sinteg news

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati Anno II, numero 2 - **Maggio/Agosto 2012**



Back to basic, looking forward: orientati al futuro, forti del passato

SDA Bocconi

Bocconi School of Management

Empower your corporate vision.

MILANO | ITALY

Programma di sviluppo manageriale per

Sinteg

Milano, 8 giugno 2012

A cura di Giacomo Morri

Target:

- Associati Sinteg
- Dipendenti, liberi professionisti, gestori ed amministratori

Struttura:

- 2 seminari di una giornata ognuno erogati durante il 2012
  . Prima giornata venerdì 8 giugno 2012
  . Seconda giornata da definirsi
- Ciascun seminario durerà una intera giornata (4 sessioni didattiche da 90 minuti)

Metodologia didattica:

- Il programma sarà in generale caratterizzato da un approccio didattico coinvolgente, con un ruolo attivo dei partecipanti nel processo di apprendimento; alle lezioni di inquadramento teorico e di sintesi saranno affiancati l'analisi e la discussione di case histories e di incidents



Caratteristiche del programma:

- Faculty SDA Bocconi dedicata e con una profonda conoscenza del settore immobiliare
- Potenziamento di skills specifiche per ogni partecipante sulle tematiche indicate

Seminar 1

Il funzionamento economico del mercato immobiliare

- **Le caratteristiche del mercato e degli investimenti immobiliari**
- **Il funzionamento del mercato immobiliare**
  - Il mercato dello spazio
  - Il mercato degli investimenti
  - Nuove costruzioni
  - Andamento economico ed effetti sul mercato immobiliare
- **L'investimento immobiliare indiretto: i fondi immobiliari chiusi**
  - Normativa e funzionamento
  - Criticità della gestione immobiliare
  - Il mercato dei fondi

Seminar 2

La valutazione degli investimenti immobiliari

- **Valutazione degli investimenti**
  - Criteri di valutazione degli investimenti
  - Costruzione dei flussi di cassa
- **Introduzione alla valutazione immobiliare**
  - Metodologia di comparazione
  - Metodologia al costo
  - Metodologia economica (reddituale e finanziario)
- **Approfondimento sulla metodologia economica**
  - La costruzione del modello
  - Cap & Discount rates
- **Casi di valutazione immobiliare**
  - Valutazione di un immobile a reddito
  - Valutazione di un'operazione di sviluppo

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

Editoriale



Sommario

4 **Sinteg flash**
5 **Flash News**
6 **Furbizie per aiutare il condòmino a risparmiare**
7 **L'intervista**
9 **Condominio App**
10 **La certificazione energetica**
11 **Rubriche**
12 **Visto dall'affiliato**
13 **Rubriche**
16 **Affiliati Sinteg**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno II, numero 2
maggio/agosto 2012

Direttore responsabile
Adriana Apicella
a.apicella@sinteg.org

Coordinatore di redazione
Damiano Felli
d.felli@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
Nicola Arioli, Guido Beccherle, Raffaele D'Angelo, Loredana Dovile, Sergio Gaglianese, Massimo Giunta, Gabriella Miceli, Massimo Marrazzo, Angelica Milazzo, Andrea Polloni, Marco Polloni, Gianluca Rucci, Mario Tassone, Mario Tura De Marco

"Studia il passato se vuoi prevedere il futuro"

Confucio

Back to basic: rientro alla base. Una frase che può stuzzicare il nostro immaginario filmico e riportarci a pellicole cinematografiche dove tutto era meravigliosamente "pura fantascienza". Ed invece niente di tutto questo. Rientro alla base significa studiare il passato, vivere il presente in maniera concreta e propositiva così da delineare il tragitto per la costruzione di un futuro tagliato su misura. Non fa alcuna differenza se lo studio che si vuole fare è per un capitolo specifico della propria esistenza, per l'intera vita personale o professionale, o per un progetto lavorativo. Il ritornare al punto di partenza implica uno sguardo orwelliano sulla cosa specifica, dal momento in cui è nata al momento in cui è sorta la consapevolezza di andare giù, fino in fondo. Una consapevolezza che è tanto più forte quanto più è importante l'oggetto dello studio. Perché individuare le azioni fondamentali del percorso e sfrondare, nello stesso tempo, tutto ciò che è stato inutile, non può che dar forza all'oggetto in analisi e migliorarne lo stato di vita futura. Uno stato mentale, questo, che Sinteg ha fatto suo fin dall'inizio. Ed oggi, più che mai, il network avverte la necessità di analizzare il viaggio fatto finora, costellato di successi, di proposte, di iniziative e di tanto coraggio per essere ancora più propositivi, più incisivi in un mercato, quale quello dei nostri tempi, sempre più agguerrito. Non serve andare avanti a testa bassa senza sapere quanti cavalieri e quante principesse ti seguono ma serve guardarsi in faccia, uno per uno, capire effettivamente quanto si vuole investire e quanto si crede realmente in ciò che si fa. D'altronde si sa che non sempre i grandi numeri hanno fatto vincere le battaglie. Guardiamo lo stesso Davide che ha combattuto ed ha vinto contro Golia! Ha studiato le mosse, ha avuto consapevolezza delle sue forze, ha creduto nel risultato che poteva raggiungere. Ed ha vinto! Ed ecco che Sinteg, in questo 2012 già ricco di convegni, workshop, corsi, iniziative (e sono trascorsi appena cinque mesi dall'inizio dell'anno) ritorna al suo passato e guarda a quel 2006 in cui tutto era semplicemente e solamente un sogno. Senza porre, però, nessun freno ai progetti pensati per il futuro. Anzi e a maggior ragione in vista della prossima riforma condominiale che mette in campo nuove dinamiche lavorative! Ricordando la frase di John Belushi in Animal House "quando il gioco si fa duro, i duri cominciano a giocare" ecco che Sinteg è già sul campo. Grazie al suo back to basic, il gruppo, oggi più di ieri, lavora per avere e garantire, una professionalità seria e di alta formazione, al passo con i tempi e in perfetta sintonia con i propri clienti, ovvero il mondo bello e vario di tutti i condòmini.

Adriana Apicella

Sinteg Flash | Sinteg Flash

a cura della redazione

La sfida parte da Prato



Sinteg Sicilia: un laboratorio verso la sfida del terzo millennio

È stato ufficializzato e approvato, nell'ultima settimana di aprile, dalla Regione Siciliana, il progetto che il presidente Francesco Di Castri, il vice presidente Sergio Gaglianese, la responsabile per la formazione Loredana Dovile e Giuseppe Buccheri hanno presentato, lo scorso 17 febbraio al Governatore Lombardo. Novità tra le novità, il via libera al corso di "Gestori di amministratori di condominio e di patrimoni immobiliari" in tutte le province siciliane. Difatti il riconoscimento e l'implementazione da parte di un ente (nel nostro caso la Regione Siciliana) per la formazione regionale di secondo livello è un assoluto primato nella storia professionale degli amministratori di condominio in Italia. Inoltre il riconoscimento regionale farà sì che il titolo conseguito, in previsione della regolamentazione normativa in discussione al Parlamento, diventi indispensabile per l'esercizio dell'attività di amministratore. I corsi partiranno fra qualche mese e saranno strutturati nella consueta formula avanguardistica Sinteg offrendo non solo gli elementi essenziali dell'amministrazione ordinaria e straordinaria, ma anche l'introduzione di materie come l'urbanistica, l'arredo urbano sostenibile, il marketing territoriale e il facility management. Nel progetto, alla formazione si affiancano altri interessanti sezioni: il servizio di Car Sharing Condominiale, il Sistema di Qualità Procedurale (sostenibilità ambientale, efficienza energetica e sicurezza degli ambienti) e la Sussidiarietà del Sistema Sinteg, ovvero l'istituzione della figura del Badante di condominio (un operatore sociale assunto direttamente dai condòmini per integrare l'assistenza offerta ai cittadini dal Servizio Sanitario Nazionale) del Portiere sociale (monitora continuamente l'ambiente condominiale per prevenire le emergenze ed attivare interventi di primo livello) e del Tutor (favorisce il recupero e lo sviluppo delle risorse personali, di coppia e dei vari componenti del nucleo familiare).

Restando in tema formazione il 13 aprile, presso il Polo Universitario di Agrigento, c'è stata la cerimonia di presentazione del corso di Alta Formazione "Gestione Patrimoni". L'iniziativa, sviluppata dalla Responsabile Sviluppo Sicilia, Gabriella Miceli, e presieduta dal presidente Sinteg, Francesco di Castri, è stata accolta con grande entusiasmo e partecipazione dalle personalità istituzionali della città. L'offerta formativa firmata Sinteg, che partirà da settembre per un totale di 150 ore, avrà come relatori il presidente di Castri, il responsabile BMSchool, Giuseppe Rigotti e illustri professionisti del mondo accademico e professionale.

Gran fermento per la ***VII Convention Nazionale Sinteg*** che si terrà il 29 Giugno al Wall Art di Prato. L'evento che partirà dalle 14.30 oltre ad essere un momento di confronto, di condivisione e di crescita sarà un'occasione per presentare i nuovi servizi che Sinteg ha realizzato per prestare un'attenzione, sempre maggiore, verso i propri clienti.

Convegni

• "Evoluzione del mercato alla luce della riforma: dalla professione all'impresa", 18 Maggio, Pisa.
• "I cento passi verso una nuova professione", 25 Maggio, Pordenone. • "I nuovi scenari della gestione immobiliare, chi è il manager immobiliare e come si rapporta con le nuove esigenze come tecnologia ed energie rinnovabili", 20 Ottobre, MADE expo, Fiera Milano Rho.

Sinteg BMSchool

• "Visione, strategie, competenze", 16/17 Maggio, Marina di Pietrasanta (PI).
• "Gestione e costituzione dei fondi immobiliari", 8 Giugno, Bocconi, Milano.

Workshop

• "L'evoluzione nella gestione delle richieste di intervento", 5 maggio, Roma

Flash | **Flash** | Flash | **Flash**

a cura della redazione

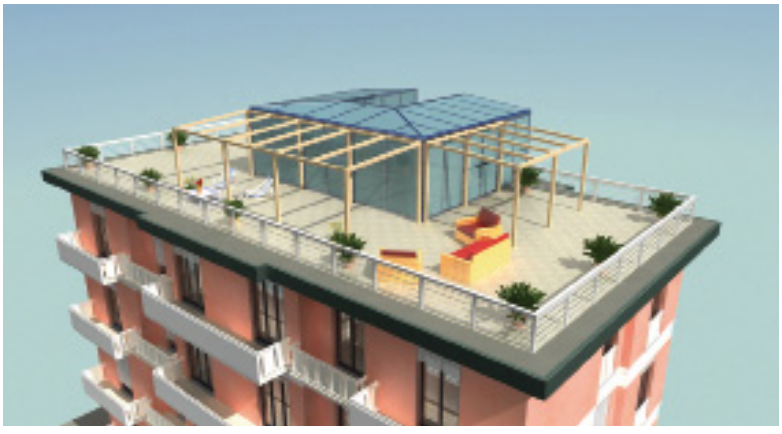
Mediazione obbligatoria per i condominii

Dal 21 marzo è scattata l'obbligatorietà della mediazione anche per i condominii (oltre che per le rc auto).

E così la prima cosa che si farà in caso di controversie, come ad esempio quelle relative ai rumori del vicino di casa o all'auto mal parcheggiata nel cortile, sarà quella di passare davanti la scrivania del mediatore e non più quella di andare dall'avvocato. C'è da dire che tale obbligatorietà era già scattata un anno fa per le vertenze relative alla casa come gli affitti, i comodato, le proprietà, la compravendita immobiliare e i diritti reali mentre la novità dello scorso 21 marzo, riguarda, nello specifico, la materia condominiale.

Terrazzi e lastrici solari. Istruzioni per la manutenzione

L'intero condominio, in base ai millesimi di proprietà (art. 1123 c.c.) è tenuto a sostenere le spese di conservazione del lastrico solare (ovvero quella parte dell'edificio che funge da copertura per le unità immobiliari sottostanti) o, nel caso ci fosse, del terrazzo a livello (entrambi comunque considerati beni di proprietà comune, secondo quanto cita l'art. 1117 c.c.). Indubbiamente l'atto di acquisto può riservare un uso diverso dell'area, ovvero destinarlo ad un'esclusiva proprietà o ad una condivisione di proprietà con solo alcuni dei condòmini. Ma comunque, per quanto riguarda la voce "spese di manutenzione del lastrico/terrazzo" esse vengono ripartite ai sensi dell'art. 1126 c.c.. Nel caso in cui da un lastrico solare o da un terrazzo provengono dei danni per una proprietà esclusiva il danneggiato è tenuto a richiedere il risarcimento del danno al condominio, condividendone le spese.



Risarcimento per il proprietario dell'appartamento danneggiato dalle infiltrazioni d'acqua

Appartamento inutilizzabile per infiltrazioni d'acqua? Se il proprietario è costretto ad andare in un altro appartamento deve essere risarcito dei canoni di locazione versati per la nuova abitazione. Questo quanto afferma la Seconda Sezione Civile della Cassazione nella sentenza del 19 aprile 2012, n. 6128, sottolineando, però, che il risarcimento è dovuto se le cause del danno sono da attribuire al condominio. E cioè se il condominio non rende ispezionabile ed accessibile lo spazio che determina il ristagno delle acque ed il conseguente deflusso delle stesse verso la proprietà limitrofa, danneggiandola. Nel caso specifico della sentenza citata, ad esempio c'è stata una mancata manutenzione dello spazio posto tra i due fabbricati. Nonostante il problema sia stato risolto dall'intero condominio con i lavori di impermeabilizzazione, aerazione e canalizzazione, il giudice di secondo grado ha disposto un quantum risarcitorio al proprietario danneggiato (l'umidità aveva reso inabitabile l'intero appartamento). Il rimborso prevedeva non solo le spese dei lavori di riparazione ma anche i canoni di locazione pagati per aver fruito di un'altra abitazione durante i lavori di ripristino.

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



Direttiva Macchine 2006/42 CE

Porte e cancelli automatici

Con decorrenza 27 gennaio 2010 D.Lgs. n° 17 è entrata in vigore, in Italia, l'attuazione della "Direttiva Macchine 2006/42 CE" in materia di sicurezza delle macchine automatiche. Siccome sia porte che cancelli motorizzati (tipici in un'area condominiale) sono considerati macchine a tutti gli effetti, è fondamentale che essi siano adeguatamente attivati e conservati onde evitare situazioni di rischio (per mancata manutenzione o non conformità dell'impianto) per i condòmini stessi. Spieghiamo nello specifico che cosa prevede la direttiva. Prima di tutto che ci sia un piano di manutenzione ordinaria con frequenza minima di due interventi l'anno, durante i quali si dovranno effettuare tutti i controlli necessari atti a garantire lo standard minimo di sicurezza richiesto. La legge individua con chiarezza anche il soggetto responsabile della conduzione della macchina che, nel caso del condominio, è l'amministratore cui i condòmini



hanno tutto il diritto di richiedere gli adempimenti necessari al corretto funzionamento dell'impianto e cioè l'adeguamento del cancello alle normative di riferimento, la produzione della documentazione tecnica a corredo e la fornitura del servizio di manutenzione ordinaria. E così in presenza di regolare contratto di manutenzione, la responsabilità civile per danni causati a cose o persone dall'amministratore viene trasferita alla ditta incaricata. Un regolare contratto di manutenzione ordinaria offre anche elementi di cortesia quali il prevenire danni gravi e disservizi ed il garantire la continuità di esercizio degli impianti. Altro elemento molto importante è dato dalla presenza di un professionista delle automazioni che ben conosce la macchina e che riesce ad intervenire sulla manutenzione "on demand" garantendo costi certi, preventivamente pattuiti e tempi rapidi. Importante è anche la funzione predittiva: gli interventi periodici servono a verificare il grado di usura delle parti in movimento quali ruote, cerniere, rullini e leve di trasmissione del moto così da evitare l'improvvisa interruzione del servizio. La manutenzione ha costi variabili in funzione del tipo di contratto che si stipula, ma comunque in media si aggira intorno ai 120,00/150,00 euro l'anno per due interventi (con esclusione delle parti di ricambio e dell'assistenza causata da guasti e rotture). L'optimum sarebbe quello di stipulare un contratto "full" comprensivo anche delle parti di ricambio e di manodopera straordinaria.

Marco Polloni
imprenditore



Condividere gli spazi e rispettare l'altro

Conversazione con l'on. Mario Tassone

Prevenzione e consapevolezza maggiore dell'ambiente in cui si vive. Questi i principi su cui si poggiano alcune proposte di legge che l'on. Mario Tassone ha presentato nel corso della sua vita parlamentare. "È importante cambiare la forma mentis di ognuno facendo vedere la norma non solo nel suo aspetto sanzionatorio bensì nella sua capacità di educare culturalmente il cittadino. Se manca la consapevolezza di quanto sia importante



non solo il proprio spazio ma anche quello del proprio vicino di casa non c'è crescita né possibilità di condividere un ambiente sano in cui la tutela ed il rispetto dell'altro sono il pane quotidiano. Prendiamo ad esempio l'imbrattamento e il deturpamento delle case altrui. Questo è un problema non solo per l'edificio colpito ma per l'intero comune tenuto a sopportare ingenti spese per ripulire gli edifici imbrattati, tante volte patrimoni pubblici".

Condivisione degli spazi e rispetto dell'altro che, nel nostro caso, può esser letto come condivisione delle aree condominiali e rispetto del proprio vicino di casa. Che immagine ha del condominio?

"Quello di una confederazione. Tanti piccoli stati indipendenti dove gli uni sono contro gli altri e dove prevalgono più gli aspetti particolari, personali, che quelli solidali. Infatti anche per le cose più piccole il condòmino è visto come un nemico potenziale e non come una persona che vive nello stesso ambiente con cui poter avere scambi di opinione o qualche consiglio. Se realmente si capisse la valenza del condominio come luogo di condivisione indubbiamente tante liti e tante discussioni verrebbero a cadere".

È in corso la riforma condominiale che dovrebbe dare linfa vitale non solo alla professione ma agli inquilini stessi. Cosa ne pensa?

"È sicuramente nata con presupposti importanti. In primis, dare la giusta connotazione alla professionalità dell'amministratore. Prima si pensava che tutti potessero fare questo lavoro; non è così, non è un mestiere che si può inventare né è così semplice esserlo! Per avere una grande professionalità è fondamentale saper essere e saper fare. Saper essere in grado di ascoltare i propri condòmini e di coglierne le esigenze senza soggiacere a compromessi sbagliati e saper fare, nella maniera più professionale possibile, il proprio lavoro. Il che significa studiare e formarsi adeguatamente".

Adriana Apicella

MADE expo

Milano Architettura Design Edilizia



Il futuro è adesso

8 aree specializzate, 1950 espositori, 96.580 mq di esposizione netta, 253.533 visitatori professionali, 70 associazioni di categoria, 240 convegni.

A MADE expo l'evento Condominio App offre applicazioni, prodotti e servizi per il manager immobiliare e il condominio.

A MADE expo soluzioni innovative e sostenibili realizzano oggi il futuro dell'architettura.

Fiera Milano, Rho 17_20 ottobre 2012

MADE expo è un'iniziativa di:
MADE eventi srl
Federlegno Arredo srl

Organizzata da: MADE eventi srl
tel. +39 051 6646624 • +39 02 80604440
info@madeexpo.it • made@madeexpo.it

Promossa da: FLA Federlegnoarredo · UNCSAAL · FEDERCOSTRUZIONI

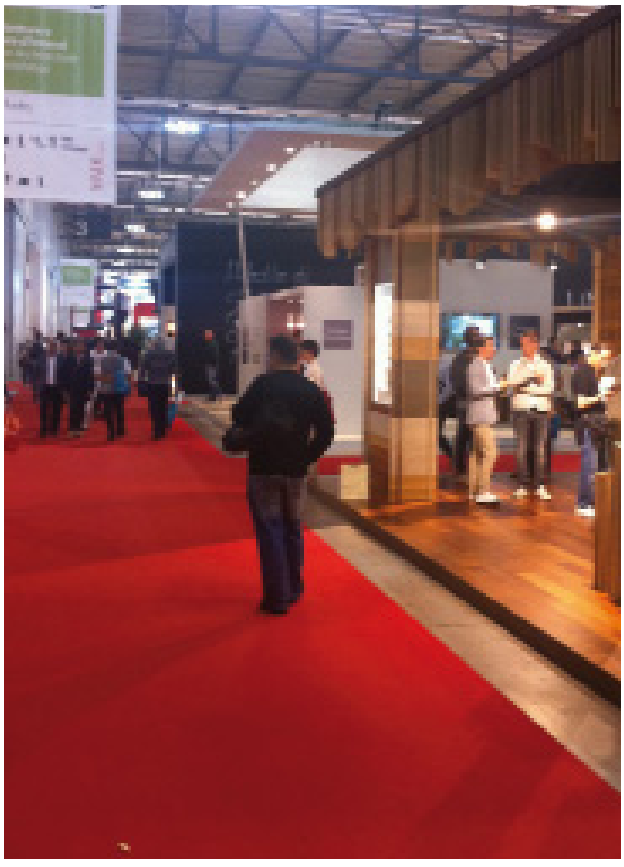
www.madeexpo.it

Ai blocchi di partenza
CONDOMINIO APP

Il grande evento di MADE expo dedicato agli Amministratori di condominio

Fervono i preparativi per il lancio e l'organizzazione di "**CONDOMINIO APP**", il salone dedicato agli amministratori di condominio che si svolgerà al MADE expo dal 17 al 20 ottobre 2012, nei padiglioni di Fiera Milano Rho. La manifestazione leader nel settore dell'edilizia, per proporre un evento completamente dedicato agli Amministratori di Condominio si è sinergicamente stretta con **Sinteg, Consorzio Convalido, UNAI, ALAC, Federazione Nazionale Amministratori di condominio (FNA)** e **ANAPI** (mentre si attende conferma dall'**ANACI**). Oltre all'aspetto fieristico, che tende a favorire gli incontri ed i confronti tra gli Amministratori di condominio, i piccoli proprietari e le tantissime aziende che lavorano in questo settore, sono previsti, per ogni giornata della manifestazione, meeting nazionali delle associazioni coinvolte. E dulcis in fundo, per porre ancor di più l'accento sulla qualità, l'innovazione e la serietà (temi portanti dell'intera manifestazione) il convegno *"I nuovi scenari della gestione immobiliare, chi è il manager immobiliare e come si rapporta con le nuove esigenze come tecnologia ed energie rinnovabili"* che si svolgerà nella mattinata di sabato 20 ottobre. "Uno dei fattori principali - spiega **Gabriele Angiolini**, presidente di **Consorzio Convalido** - che ha spinto il consorzio a partecipare è stato il fatto che l'evento è stato ideato in un momento cruciale della professione dell'amministratore di condominio. Le sue caratteristiche operative stanno letteralmente cambiando". Considerando che il salone CONDOMINIO APP è nato per sopperire alla mancanza di un evento del genere per gli addetti ai lavori, considerando che nella mission di Convalido c'è il voler mettere a disposizione degli amministratori di condominio le migliori soluzioni di facility e property management utili al condominio, è stato semplicemente consequenziale la collaborazione all'evento milanese. "Anticipando la filosofia delle nuove disposizioni - prosegue Angiolini – ci siamo proposti agli amministratori condominiali come partner a 360 gradi e non solo come fornitori di prodotti e servizi. Un'ottica del tutto nuova che pone l'accento sull'ascolto delle esigenze degli amministratori, sulla ricerca condivisa di soluzioni alle problematiche ordinarie e straordinarie che la gestione del patrimonio immobiliare impone e sul rapporto speciale e di fiducia che nasce tra l'amministratore di condominio e i condòmini amministrati".

CONDOMINIO APP
Applicazioni, prodotti e servizi per il manager immobiliare e il condominio



adap



Vendi casa? Non dimenticare la certificazione energetica!

Dal 1 gennaio 2012 è diventato obbligatorio inserire la classe energetica all'interno degli annunci immobiliari

Il mercato dell'edilizia si trova di fronte ad una svolta epocale, capace di aprire scenari ancora inediti. Dal 1 gennaio 2012 è infatti entrato in vigore l'obbligo di pubblicare, all'interno degli annunci immobiliari (siano essi cartacei oppure online) la classe energetica della propria abitazione. A sancirlo è il D. Lgs 28/2011 che, all'articolo 13 recita: "*nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica*". Lo stesso decreto legislativo aveva previsto, dal 1 luglio scorso, l'obbligatorietà di allegare il certificato energetico all'atto di compravendita, disciplinando così il diritto dell'acquirente a conoscere il reale consumo energetico della casa che intende comprare. Risulta chiaro come, di fronte al crescente aumento delle tariffe di gas e di riscaldamento, l'efficienza energetica diventi una variabile sempre più importante capace di orientare le scelte degli acquirenti e di incidere in maniera significativa sul valore immobiliare. Proprio come avviene per gli elettrodomestici, anche le abitazioni sono contrassegnate da una targhetta colorata indicante la classe energetica, ovvero il consumo medio di energia in un anno. Le classi energetiche vanno dalla A+, la più virtuosa, fino alla G, la più dispendiosa in termini economici ed energetici. In Italia la stragrande maggioranza del patrimonio edilizio esistente è situato nelle classi F e G, poiché la valutazione è antecedente all'entrata in vigore della legge 10/1991 (norme per una maggiore efficienza energetica). Gli immobili situati nelle classi energetiche migliori, A, B e C, rappresentano invece solo la punta dell'iceberg, dal 2 al 5%. Fintantoché la classe energetica rimaneva un'informazione di dominio privato, che al limite poteva essere richiesta su iniziativa personale dell'acquirente più attento ai dettagli, generalmente il reale consumo energetico della casa veniva omesso. Invece, oggi, attraverso la trasparenza dei consumi energetici è possibile orientare le proprie decisioni in una maniera del tutto nuova. Confrontando gli indici di prestazione energetica delle singole unità immobiliari allo stesso modo in cui si confrontano parametri come la metratura, la collocazione geografica e il numero di stanze, si può valutare la scelta migliore in termini di costi-benefici. Gli edifici più "spreconi" vengono penalizzati dal mercato e tenderanno a svalutarsi mentre andranno in rialzo quelli che, ben coibentati e dotati di impianti di produzione efficienti, presenteranno consumi ridotti. Ma cosa accade se non si pubblica l'Indice di Prestazione Energetica o se il certificato energetico rilasciato si dimostra fasullo? Le decisioni sanzionatorie vengono prese a carico della regione di competenza e la legislazione in materia è in buona parte ancora tutta da scrivere. Se per il momento l'Emilia Romagna non prevede sanzioni, in Lombardia il titolare dell'annuncio commerciale, qualora non si adeguasse all'obbligo di pubblicazione dell'Indice di Prestazione Energetica (o qualora l'Indice si dimostrasse errato ad un successivo controllo) incorrerebbe *"nella sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 euro, di competenza, con il relativo introito, al comune nel quale è ubicato l'edificio"* (Burl n. 8 del 25 febbraio 2011). Per cui al fine di tutelarsi da possibili contenziosi non resta che dotarsi di una certificazione energetica di qualità, rilasciata da specialisti rigorosamente iscritti all'"albo dei certificatori energetici".



Massimo Giunta
responsabile comunicazione Enargo
www.enargo.it

Questione di principio

L'uso dell'ascensore condominiale può essere vietato a coloro che sono in compagnia di animali?

Chi non ricorda le proteste dei condòmini, e l'inveire contro "l'amministratore di turno" ritenendolo, finanche, personalmente responsabile del fatto che il cane del dirimpettaio avesse imbrattato l'ascensore? È pur vero che il progresso socio-economico e soprattutto quello culturale ha posto in rilievo la necessità di regolare, o almeno salvaguardare, i diritti degli animali (i nostri amici non-umani) poiché propaggine di diritti costituzionalmente riconosciuti all'uomo. Infatti, la rinnovata considerazione e attenzione nei confronti degli animali domestici o d'affezione è un fenomeno abbastanza recente e consente di monitorare il grado di civiltà di una "comunità". È giusto, finalmente, poter parlare di "diritti degli animali".

La legge 20 luglio 2004 n. 189 (in Gazz. Uff., 31 luglio, n. 178) contiene disposizioni concernenti il divieto di maltrattamento degli animali e l'impiego degli stessi in combattimenti clandestini o competizioni non autorizzate. L'art.11 della predetta legge ha modificato il codice penale con l'inserimento del titolo IX – bis "Dei delitti contro il sentimento per gli animali" prevedendo che chiunque, per crudeltà o senza necessità, cagioni la morte di un animale, è punito con la reclusione da quattro mesi a due anni.

La pena originariamente prevista "da tre mesi a diciotto mesi" è stata inasprita con la ratifica della Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia, fatta a Strasburgo il 13 novembre 1987 e recepita con la legge 4.11.2010 n.201.

In definitiva, dunque, un confermato e giusto interesse per i nostri amici non-umani; il riconoscimento del loro legittimo inserimento nella compagine umana, ritenendoli esseri sensibili e capaci di provare emozioni e sofferenze. La loro dignità è stata riconosciuta anche dal mondo scientifico, ritenendo la loro compagnia come un esercizio fondamentale del diritto dell'individuo.

Si è evidenziato, addirittura, che la vicinanza uomo-animale è più utile all'uomo stesso; si pensi alla Pet Therapy, che consente all'uomo di superare importanti problemi psicologici e relazionali.

Dopo questa breve digressione facciamo ritorno alla domanda che c'eravamo posti:

È possibile vietare l'uso dell'ascensore condominiale a chi è in compagnia di animali?

In linea di principio, assolutamente no!

Neppure si può vietare con un atto d'autorità dell'amministratore, né con le maggioranze previste dall'art. 1136 del codice civile. Bisognerebbe dimostrare, inoltre, un rischio oggettivo al normale funzionamento dell'impianto e la compromissione del godimento dello stesso da parte di altri condòmini.

Nel caso, invece, vi sia un regolamento condominiale di natura contrattuale, cioè predisposto dall'originario costruttore dell'immobile, oppure approvato all'unanimità dai condòmini, in occasione di una tornata dell'assemblea, trova cittadinanza il divieto di usare l'ascensore in compagnia di animali.

Ciò per una ragione molto semplice: chi ha acquistato l'immobile era a conoscenza dell'esistenza del regolamento di condominio che vietava l'uso dell'ascensore in compagnia di animali e ben poteva valutare se accettare, oppure no, tale situazione.

È, invece, di palmare evidenza che, nel caso in cui tutti i condòmini, all'unanimità, deliberino contro la possibilità di ospitare animali in ascensore, viene meno la "ratio" di qualsiasi tipo di contestazione o diversa interpretazione.

Un antico brocardo latino recita: "*Lex est quod populus iubet atque constituit*" (*La Legge è ciò che il popolo comanda e stabilisce)* ma un certo senso d'insoddisfazione rimane, e indugia viva la sensazione che vi sia ancora una forte discriminazione nei confronti degli animali-non umani, che, potrebbe rispecchiare la nostra incapacità a relazionarci in modo compiuto e sereno con chi ci dà tanta gioia e benessere chiedendo, in cambio, solo una "ciotola di latte".

Massimo Marrazzo
avvocato mediatore professionista

Visto dall'Affiliato

L'importanza dell'evoluzione: l'amministratore dal calamaio al web 2.0

Era il lontano 1942, quando Regi Decreti regolamentavano il condominio e la sua vita. Oggi, a distanza di 70 anni, a dispetto di un'ancora mancante nuova regolamentazione e ringraziando la tecnologia, tante cose sono cambiate. Sarebbe impensabile immaginare il nostro lavoro ancora impostato sulla scrittura manuale di verbali e di bilanci. L'evoluzione del nostro mondo immobiliare, permette al cliente, con una semplice connessione internet, di avere contatti con lo studio di amministrazione 24 ore su 24; permette non solo di verificare i documenti del proprio condominio (regolamento, tabelle millesimali, bilanci consuntivi e preventivi, contratti in essere) ma anche di visionare giornalmente la situazione versamenti (un modo utile per tenere monitorata l'efficienza dell'amministratore) e di interagire con altri condòmini attraverso bacheche virtuali e sondaggi. Inoltre gli eventuali problemi e guasti segnalati possono risolversi in tempo reale grazie al servizio di call center che operando 24 ore su 24 non differenzia il giorno dalla notte, il festivo dal feriale. Tutte cose, queste, che fa, ad esempio, il gruppo Sinteg con il suo sito e quello degli studi affiliati. L'amministratore, selezionato da Sinteg (garante della qualità) permette di evitare al proprio cliente perdite di tempo: appuntamenti-fiume, lunghe telefonate, code agli sportelli postali (grazie alla mail certificata) possono diventare solo un brutto ricordo. E non è tutto: a dimostrazione della trasparenza Sinteg, il cliente può anche direttamente visionare il conto corrente condominiale stando seduto comodamente sul proprio divano utilizzando le password a lui direttamente assegnate.



Nicola Arioli, Guido Beccherle
P.A.& B. Consulting S.S.
affiliato Sinteg Mantova

Servizio Call24h - 800.978.551

Continua con successo il servizio telefonico della Centrale Operativa Sinteg, pronto a risolvere i problemi quotidiani di ogni condominio grazie alla costanza e alla gentilezza delle tre operatrici, le due Sara e Lucia. Oltre ai servizi già attivati si aggiungono la videochiamata in orario diurno, l'interazione del pannello gestione commesse e la registrazione via web, previo consenso dell'utente, per dare maggiore efficienza alle segnalazioni dei guasti.



L'Amministratore nel Mond

Ormai sappiamo come lavorano gli amministratori in Francia, in Spagna e in Germania. Ma in Florida?

Agli amministratori immobiliari che si occupano di locazioni farà piacere, o rabbia, sapere che negli USA gli inquilini morosi si ritrovano fuori di casa entro massimo quindici giorni dalla scadenza del canone non pagato; ingiunzione di pagamento entro tre giorni dalla scadenza e successivo intervento dello sceriffo per far liberare l'immobile, cosa che in Italia avviene non prima di uno o due anni e solo dopo innumerevoli appuntamenti in tribunale. C'è da dire anche che lì non serve richiedere buste paga e/o garanti agli inquilini. Insomma tutti gli ingredienti giusti per un mercato dinamico, tutelante e ricco di soddisfazioni. Non esistono albi e associazioni di categoria politicizzate. Non ci si lamenta, si lavora sodo senza guardare cosa fanno gli altri concorrenti e, all'occorrenza, si studia come contrastarli.

Ma, nello specifico, come lavora in Florida il Property Manager? A rispondere a questa e ad altre domande è Manuel che in soli sette anni ha creato ben sei società, una delle quali si occupa di Real Estate (acquista case provenienti dal canale Foreclosure, ossia case invendute all'asta, le ristruttura "all'italiana" e le immette sul mercato vendendole ristrutturate - flip - o le mette a reddito dandole in locazione). Prima di tutto mi dice che è fortemente vincolante il regolamento contrattuale: il Property Manager può farlo rispettare in tempo reale con l'aiuto delle forze dell'ordine. Per quanto riguarda la valutazione di un'acquisizione di un nuovo immobile da gestire (SIA) è fondamentale fare GOAL, e cioè raggiungere lo scopo principale che è la riduzione dei costi o, perlomeno, il contenimento degli stessi senza compromettere la qualità dei servizi. Quando un Property assume la gestione di un immobile, inserisce i dati del condominio relativi a caldaie, condizionatori, facciate, autoclavi, ascensori, tetti e così via, in un software che li analizza e li traduce in risultati; a questo punto non resta altro che preparare un bilancio previsionale annuale ed uno pluriennale. Nel primo caso si prendono in esame le spese correnti, nel secondo la manutenzione programmata.



A causa della crisi, mi racconta Manuel, si è avuto uno stravolgimento dei bilanci pluriennali e così per ottenere ugualmente i risultati sperati, nonostante manchino i fondi, si lavora su un controllo di gestione maggiore. Tutto ciò grazie a maggior efficienza e nuove strategie. Quattro sono i punti essenziali che considera un Property Manager:

1. "Retro-commissioning" (analisi e soluzione di errori progettuali che si sono manifestati nel tempo)
2. Energy management (gestione energetica)
3. Innovative/high-tech equipment solutions (soluzioni innovative e tecnologiche da adottare)
4. Hiring and procurement expense control (acquisizione in proprio e gestione/controllo appalti)

E sul versante della manutenzione? Manuel mi ha raccontato che in un edificio, volendo ridurre la spesa globale energetica di circa novemila dollari l'anno, sono stati sostituiti gli interruttori elettrici manuali con quelli a rilevamento di movimento ed il quadro elettrico dell'ascensore, il tutto senza alcuna delibera assembleare!

Mario Tura De Marco
imprenditore

Il Link del Libro

Carissimi questa volta è in scena un libro dedicato ai responsabili marketing, ai direttori vendite, agli operatori del front office e a tutti coloro che hanno capito che il cliente va coccolato e servito quotidianamente. "5 modi efficaci per crescere: dalla customer care al customer service" di Donatella Rampado, è un vero e proprio vademecum che arricchisce le abilità di chiunque opera nel mercato. L'autrice, facendo tesoro di una profonda e concreta esperienza, come imprenditrice e come consulente aziendale, ha sviluppato un testo agile ed essenziale per aiutare ad evitare i più compromettenti (e purtroppo comuni) errori di relazione con gli altri. Una preziosa guida operativa, piena di spunti e di idee innovative, per orientarsi verso il cliente e fidelizzarlo senza dover spendere un patrimonio o necessariamente abbassare i prezzi.

Sergio Gaglianese
vice presidente Sinteg



Donatella Rampado, già autrice di "SelfBrand. Fate di voi stessi un autentico Brand" (FrancoAngeli 2008) è un'imprenditrice esperta di marketing e comunicazione. Su queste tematiche scrive articoli per diverse testate di informazione locali e nazionali. Presidente Fondatrice di A.R.C. Consulting, società di consulenza strategica e formazione (Customer Oriented, Living the Brand e SelfBrand) è docente e consulente per Assoservizi (Assolombarda) dei corsi di Customer Care e Customer Service.

Sinteg Best Practice

Nasce Sinteg Roma, progetto pilota per fatti, non per parole.

I colleghi romani Roberto Ceccaglia, Mario Alegi, Giorgio Porru, Susanna Spena, Alessandro Orlandi, Massimo Sacco e Raffaele D'Angelo hanno individuato le linee guida per una fattiva collaborazione tra i loro studi sotto l'egida di Sinteg, mettendo in campo una forza commerciale e gestionale che la vede impegnata nella conduzione di oltre 350 stabili e 12.000 unità abitative.

Ma quali sono le idee e gli obiettivi di Sinteg Roma? Essenzialmente una gestione comune ed integrata dei fornitori, cioè ogni studio ha individuato dei partners preferenziali nelle singole aree di competenza e li ha inseriti nel progetto di evoluzione della gestione di richieste di intervento.

La proposta fa sì che ogni fornitore, per la propria area di attività, entra in un circuito di richiesta d'intervento valida per tutti gli studi, rispettando una scaletta progressiva che lo vede come primo interlocutore per lo studio di presentazione, e come interlocutore in graduatoria secondo la progressione assegnata per tutti gli altri studi. Questo consente di ottenere l'intervento in tempi brevissimi dando, tra l'altro, l'opportunità a tutti i fornitori di collaborare anche con studi nuovi. L'architrave su cui poggia il servizio innovativo è la gestione, in tempo reale della commessa, resa possibile grazie al servizio del numero verde Sinteg. Nel caso in cui il fornitore chiamato sia già impegnato in altra commessa (che tradotto significa non rispetto delle tempistiche richieste) la commessa sarà automaticamente girata ai successivi della lista, sino al raggiungimento dell'obiettivo previsto. Alla corretta gestione delle commesse per i vari fornitori si unisce anche la fissità ed uniformità dei prezzi di tutti gli studi coinvolti nel progetto.

Raffaele D'Angelo
Sinteg Roma

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

Vero & Falso

È possibile installare un ascensore con il volere contrario di un solo condòmino?

Vero

La sentenza della Corte di Cassazione, sezione lavoro, del 12 luglio 2011 n. 15308 ha affermato tale possibilità sostenendo che il condòmino non può lamentare una lesione del diritto a godere del pianerottolo perché ristretto a seguito dell'installazione di un ascensore. In questo caso a prevalere è l'interesse generale di tutti gli altri condòmini.

Nel caso dell'acquisto di un appartamento condominiale, può essere correttamente esclusa la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale scoperta?

Vero

Secondo la Corte di Cassazione, ordinanza 26 ottobre 2011 n. 22361: "*in tema di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio accessorium seguitur principale, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative*". Ne consegue che il condòmino/venditore di un appartamento può escludere dal trasferimento la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano (che può essere, ad esempio, il magazzino e/o il garage).

L'amministratore è iscritto ad un albo professionale?

Falso

Il nostro ordinamento non prevede requisiti per il rapporto di mandato che sottostà all'incarico, affidato dall'assemblea all'amministratore, di gestire un condominio; pertanto non esiste alcun albo e alcun ordine di appartenenza professionale. Il condòmino diligente può misurare comunque la professionalità attraverso l'accurata analisi delle offerte proposte dei futuri amministratori verificando le garanzie date, il curriculum professionale e le attività facenti parte dell'incarico.

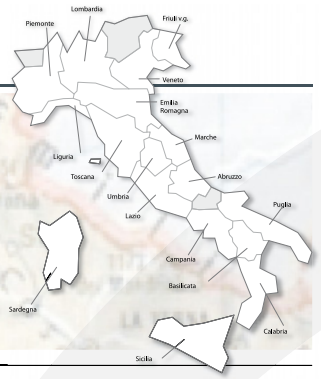
La goccia non fa più traboccare il vaso



Le perdite d'acqua sono causa di danni ingenti all'interno di condominii e di complessi multi-residenziali. Se la perdita non è domestica bensì è nelle tubature condominiali (ed è anche sotterranea) sono necessari mesi e mesi per rendersi conto che c'è qualcosa che non va.

Allo spreco di preziose risorse idriche, si aggiunge anche lo spreco di denaro per i danni provocati dall'allagamento. Senza parlare, poi, dei tempi lunghi per la risoluzione delle controversie per i danni subiti o causati. Per trasformare tutto ciò in un semplice ricordo e far sì che la rottura di una tubazione non causi più danni enormi alle abitazione, né alle tasche dei condòmini, si può installare un nuovo tipo di valvola, garantita dalla ditta produttrice ed accompagnata da tutte le certificazioni di legge. Dal funzionamento semplice e preciso come quello di una normale valvola a sfera con funzione di apertura e chiusura acqua, ha una rotazione a 360 gradi che, in caso di necessità, permette di posizionare la maniglia sulla funzione "morosità". Può, infine, essere motorizzata a comando remoto e, a seconda delle esigenze, personalizzata. Dove trovarla?

Basta chiedere a Sinteg!



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

Garufo Girolamo
P.zza Savatteri Castelli, 25
92100 Agrigento

Sinteg Porto Empedocle di Miceli Maria Gabriella
Via Inclima, 8/a
92014 Porto Empedocle (AG)

Studio Di Caro
Via Leonardo Sciascia, 228
92100 Villaggio Mose' (AG)

Studio Salvatore Cultrera
Via Plebis Rea, 66 - 92100 Agrigento

ALESSANDRIA

Cassola Massimiliano
Corso Romita, 4 - 15057 Tortona (AL)

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

ANCONA

Agorà Condomini di Bruschi Francesco
Via Monte Catria, 2 - 60027 Osimo (AN)

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

AREZZO

AnturSnc
Via Petrarca, 9 - 52100 Arezzo

ASCOLI PICENO

Quartarulli Domoservice Studio
Via G. D'Annunzio, 12/B
63100 Colli del Tronto (AP)

Faini Graziano
Via Serafino Cellini, 9
63100 Ascoli Piceno

Luto Service sas
Via Calatafimi, 78
63074 San Benedetto del Tronto (AP)

BARI

Natrella Danilo
Studio Gestione ed Amm.ne Condomini
P.zza Mater Ecclesiae, 14 - 70124 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)

A.S. Amministrazioni Immobiliari e Servizi Tecnici sas Provenzi Luca
Via Lecco, 8 - 24035 Curno (BG)

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 Modena, 3 - 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 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 Andrea Meloni
Via S. Avendrace, 317 - 09122 Cagliari

Studio Fabio Meloni
Via Renato Pruxas, 2 - 09126 Cagliari

CALTANISSETTA

Mili Orazio Secondo
Via Butera, 77 - 93012 Gela (CL)

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)

Contino Filippo
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 di Ceccherini Nico
Via di Gramignano, 76
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)

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)

GROSSETO

Gespim - Gestione Patrimoni Immobiliari
Via Matteotti, 50 - 58100 (GR)

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

Studio Marsaglia - De Salvo
Via A. Fratti, 3 - 18038 San Remo (IM)

L'AQUILA

SIAM Tiziana Alfonsi & C. Snc
Strada Statale 80, 45
67100 Pettino (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 Associato Effeci & Partners
Via dei Volsini, 14 - 04100 Latina

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

LECCE

Laudisa Sandra
Via Tasselli, 20 - 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

LUCCA

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

Melchiorre Tito
Via del Tiro a Segno, 364 - 55100 Lucca

Veroni Muzio
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)

MATERA

Nemesis Group
Via Lucana, 11 - 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

Gallucci Vincenzo Paolo
Via Oriani, 10
20037 Paderno Dugnano (MI)

Guarini Antonio
P.zza San Lorenzo, 15
20090 Trezzano sul Naviglio (MI)

Studio Andreoni
Via Niccolini, 27 - 20154 Milano

Studio Ditto D. e Associati
Via F.lli Morelli, 31 - 20153 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)

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

Anzalone Angelo
Via E. L'Emiro, 11 - 90135 Palermo

BFC Consulting Srl
Viale Regione Siciliana, 2629
90145 Palermo

Gallina Aldo
Via dell'Orsa Minore, 127
90124 Palermo

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

Studio CR Renato Cascio
Via Filippo Parlatore, 78 - 90145 Palermo

Studio Farruggia Amm.ne Condomini ed Immobili
Via Generale Michele Grisanti,40
90129 Palermo

PARMA

Gruppo Paluan 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 Inferiore - 06049 Spoleto (PG)

PESARO

Tarallo Giuseppe
Via Sarajevo, 76
61020 Montecchio (PU)

PESCARA

Studio Finocchi Antonio
Via Raffaello, 98 - 65124 Pescara

PISA

Studio Giuseppe Busceti
Via Fiorentina, 556 - 56121 Pisa

PISTOIA

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

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

Capecchi Daniele Amm.ni Condominiali
Via G. Mameli, 34 - 51100 Pistoia

Amministrazioni Condominiali Cecchini
Via G. Mameli, 34 - 51100 Pistoia

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

POTENZA

Nemesis Group
Corso Umberto I - 85100 Potenza

PRATO

Di Castri Servizi Immobiliari Serena e Letizia Di Castri
Via del Castagno, 52 - 59100 Prato

SBD Servizi Immobiliari
Via F. Filzi, 130/3 - 59100 Prato

Sinteg Prato Srl
Via del Castagno, 94
59100 Prato

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

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 Treccani, 2/A - 42100 Reggio Emilia

DDL Studio Snc
Via Treccani, 2/A - 42100 Reggio Emilia

SC.OT. Servizi Snc Chierici & C.
Via Treccani, 2/A - 42100 Reggio Emilia

Studio AemmeDue Cucchi Roberto
Via Treccani, 2/A - 42100 Reggio Emilia

ROMA

AIAPI Servizi Srl
Via della Serenissima, 78
00177 Roma

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

D'Angelo Amministrazioni S.a.s.
Via della Cellulosa, 63 - 00166 Roma

Global Property Service
Via Veturia, 65 - 00181 Roma

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

Porru Giorgio
Via Collazia, 11 - 00183 Roma

Studio Immobiliare Roma Orlandi & Piccirilli
Via Leone XIII, 95 - 00165 Roma

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

ITALGENIO Ugo Mughini
Corso Mazzini, 45
84013 Cava de' Tirreni (SA)

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

SAVONA

Lo Spazio Sas Martino P. & C.
Via Risorgimento, 19
17051 Andora (SV)

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

SIENA

Gespim - Gestione Patrimoni immobiliari
P.zza dell'Abbadia, 4 - 53100 Siena

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

Latorre Marco
Via Provvidenza, 15
10022 Carmagnola (TO)

Studio G.T. Amm. Immobiliari
C.so Belgio, 68/A - 50153 Torino

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

TRAPANI

A&G Condomini Srl
Via San Vito Lo Capo, 15
91100 Trapani

Eurocondomini Srl
Via dei Cedri, 22 - 91100 Trapani

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

UDINE

Integra Srl
Viale Europa Unita, 7 - 33100 Udine

VENEZIA

Sviluppo Retail
Via Trieste, 148 - 30175 Mestre (VE)

VERONA

Pezzo Luca Amministrazioni Condominiali
Via IV Novembre, 40
37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

VICENZA

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

VFP Srl
Via Bernascone, 16
21100 Varese VA
tel (+39)0332.242086
fax (+39)0332.214160

VERY FAST PEOPLE
SERVIZI PER IL CONDOMINIO







"Le persone che progrediscono nella vita sono coloro che si danno da fare per trovare le circostanze che vogliono" (George Bernard Shaw)

2012: SINTEG e VFP rinnovano la loro partnership.

L'accordo garantisce soluzioni gas ed energia create ad hoc per gli associati, oltre ad un costante servizio di consulenza ed assistenza: ogni studio avrà una referente dedicata che lo seguirà nel tempo, facendo fronte alle sue specifiche esigenze attraverso un supporto quotidiano. Il servizio verrà fornito da VFP in forma diretta, tramite un Numero Verde dedicato agli studi di amministrazione condominiale.

Numero Verde
800-035452

Con tale collaborazione Sinteg intende orientare i propri affiliati nella scelta di fornitori affidabili, in grado di garantire competenza ed efficienza nel fornire servizi di alta qualità.

Chi siamo

VFP rappresenta in Italia l'azienda maggiormente qualificata nel fornire consulenza e servizi al condominio. Selezionando sul mercato i partner che meglio rispondono alle esigenze del manager immobiliare, offre servizi innovativi e mirati, frutto di un'attenta e continua ricerca.

I nostri numeri

2.600 studi di amministrazione gestiti

71.000 condomini in gestione

96.000 utenze in gestione

UN REGALO PER I NOSTRI CLIENTI

Ogni condominio che aderirà ad uno dei servizi offerti da VFP, sarà omaggiato di una Polizza Assistenza Casa Europ Assistance.

VERY FAST PEOPLE
SERVIZI PER IL CONDOMINIO
in collaborazione con
europ assistance

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