una rete di contatti vicini a te e sempre pronti a consigliarti nella scelta più vantaggiosa ed adatta alla tue esigenze. Il tuo lavoro, il bene più prezioso. Convalido, il consorzio che fa crescere gli amministratori condominiali.

Convalido, il consorzio che fa crescere gli amministratori condominiali.

consorzio CONVALIDO

Consorzio Convalido
Via Mori, 6 - 40054 Prunaro di Budrio (Bo)
Tel 051.6920790 - Fax 051.6920870
info@convalido.it - www.convalido.it



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