sinteg news

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati Anno III, numero 2 - **Maggio/Agosto 2013**



Ingredienti del nostro domani? Innovazione, Cambiamento, Condivisione








Tanti vantaggi. Su misura per te.
Manutenzione Schindler.

La manutenzione periodica degli ascensori è un'attività essenziale per garantire la loro sicurezza e funzionalità nel tempo. Non tutti i servizi di manutenzione però sono uguali. Esistono almeno 4 buone ragioni per scegliere Schindler*.

1. Più trasparenza. Con Schindler puoi consultare in qualsiasi momento il resoconto dettagliato di tutte le attività di manutenzione e assistenza svolte sul tuo impianto, attraverso l'area dedicata sul sito internet **www.schindler.it** inserendo i tuoi user ID e password.

2. Più sicurezza con controlli aggiuntivi. Schindler prevede sugli ascensori in manutenzione un programma rigoroso di controlli di sicurezza, che integrano e superano quelli obbligatori per legge, senza nessun costo aggiuntivo per il Cliente.

3. Efficienza e servizio di qualità superiore. La nostra squadra di tecnici di manutenzione specializzati è costituita solo da personale dipendente e dotato di strumenti all'avanguardia, per la gestione ottimale delle attività di manutenzione e assistenza.

4. Una persona sempre al tuo fianco. Ogni nostro Cliente è seguito in Schindler da una persona dedicata, pronta a fornire sempre soluzioni sia tecniche, che commerciali e amministrative.

*Curiamo la manutenzione su ascensori **di tutte le marche** e **in tutta Italia c'è sempre un tecnico Schindler vicino a te.**

Approfondisci su **www.schindler.it** e su **sinteg.schindleronweb.it**

Per maggiori informazioni, contattaci:

Sergio Rossini
Responsabile Marketing
Schindler Italia
Tel 039 6652 339

sergio.rossini@it.schindler.com

Schindler

Editoriale



Sommario

6 **Riscossione quote condominiali**

7 **Quando la lite si conclude sulle pagine di cronaca**

8-9 **Responsabilità dell'amministratore di condominio**

10-11 **RE-Innovation Forum 2013**

12 **Supercondominio: la costituzione**

13 **Proroga IRPEF**

14 **Condomini e (r)umori**

15 **I bambini fanno...**

16 **Affiliati Sinteg**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno III, numero 2
maggio/agosto 2013

Direttore responsabile
Adriana Apicella
a.apicella@sinteg.org

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

Progetto grafico Massimo Cibelli

Foto Eugenio Caputo

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
Marco Cavalli, Damiano Felli, Salvatore Lombardo, Giuseppe Nola, Franco Pani, Rossano Rossetti, Alfonso Senatore

"Ciò che separa i vincitori dai perdenti è il modo in cui una persona reagisce ad ogni nuova svolta del destino"

Donald Trump

Sempre più spesso sentiamo e pronunciamo parole come condivisione, cambiamento, innovazione. Condividiamo le foto e le discussioni sui social network, ad esempio, come pure abbiamo cambiato modo di interagire professionalmente, e socialmente, con l'altro (ieri il telefono, oggi il tablet, domani un microchip)… sempre e comunque rapiti dal desiderio di novità. Anche se, non sempre e non tutti, consapevoli che la vera novità, quella marcia che fa cambiare realmente le cose, è strettamente personale, interiore. È proprio quella molla che scatta dentro ognuno di noi, e che sapientemente riusciamo a sentire, che determina la vera svolta nelle situazioni di vita e di lavoro. È quello che il celebre miliardario Trump definisce reazione personale agli avvenimenti quotidiani. Non importa dove, come, quando… ciò che importa è che ciò avvenga. Anzi è proprio quando le circostanze sembrano non cambiare, o se cambiate, sembrano identiche a se stesse, che bisogna insistere. È proprio da lì che comincia il viaggio verso l'altro, verso il nuovo, verso il diverso. Il 18 giugno è entrata in vigore la Legge 220/2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici". Cosa c'entra questo con quanto scritto in precedenza? Tanto, anzi tutto! Diverse sono state le polemiche sorte il giorno dopo l'approvazione della riforma condominiale. I pro e i contri hanno avuto il loro bel da fare nel controbattersi a vicenda… però un dato di fatto c'è. Seppur in minima parte, seppur non adeguata ai nostri tempi questa riforma è il primo passo verso il cambiamento! Cosa fare allora? Sinteg ha lasciato agli altri le polemiche e i commenti su quel che si poteva fare e quel che non si doveva approvare. E punta a dare un esempio concreto di come poter percepire il cambiamento. Lo fa attivando tutte le energie e le competenze utili ad essere validamente competitivi sul mercato ed offrire il miglior servizio ai suoi clienti, i condòmini amministrati sull'intero territorio nazionale. E soprattutto considerando la formazione, la specializzazione, l'aggiornamento il suo pane quotidiano in quanto fermamente convinta che l'Amministratore 2.0, il manager immobiliare, possa essere sempre più una figura professionale presente che porterà all'estinzione dell'amministratore punto e virgola, quello che ha vissuto questa professione come un dopolavoro capace di offrire solo qualche entrata economica in più.

Adriana Apicella
direttore responsabile Sinteg News

SISTEMI ANTICADUTA
LINEE VITA

NON RISCHIARE!
METTI IN SICUREZZA
LA COPERTURA!

KNOX italia SicurRent — La sicurezza che conviene

&

LEBENSTAHL — La sicurezza che non fa acqua



ZERO RESPONSABILITÀ

Dotare l'immobile di una linea vita in copertura significa rispettare gli **obblighi di legge** e sgravare così l'**Amministratore** ed i **Condomini** dalle conseguenti responsabilità penali e civili.

ZERO INFILTRAZIONI

Le nostre linee vita, **brevettate e prodotte da Lebenstahl**, vengono posate senza perforare il manto di copertura **scongiurando in tal modo del tutto il rischio di infiltrazioni.**

ZERO PENSIERI

Con la nostra formula **SicurRent ®** potrete avere la tranquillità di un **servizio di noleggio "all inclusive"** che, a fronte di un piccolo canone periodico, comprende il noleggio integrale dell'impianto, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria e la manutenzione ordinaria della copertura che consente di **prevenire ben più onerose riparazioni.**

... E AL TERMINE DEL NOLEGGIO LA LINEA VITA RESTA IN COMODATO GRATUITO !

StarPiù
ABITARE NELLA QUALITÀ

Knox Italia e Lebenstahl Italia sono Partner Ufficiali di StarPiù.

www.starpiu.it - info@starpiu.it

KNOX ITALIA SRL Via Santa Maria alla Porta, 9 • 20123 Milano (MI) • Tel. 02.89959920 - Fax 02.89959920 • www.knoxitalia.it - info@knoxitalia.it
LEBENSTAHL ITALIA SRL Via Santa Maria alla Porta, 9 • 20123 Milano (MI) • Tel. 02.89952680 - Fax 02.89952689 • www.lebenstahl.it - info@lebenstahl.it

LINEE VITA KNOX ITALIA E LEBENSTAHL: UNA PROPOSTA ORIGINALE E VINCENTE PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE COPERTURE

IL CONTESTO NORMATIVO E LE CONSEGUENTI RESPONSABILITA'

Negli ultimi anni si è avvertita sempre di più l'esigenza di porre una crescente attenzione ai problemi legati alla sicurezza sul lavoro ed in particolare al tema della prevenzione delle cadute dall'alto che rappresentano tuttora la principale causa di infortuni mortali sul lavoro.

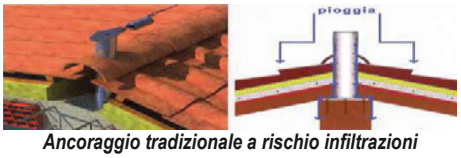
Con l'introduzione del **Testo Unico sulla Salute e la Sicurezza sul Lavoro** (D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008) il legislatore ha dettato le norme che devono essere rispettate fra le quali, in particolare, quelle che regolamentano i lavori in quota (Artt. 105 e segg.)

Fra i sistemi **obbligatori** previsti dalla legge ci sono le Linea Vita che sono costituite da un insieme di ancoraggi che, installati sulle coperture degli edifici in modo permanente, consentono a tutti gli operatori (antennisti, muratori, lattonieri, impiantisti ecc.) che devono svolgere interventi manutentivi in quota di poterli effettuare in assoluta sicurezza e nel pieno rispetto della normativa.

La Linea Vita**,** unitamente ai parapetti **è l'unica soluzione permanente che, se presente, certificata e periodicamente manutenuta, sgrava l'Amministratore ed i Condomini dalle rispettive responsabilità penali e civili** in caso di eventuali incidenti.

SicurRent®: SICUREZZA E CONVENIENZA

SicurRent® è l'innovativa proposta commerciale promossa da Knox Italia che, a condizioni estremamente vantaggiose, permette di adeguare le coperture alla normativa installando un linea vita di nuovissima concezione prodotta da **Lebenstahl** (letteralmente "vita d'acciaio") ed usufruire allo stesso tempo di un servizio di manutenzione ordinaria della copertura. Il nostro sistema anticaduta, oltre ad essere certificata conforme alla normativa **Uni En 795**, è stato anche sottoposto a brevetto per una sua caratteristica particolare che lo rende unico: l'installazione avviene infatti **senza alcuna perforazione del manto di copertura**, **scongiurando** in tal modo del tutto **il rischio di infiltrazioni**.



Ancoraggio tradizionale a rischio infiltrazioni



Ancoraggio "Zero Fori" senza rischio infiltrazioni

La proposta **SicurRent®** prevede la possibilità di poter accedere al prodotto e ai servizi di manutenzione attraverso la **formula del noleggio** che permette di spalmare l'impegno finanziario in un arco temporale piuttosto ampio. Tale formula include, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, anche la manutenzione ordinaria della copertura che, se svolta periodicamente, consente di prevenire ben più onerose riparazioni.

UN SERVIZIO A 360°: IL CONTROLLO DEGLI ACCESSI CON LA FORMULA SicurLock®

Chiunque abbia la necessità di intervenire per lavori in copertura deve essere dotato delle **indispensabili abilitazioni**, che è compito di chi ha la responsabilità dell'edificio o della linea vita verificare preventivamente. La gestione degli accessi alla copertura rappresenta un argomento molto delicato che deve trovare una risposta attraverso **una soluzione di basso impatto installativo**, di facile utilizzo per il lavoratore e di semplice gestione per l'amministratore. **Scegliendo SicurRent® il Condominio adotta non solo una tecnologia all'avanguardia ma altresì una soluzione sistemica ed integrata al problema degli accessi in quota.** Si tratta di un sistema di controllo ed autorizzazione degli accessi (**SicurLock®**) in grado di fornire adeguate garanzie sulle abilitazioni professionali di coloro che hanno bisogno di effettuare interventi in copertura, il tutto **attraverso il ricorso ad elettroserrature** che, comandate da un server centrale**, possono essere aperte mediante cellulare** solo da chi è effettivamente abilitato.

IN SINTESI: PERCHÉ SCEGLIERE LE NOSTRE SOLUZIONI

1. *I Vantaggi Tecnici delle nostre Linee Vita*

- ✓ Conformi alla normativa (UNI EN 795:2002)
- ✓ Materiali (inox e zincati) di prima qualità pressoché eterni.
- ✓ Soluzioni tecniche certificate e brevettate che evitano di perforare il manto di copertura prevenendo il rischio di infiltrazioni.
- ✓ Installazione eseguita da personale altamente qualificato.
- ✓ Modularità del sistema che lo rende adatto a qualsiasi tipologia di copertura.
- ✓ Rispetto dei vincoli paesaggistici.

2. *I Vantaggi Finanziari e Operativi delle nostre formule*

- ✓ Pagamento di un **canone omnicomprensivo per 4 + 4 anni al termine dei quali la linea vita resta in comodato gratuito**.
- ✓ **Garanzia totale** sul rischio di infiltrazioni, in quanto non viene eseguito alcun foro sui componenti che rendono impermeabile la copertura.
- ✓ Manutenzione periodica ordinaria e straordinaria dei sistemi anticaduta con **ripristino del sistema in caso di furto, danneggiamento**, **cambio della normativa ecc**.
- ✓ Manutenzione ordinaria della copertura (pulizia delle gronde e degli scarichi, sistemazione delle tegole, verifica delle guaine, ecc..) **compresa nel canone** ed effettuata in occasione della manutenzione periodica dei sistemi anticaduta.
- ✓ **Scarico totale** della **responsabilità civile e penale** sia per l'amministratore che per il Condominio, grazie alla formula del noleggio che lascia ogni incombenza in capo a **Knox Italia**.
- ✓ Sistema intelligente di **controllo ed autorizzazione di accesso alla copertura** solo a chi risulta abilitato.

Knox Italia Srl *– Via Santa Maria alla Porta 9 – 20123 Milano*
Tel. 02.89959920 – Fax 02.89959929 – info@knoxitalia.it
www.knoxitalia.it

Lebenstahl Italia Srl *– Via Santa Maria alla Porta 9 – 20123 Milano*
Tel. 02.89952680 – Fax 02.89952689 – info@lebenstahl.it
www.lebenstahl.it



Riscossione quote condominiali

e nuova formulazione art. 63 disp. att. cod. civ. Problemi applicativi ed ulteriori osservazioni

In un mio recente contributo, pubblicato nell'inserto speciale "Sinteg informa" sulla riforma del condominio, ho ripercorso la previgente disciplina delle obbligazioni condominiali e della responsabilità (solidale/parziaria) dei singoli condomini; ho altresì accennato alla "nuova" impostazione (a carattere sussidiario) dell'obbligazione condominiale sollevando una serie di dubbi sulla portata innovatrice del nuovo art. 63 disp. att. cod. civ.



In questa sede vorrei riprendere tali riflessioni, introducendone di nuove, seppur in estrema sintesi.

L'art. 63 disp. att. cod. civ., come modificato dalla legge 220/2012, così recita: *"Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed e' tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. [omissis]"*

La citata norma sembrerebbe subordinare, anche per il creditore del condominio, l'avvio dell'azione di riscossione alla preventiva approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, di un piano di riparto dei debiti comuni.

In verità, si ritiene che tale condizione (approvazione del progetto di ripartizione) determinerà, in concreto, la paralisi dell'attività di riscossione del creditore non soddisfatto e notevoli squilibri nei rapporti tra condòmini. L'articolo in parola, infatti, subordina l'azione del creditore non soddisfatto all'esistenza di un documento soggetto a fenomeni imprevedibili quali:

a) l'inerzia dell'assemblea;

b) la negligenza dell'amministratore;

c) l'annullamento giudiziale, a seguito di impugnazione ex art. 1137 c.c., della delibera che ha approvato il piano di riparto. In quest'ultimo caso, per esempio, a quali conseguenze è soggetto il creditore non soddisfatto che abbia malauguratamente promosso un'azione di riscossione sulla base di un piano di riparto successivamente annullato? Dovrebbe egli restituire le somme recuperate per poi attendere l'approvazione di un nuovo piano di riparto; e in caso di ulteriore impugnazione della nuova delibera, converrebbe aspettare l'esito di tale nuovo giudizio (della durata di anni) per poi procedere (forse) al recupero dei propri crediti?

Tali interrogativi si rendono necessari in considerazione della formulazione generica e lacunosa del nuovo art. 63, cit.

Inoltre, l'articolo in parola non disciplina il contenuto minimo della comunicazione che l'amministratore è tenuto a fornire su richiesta del creditore non soddisfatto; non prevede se tale comunicazione, rivolta all'esterno, debba contenere anche informazioni su eventuali impugnazioni della delibera che individua i condomini morosi; lascia all'iniziativa del povero amministratore di condominio ogni decisione a riguardo, col rischio che egli incorra in ipotesi di responsabilità professionale nel malaugurato caso di trattamento di dati personali in violazione della normativa sulla privacy.

È evidente come il sistema delineato dal nuovo art. 63 disp. att. cod. civ. non tenga conto di una serie di variabili che caratterizzano costantemente lo svolgersi della vita in condominio, nella sua fisiologia e patologia.

Né tali problemi vengono risolti dalla previsione di cui all'art. 1135, num. 4, cod. civ. il quale prevede "l'obbligo" della costituzione di un fondo speciale limitatamente agli "isolati" interventi di manutenzione straordinaria.

avv. Marco Antonio Cavalli
espropriazioni immobiliari e materia condominiale
cavalli.ma@gmail.com



Quando la lite si conclude sulle pagine di cronaca

«Lite condominiale finisce nel sangue». Titoli così figurano spesso nelle pagine di cronaca. Uno fra i fatti più drammatici della nostra storia recente resta probabilmente la strage di Erba. Alla base, infatti, della mattanza dei coniugi Romano, Olindo e Rosa, contro Raffaella Castagna (uccisa l'11 dicembre 2006 insieme con il figlio, il piccolo Youssef Marzouk, alla nonna del bambino, Paola Galli, ed alla vicina di casa Valeria Cherubini) ci sono stati dei contrasti condominiali, scatenati da motivi banali: i rumori, il bambino che piange, il volume del televisore troppo alto.



Eppure sono proprio questi, in molti casi, i moventi delle follie omicide. Come lo sono delle migliaia di procedimenti che ogni anno finiscono nei tribunali italiani. Il 20 per cento delle cause – come testimoniano i dati dell'Associazione degli amministratori – hanno come materia del contendere il condominio. Due milioni di litiganti l'anno sul milione di condomini esistenti. Il 45 per cento al Sud, il 20 al Nord. Tra i principali motivi di scontro in ordine di importanza ci sono: il rumore; gli odori della cucina; il parcheggio; l'innaffiatura piante; la gestione dei cani. Tutti fatti questi che quando vengono compiuti, configurano il reato penale di molestie, previsto e punito dall' art. 660 c. p.. Mentre invece quando non vi è la volontà di molestare, ma la questione è solo di maleducazione e inciviltà, la competenza è solo civilistica. E, a proposito di fido, secondo l'ultimo dossier dell'Associazione italiana difesa animali e ambiente, le liti di condominio per gli animali nel corso del 2012 sono state 14.855, pari ad una media di 41 al giorno, di queste circa il 30 per cento è sfociato in denunce. Alla guida dei condomini più litigiosi ci sono Milano, Parma, Torino, Roma, Napoli e a seguire Trento, Livorno, Mantova e Modena. Proprio a «Mantova – racconta il presidente animalista, Lorenzo Croce – una famiglia ha chiesto, durante la riunione condominiale, di introdurre nel regolamento l'obbligo di vietare al gatto di salire sul tetto». Ma tra le storie di litigi condominiali più singolari c'è quella del puma Elsa che viveva sul terrazzo di un condominio di Marghera, allevato come un micio per 17 anni. Il gattone, infatti, è morto a dicembre dello scorso anno, ma dal 1995 e fino al 2012 i coniugi Anna e Dario Groppello lo hanno tenuto nel loro appartamento e portato anche in giro per il quartiere Cita al guinzaglio. Per placare le lamentele dei vicini avevano installato sul terrazzo di casa una recinzione elettrificata. Scartabellando tra le carte dei tribunali invece, si possono trovare procedimenti durati anni, in un caso ben 12 e per un contenzioso da 70 euro; oppure cause strampalate, come quella che per oltre due anni ha portato davanti a un giudice di pace di Milano due ingegneri, un architetto e due avvocati. Motivo della causa un faretto da 250 watt che oltre ad illuminare l'ingresso dello stabile, raggiungeva, invadendola, anche una stanza da letto del palazzo di fronte. Il proprietario dell'appartamento troppo illuminato ha chiesto senza risultato che il faretto venisse spento e così ha citato in giudizio l'intero condominio. E che dire della rissosa palazzina di Capiago Intimiano (provincia di Como) dove tutti sono in causa con tutti (madre e figlio contro otto componenti di altre due famiglie), anche con procedimenti dai risvolti penali con accuse di stalking, e dove le ragioni delle controversie si sono perse in molte denunce e ingiurie fa?

avv. Alfonso Senatore
docente diritto e procedura penale
studiolegalesenatore@tiscalinet.it

Responsabilità dell'amministratore di condominio

in materia di salute e sicurezza

In questo ultimo periodo si legge molto sul tema della responsabilità dell'amministratore di condomino relativamente agli aspetti di salute e sicurezza, ma con questo non ho la pretesa di sconfessare quanto alcuni tecnici del settore e Magistrati affermano circa le responsabilità dell'amministratore di condominio equiparabile a quella di un Datore di Lavoro[1], ma di esprimere la propria opinione rispetto a questa affermazione là dove il condominio sia privo di Lavoratori[2].

Il Ministero del Lavoro e della previdenza sociale[3] risponde in questi termini al seguente interpello: ***Chi è tenuto ad adempiere agli obblighi di sicurezza che gravano sul condominio?***

"Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha già chiarito, successivamente all'emanazione del d.lgs. n. 626/94, con la circolare 5 marzo 1997, n. 284, che il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi attualmente previsti nel citato art. 3, comma 9, va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro-tempore.

La locuzione "lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato" va intesa, come specificato con la circolare 5 marzo 1998 n. 30, con riferimento, oltre che ai portieri, anche a tutti i lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio, purché con mansioni affini a quelle dei portieri. Si segnala che l'individuazione del campo di applicazione delle disposizioni in parola andrà effettuata alla luce della definizione di "lavoratore" data dall'art. 2, comma 1, lett. a), del d.lgs. n. 81/2008."

Dalla risposta del Ministero si deduce che in assenza di Lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito del condominio, non vi è Datore di Lavoro e di conseguenza non sussiste la necessità di elaborare il Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)[5]. Per lo stesso principio anche gli obblighi connessi ai contratti d'appalto[6] o d'opera o di somministrazione di cui all'articolo 26[7] del D.lgs. 81/08, in particolare la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) non sono ascrivibili a carico dell'amministratore di condominio in quanto non ricopre il ruolo di Datore di Lavoro Committente ma solo quello di Committente.

Ove, invece, il condominio affidi lavori edili o d'ingegneria civile ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.lgs. 81/08 sui cantieri temporanei o mobili, l'amministratore è necessariamente qualificato come committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui all'art. 90 del predetto Decreto.

Considerato che in assenza di Lavoratori il condominio non è un luogo di Lavoro, quali sono le responsabilità dell'amministratore di condominio in merito alla tutela della salute e sicurezza?

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17/12/2012 ed è entrata in vigore il 18 giugno 2013:

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 del codice civile e dalle vigenti *disposizioni di legge, deve: curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare,* ***nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza****. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.*

Ma non si tratta di una novità, la Suprema Corte di Cassazione si è infatti espressa nel merito con diverse sentenze:



Cassazione 16/10/2008 n° 25251: *l'Amministratore in relazione ai beni comuni ha poteri e doveri di controllo e si trova nella posizione di custode. È responsabile per i danni che da essi derivano.*

La figura dell'Amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. ***A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi. In relazione a tali beni l'Amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode.***

Dalla lettura della legge 11 dicembre 2012, n. 220 e soprattutto della giurisprudenza di merito, appare chiaro che l'Amministratore di condominio deve, al fine di garantire la sicurezza nelle parti condominiali, assicurare che gli impianti e gli ambienti comuni siano sicuri, attraverso la manutenzione nel tempo dei requisiti iniziali di conformità, osservando l'applicazione delle leggi e norme pertinenti. Deve inoltre, come precedentemente detto, nel caso di lavori che rientrano nel campo di applicazione del titolo IV del D.lgs. 81/08, rispettare quanto riportato all'articolo 90 - Obblighi del committente.

Rossano Rossetti
HON Consulting srl

[1]) D.lgs. 81/08, Art. 2 - Definizioni: «**datore di lavoro**»: il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa. Nelle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, per datore di lavoro si intende il dirigente al quale spettano i poteri di gestione, ovvero il funzionario non avente qualifica dirigenziale, nei soli casi in cui quest'ultimo sia preposto ad un ufficio avente autonomia gestionale, individuato dall'organo di vertice delle singole amministrazioni tenendo conto dell'ubicazione e dell'ambito funzionale degli uffici nei quali viene svolta l'attività, e dotato di autonomi poteri decisionali e di spesa. In caso di omessa individuazione, o di individuazione non conforme ai criteri sopra indicati, il datore di lavoro coincide con l'organo di vertice medesimo.

[2]) «**lavoratore**»: persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione, esclusi gli addetti ai servizi domestici e familiari. Al lavoratore così definito è equiparato: il socio lavoratore di cooperativa o di società, anche di fatto, che presta la sua attività per conto delle società e dell'ente stesso; l'associato in partecipazione di cui all'articolo 2549, e seguenti del Codice civile; il soggetto beneficiario delle iniziative di tirocini formativi e di orientamento di cui all'articolo 18 della Legge 24 giugno 1997, n. 196, e di cui a specifiche disposizioni delle Leggi regionali promosse al fine di realizzare momenti di alternanza tra studio e lavoro o di agevolare le scelte professionali mediante la conoscenza diretta del mondo del lavoro; l'allievo degli istituti di istruzione ed universitari e il partecipante ai corsi di formazione professionale nei quali si faccia uso di laboratori, attrezzature di lavoro in genere, agenti chimici, fisici e biologici, ivi comprese le apparecchiature fornite di videoterminali limitatamente ai periodi in cui l'allievo sia effettivamente applicato alla strumentazione o ai laboratori in questione; i volontari del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e della Protezione Civile; il lavoratore di cui al Decreto Legislativo 1° dicembre 1997, n. 468, e successive modificazioni;

[3]) Il Ministero del Lavoro e della previdenza sociale oggi è il Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali.

[4]) Circolare 5 marzo 1997, n. 28, Individuazione datore di lavoro nei condomini. Ai fini dell'assolvimento degli obblighi di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato, derivanti dall'articolo 1, comma 3, il datore di lavoro nei condomini va individuato nella persona dell'Amministratore condominiale pro-tempore.

[5]) D.lgs. 81/08, Art. 2 - Definizioni: «**valutazione dei rischi**»: valutazione globale e documentata di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori presenti nell'ambito dell'organizzazione in cui essi prestano la propria attività, finalizzata ad individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza.

[6]) Codice Civile, Art. 1655 - Nozione. L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

[7]) D.lgs. 81/08, Articolo 26 - Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione Comma 3. Il datore di lavoro committente promuove la cooperazione ed il coordinamento di cui al comma 2, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo, i rischi da interferenze.

RE-INNOVATION FORUM 2013

Innovazione, Cambiamento, Condivisione

di Adriana Apicella



Grande successo per "RE-Innovation Forum 2013", l'evento organizzato dalla Sinteg con il patrocinio del COPIT (Comitato Parlamentare per l'Innovazione Tecnologica) che si è svolto il 13 giugno, a Roma, nella Sala del Refettorio della Camera dei Deputati e che ha visto avvicendarsi al tavolo delle relazioni nomi di rilevanza nazionale e di assoluta professionalità. Protagonisti della mattinata il cambiamento e l'innovazione che, alla luce dell'entrata in vigore della riforma condominiale (18 giugno scorso) rappresentano il vero volano per una svolta epocale: l'entrata in scena dell'amministratore 2.0. Un professionista non più tuttologo che lavora in superficie ma un esperto del settore coadiuvato da tante altre figure professionali che hanno quale obiettivo l'adeguata gestione dell'immobile e la cura delle esigenze del condòmino. Da qui altro fattore posto in evidenza durante la sessione: l'importanza della condivisione delle competenze. Basta trincerarsi dietro le proprie idee; è importante oggi abbattere le barriere culturali e confrontarsi continuamente con l'altro (che sia il collega professionista o il cliente condòmino non ha importanza).



"L'amministratore, nell'era del 2.0, e grazie alla L. 4/2013, è, e sarà, un professionista a 360 gradi. Un diritto a tutti gli effetti ma anche un dovere in quanto è necessario mantenere alto il livello professionale (attraverso la costruzione di un rapporto di responsabilità con le istituzioni ed il mercato). La specializzazione, la preparazione e l'aggiornamento diventano, a questo punto, fattori essenziali". *Angelo Deiana, presidente ANPIB*



"Oggi è necessario rinnovarsi e ciò è possibile grazie alla connessione delle competenze attuabile attraverso la rete. È questo scambio di idee che porta alla vera innovazione". *Roberto Barbato, presidente Frimm Holding SpA*

"Darwin diceva che non è la razza più forte quella che sopravvive ma quella che sa adattarsi. Ed oggi il mezzo di comunicazione più adatto a diffondere la propria brand reputation, a renderci competitivi e fidelizzarsi con il cliente, e quindi a renderci adattabili è il web". *Paolo Regina, docente Marketing Università Ferrara*

"Dalla centralità dell'intermediazione si è passati alla crucialità dello sviluppo dove il vero valore si crea nel momento in cui si individuano le reali esigenze del consumatore così da soddisfarle". *Cristiano Ciappei, direttore Lab. Real Estate, Università Firenze*





"La riforma condominiale così come è stata concepita non è certo il massimo. È necessaria considerarla come un punto di partenza per poi procedere, in maniera costruttiva ed adeguata, al cambiamento e all'innovazione". *Mario Tassone, onorevole*

"Il settore del Real Estate è uno dei comparti più ricchi di best practice innovative. Ed oggi è necessario puntare ad una vera e propria verticalizzazione dei segmenti con un management altamente specializzato". *Stefano Bellintani, docente Politecnico Milano*

"È impellente la necessità di cancellare una forma mentis vecchia e statica ed orientarsi verso l'Amministratore 2.0 caratterizzato da un nuovo modo di essere. Leva essenziale del cambiamento la capacità di integrarsi con il territorio ed i suoi abitanti rispondendo perfettamente alle loro esigenze". *Luca Gramaccioni, direttore Coldwell Banker University*



"Siamo di fronte ad una crisi recessiva che impone il cambiamento. La storia ci insegna, però che sono proprio le crisi che favoriscono il cambiamento. Ed oggi con la rete la possibilità di innovarsi, si moltiplica perché non solo distribuisce il potere attraverso il confronto ma impedisce il suo accentramento nelle mani di pochi". *Sergio Gaglianese, vice presidente Gesticond*

"È fondamentale puntare a sinergie più ampie tra le associazioni ed avviare un processo formativo che convalidi realmente la professione, non solo nell'aspetto tecnico ma anche in quello pratico". *Vittorio Fusco, presidente ANAPI*

"Visibilità, chiarezza, trasparenza. Questi i fattori principali per andare avanti in maniera professionale cui si aggiunge la necessità di percepire e vivere il cambiamento in prima persona". *Paolo Caprasecca, presidente CONFIAC*

"Per ottenere il massimo dei risultati è necessario l'ottimizzazione delle risorse e delle strutture. Cosa possibile solo se si condivide in maniera intelligente la conoscenza." *Enrico Rainero, fondatore B Yinnovation*



"Fino ad oggi si era competitivi per avere qualcosa in più; da domani si è competitivi per sopravvivere. Da qui l'importanza di una formazione adeguata, e non mera informazione, in grado di rendere possibile il passaggio dalla professione di Amministratore a quella di Gestore di Immobili." *Francesco Di Castri, presidente Sinteg*



Il supercondominio: la costituzione

Il fenomeno dell'edilizia condominiale dagli anni sessanta in poi ha avuto un forte incremento, propendendo sempre più verso la realizzazione di grandi complessi residenziali caratterizzati da una pluralità di fabbricati costituiti in distinti condominii ma legati tra loro da impianti e servizi destinati all'uso comune, dando luogo, di fatto, a quello che dottrina e giurisprudenza hanno definito supercondominio.



Per la costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi (come per es. strade, centrali termiche, campi sportivi o piscine) ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., pertanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando di conseguenza a ciascuno dei condòmini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Cass. n.2305/2008).

Tale principio, derivato sostanzialmente dalla interpretazione giurisprudenziale, trae origine dagli articoli 61 e 62 Disp. Att. c.c. che prevedono la possibilità di sciogliere il condominio originario in diversi condominii autonomi mantenendo in comune talune delle parti contemplate dal citato art.1117 c.c.

La recente riforma del condominio (Legge n.220/2012) in vigore dal giugno 2013 seppure non ha introdotto la definizione di supercondominio ha, di fatto, regolamentato la fattispecie in questione, prevedendo con il nuovo art.1117 bis c.c. l'applicabilità della disciplina sul condominio "*in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni…*" e rendendo obbligatoria, a norma dell'art.67 Disp. Att. c.c., la designazione da parte di ciascun condominio di un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni ai diversi stabili condominiali e per la nomina dell'amministratore quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta.

Nel supercondominio ciascun condomino è al contempo comproprietario delle cose comuni afferenti al condominio a cui appartiene e titolare pro quota delle strutture comuni che appartengono al complesso edilizio di cui è parte il singolo condominio.

Tale circostanza, oltre che imporre un onere contributivo anche in riferimento alle "parti comuni supercondominiali" determina, alla stregua dei condominii c.d. semplici, il riconoscimento in favore dei singoli condòmini di un supercondominio la facoltà di agire in giudizio a tutela degli interessi inerenti all'intero complesso residenziale.

Pertanto, "*essendo il condominio un ente di gestione di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunziata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata*" (Cass. n.9213/2005).

In altre parole ciascun condomino ha diritto di difendere e vantare ragioni (di utilizzo e di proprietà) non solo in riferimento alle parti comuni pertinenti all'edificio in cui è sita la propria abitazione ma anche in relazione a tutti i beni comuni ai diversi condominii che costituiscono il supercondominio, in quanto legittimo comproprietario.

Giuseppe Nola
avvocato
contrattualistica e diritto condominiale
giuseppe.nola@libero.it



Proroga IRPEF

Una proroga giunta "a pennello"... ma doverosa

Il Governo ha deciso di prorogare la possibilità di accedere agli sgravi fiscali del 50 e 55%. La decisione è indubbiamente encomiabile, oltre che probabilmente molto utile, almeno si spera, all'economia del Paese, ma era anche indubbiamente doverosa; quando infatti il passato Governo, in occasione del famoso "Decreto Crescita", decise di innalzare dal 36 al 50% la percentuale di sgravio sulle ristrutturazioni e di prorogare ai pagamenti entro il 30 giugno 2013 la possibilità di accedere alle detrazioni del 55% per gli interventi di efficienza energetica, gli osservatori più attenti e gli operatori del settore, non poterono che rimanere almeno stupiti della "strana" ed inopportuna nuova scadenza. Il 30 giugno, assieme alla immediatamente precedente possibilità di conoscenza dell'opportunità (ricordiamo infatti che il D.L. era infatti del 22 Giugno 2012), è una data particolare che ha fatto sì che, come era immaginabile, pochi condomìni abbiano potuto cercare di approfittare dell'occasione già nell'estate 2012, per tempi di reperimento di idonei preventivi, successive convocazioni e delibere, avvio dei lavori, ecc. Escludendo tutti i mesi del successivo inverno, inutilizzabili per qualsiasi intervento soprattutto dal punto di vista di miglioramento dell'efficienza energetica (pensiamo ad un eventuale cambio della caldaia, soprattutto al Nord ove gli impianti risultano accesi almeno dal 15 di ottobre al 15 di aprile), ma anche per eventuali ristrutturazioni "esterne", di fatto sarebbero rimasti a disposizione dei condòmini solo i mesi della primavera, più lunghi, grazie alla presumibile migliore situazione climatica ed allo spegnimento anticipato degli impianti, per il Centro ed il Sud, ma troppo esigui per il Nord, se calcoliamo che, come sappiamo, entro la data prefissata non solo si sarebbero dovute eseguire le opere, ma anche già effettuare tutti i pagamenti. In una situazione già critica, a causa delle tempistiche appena menzionate, certamente non ha contribuito la particolare primavera di quest'anno che ha reso pressoché impossibile qualsiasi intervento in facciata o sulle coperture; si è rischiata anzi la "beffa" in quelle situazioni in cui i condominii, nella speranza di una primavera clemente, fossero riusciti a deliberare delle opere nei mesi invernali per poi appaltarle ad inizio primavera, stagione quest'ultima mai veramente giunta, con il rischio di aver iniziato i lavori, poi prorogatisi per il maltempo e con il dilemma se pagare prima del completamento degli stessi, con i rischi che ciò comporta, o se rinunciare alle agevolazioni IRPEF, magari unico vero motivo di delibera positiva e di "convincimento" anche per i proprietari più scettici in questo particolare periodo di crisi economica. La proroga risulta quindi un "tocca sana" risolutivo di diverse problematiche, si potranno appaltare con tranquillità quei lavori ancora in stand-by anche a causa del maltempo che ha costretto le imprese ad ingenti ritardi sui lavori iniziati, sarà possibile finire senza fretta quelli iniziati e, soprattutto, si potranno effettuare i pagamenti con la dovuta calma, verificando prima, come doveroso, la buona riuscita delle opere. Il Governo ha poi, ritengo stupendo tutti, dimostrato in questa occasione grande pragmatismo ed incredibile senso della realtà, concedendo ai condominii, seppur in casi ristretti, più tempo, rendendosi conto, come dichiarato, che tali realtà hanno bisogno di più tempo per decidere e quindi per agire; i condòmini potranno e dovranno quindi approfittarne, contando anche sul fatto che, nel caso di miglioramento dell'efficienza energetica, l'aliquota è stata addirittura portata la 65% ... ma quella "maledetta" scadenza ancora una volta al 30 giugno (2014)! si dovrebbe fare ancora un piccolo sforzo e, per i motivi sopra espressi, lasciare almeno tutta l'estate 2014 a disposizione degli edifici che volessero divenire "virtuosi".

Franco Pani
presidente nazionale centro studi condominiali Confabitare
confabitare-piemonte@libero.it



Condomini e (r)umori

L'inquinamento acustico negli ambienti abitativi

In un condominio i rapporti di vicinato sono senza dubbio tra i più intensi e frequenti, in conseguenza del fatto che le proprietà confinano sia in modo orizzontale che verticale, ed il rumore, con la sua capacità di varcare i confini e quindi di "invadere" le proprietà altrui, rappresenta una delle maggiori cause di contenzioso tra proprietari: il disturbo arrecato può essere tale da indurre reazioni molto forti che, in casi estremi, possono innescare azioni violente.



La casistica delle immissioni è molto ampia e riguarda sia i rumori dovuti agli altri condomini sia quelli provocati dagli impianti tecnologici (ascensori, apparati di condizionamento e centrali termiche). Se consideriamo poi quei casi caratterizzati dalla presenza di fondi commerciali, di fondi adibiti a ristorazione ed intrattenimento, di attività artigianali, di laboratori, risulta evidente come il campo sonoro riferito alla realtà condominiale possa assumere caratteristiche molto articolate.

La normativa amministrativa (Legge 447/95 e relativi decreti attuativi) disciplina i limiti di livello sonoro delle sorgenti legate ad attività produttive e/o professionali, nonché ad infrastrutture e impianti tecnologici, ma non prevede però alcuna regolamentazione per il rumore da vicinato. In ragione di ciò è stato elaborato un criterio che trae origine dall'articolo 844 del Codice Civile e considera come intollerabili le immissioni che superano di 3 decibel il normale rumore di fondo, ovvero quel livello acustico abitualmente presente negli edifici in assenza delle sorgenti disturbanti. Superati questi limiti il rumore diventa intollerabile e automaticamente illecito.

Il disordine legislativo è causa di molti problemi e spesso il ricorso alle norme di diritto non aiuta la gestione della conflittualità: chi è chiamato a giudicare individua responsabilità ed irroga sanzioni, senza coinvolgere le parti nella decisione e senza alcuna sorta di accompagnamento dei soggetti nella risoluzione della lite. E questo rischia di non fermare la dinamica conflittuale ma anzi di esasperare gli animi dei confliggenti, coinvolgendoli in una spirale da cui risulta difficile prendere le dovute distanze.

Al fine di limitare tali contrasti, risulta indispensabile effettuare sempre un'accurata valutazione preliminare del rumore soprattutto in fase di progettazione e di messa in opera di sorgenti potenzialmente rumorose; per quelle già esistenti e che possono creare disturbo, occorre prevedere eventuali opere di mitigazione e bonifica acustica, confortate da un'attenta analisi strumentale. In ogni caso, non è solo agli strumenti tecnici (limitati, non sempre attuabili e molte volte non necessari) che occorre affidarsi per risolvere le diverse problematiche legate al rumore in ambiente abitativo. Il dialogo e la mediazione sono sicuramente i mezzi più semplici, rapidi ed economici per analizzare i problemi, capirne le cause e trovare delle soluzioni (eventualmente anche tecniche).

Salvatore Lombardo
Acoustic & FES Business Manager

I bambini fanno ...



Tutti i bambini, anche quelli più timidi, dopo dieci minuti fanno amicizia con gli altri e giocano con loro come se li conoscessero da sempre.

I bambini sanno perfettamente cosa significa fare squadra, fare network.

Raramente, chi ha portato il pallone se ne va, quasi sempre il gioco dura allo stremo delle forze.

Lo sapevamo anche noi.

Poi hanno iniziato a dirci di stare attenti, di essere gelosi delle nostre cose e da quel giorno abbiamo iniziato a perdere la nostra capacità di fare gioco di squadra.

Non riusciamo a condividere; se ci uniamo è solo per suddividere le spese di una fotocopiatrice piuttosto che l'affitto di un ufficio.

Poi capita che trova il coraggio di farlo, capita insomma che uno decide di condividere con altri le proprie conquiste, le proprie idee, il proprio metodo. Capita che è sfortunato e trova qualcuno che vuole soltanto approfittare del momento. Capita, però, che non si scoraggia neppure se anche il secondo e il terzo sono soltanto dei passeggeri di un momento. Non per questo ferma la sua ricerca anzi trova qualcun altro che condivide quei valori, quei principi.

E ci si accorge che già in due è più semplice trovare altri, nuovi, compagni di viaggio.

Ci si accorge quel che si sarebbe perso…come uomo e come imprenditore, perché anche la stessa impresa senza la condivisione è niente.

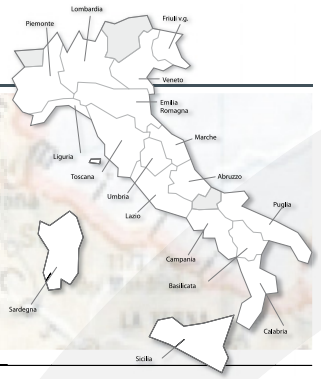
Abbiamo, dunque, l'obbligo morale di fare che tutto questo avvenga…siamo noi imprenditori l'unica via d'uscita e dobbiamo dare vita ad una sana competizione, perché è solo dal confronto qualitativo, dalle sfide, dalla cooperazione/competizione che insieme possiamo crescere e dare valore alle nostre azioni quotidiane.

Soltanto agli stolti e agli amanti del gossip interessa chi sia stato a passare la borraccia…a noi interessa il gesto perché è dal quel gesto che potremmo imparare davvero qualcosa.

Damiano Felli
direttore Call24h

SCUSA,
MA TU PAGHI ANCORA LE
SPESE CONDOMINIALI?
con la **Sinteg shop card** ogni volta che fai shopping in un negozio convenzionato uno sconto viene applicato alle tue spese di condominio.
Vuoi sapere come? Contattaci subito!
www.sintegshop.com - info@sintegshop.com
sinteg CARD shop
Numero Verde 800.97.85.52

Rossana, 30 anni
cliente di un amministratore 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

Fronda Paolo Amm.ni Immobiliari
Via Imera, 138 - 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)

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)

Paris Marco Amm.ni Immobiliari
Largo Danubio, 2
63074 San Benedetto del Tronto (AP)

BARI

Genovese Antonino Amm.ni Immobiliari
Via Macerata, 20 - 70022 Altamura (BA)

Giuliano Alfonso Amm.ni Immobiliari
Via Monte San Michele, 153 - 70124 Bari

Lopopolo Ruggiero Amm.ni Immobiliari
Via L.Einaudi, 8 - 70125 Bari

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

Palmisano Vito Amm.ni Immobiliari
Via R. Schuman, 19 - 70125 Bari

Studio Solfarelli
V.le della Repubblica, 119 - 70125 Bari

BARLETTA - ANDRIA - TRANI

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

Service & Co. di Lattanzio Arcangela
Via Dalmazia, 59 - 70051 Barletta (BAT)

BELLUNO

Studio Associato Bertin
Via F. Pellegrini, 71 - 32100 Belluno

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 Immob. Edoardo Fochi
Via Nazario Sauro, 14 - 40121 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)

CAGLIARI

Admin Service
P.zza Conciliazione, 5
89032 Assemini (CA)

Gruppo Gestioni Monreale Srl
Via San Tommaso D'Aquino, 18/A - 09134 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

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

CATANIA

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

Colina Angelo Maria Amm.ni Immobil.
Via Vittorio Veneto, 12 - 95127 Catania

Giuffrida Angelo Gestioni Immobiliari
V.le Leonardo Da Vinci, 8 - 95128 Catania

Grasso Stefano
Via Piemonte, 30 - 95024 Acireale (CT)

Magra Pietro Amm.ni Immobiliari
Via Ala, 61 - 95123 Catania

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)

ENNA

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)

Dini Silvano
Via Enrico Petrella, 11 R - 50144 Firenze

Fabbrichesi Maria Paola
Via V.Emanuele II, 20/C - 50134 Firenze

Geco Gestioni di Ceccherini Nico
Via di Gramignano, 76
50013 Campi Bisenzio (FI)

Loiodice Amelia
Viale Belfiore, 43 - 50144 Firenze

Martinucci Alessandro Amm.ne Immobil.
Via Mortuli, 42 - 50142 Firenze

Promis Srl - Studio 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

Moliere Andrea
Viale Mazzini, 18/1 - 16039 Sestri L. (GE)

Rizzi Amministrazioni Snc
Via Biancheri, 13/2 - 16154 Genova

Studio Grimaldi Gianfranco Snc
Via A. Maragliano, 3 Int.3 - 16121 Genova

Studio Nicotera Sas
Via A. Maragliano, 6/1 sc dx
16121 Genova

GROSSETO

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

IMPERIA

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

Piccioni Luca Amm.ni Immobiliari
Salita Ruffino, 51 - 19126 La Spezia

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 Amministrazioni, Consulenza e Servizi Condominiali
Via G. Garibaldi, 133 - 67051 Avezzano (AQ)

LA SPEZIA

Amministrare Immobili Lavarra Emanuele
Largo Marcantone, 12 - 19125 La Spezia

LATINA

Al Porticciolo Srl
Via Bausan, 22 - 04024 Gaeta (LT)

Studio Associato Effeci & Partners
Via dei Volsini, 14 - 04100 Latina

Studio Azero M. Calvani
Via Oslavia, 41 Sc. B Int. 2 - 04100 Latina

Studio Condominium - D'Angelis Enza e Munno Eleonora
Via Madonna delle Grazie, 38
04022 Fondi
Via Valle I° tr, 19 - 04029 Sperlonga

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

LECCE

IZIHOUSE Lecce Società Cooperativa
Via Tasselli, 20 - 73100 Lecce

Laudisa Sandra
Via Tasselli, 20 - 73100 Lecce

LECCO

Agora' Sas Scinetti Fabrizio
Via Nazionale, 22 - 23823 Colico (LC)

LIVORNO

FAIM Sas di Favilli L. & C.
Via Sardegna, 4
57027 San Vincenzo (LI)

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

Studio Amm.vo Campidonico Sas Mirella Campidonico
P.zza Attias, 13 - 57125 Livorno

Vangi Amministrazioni Immobili Snc
Via dei Lanzi, 33 - 57123 Livorno

LUCCA

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

Condominium / Veroni Geom. Muzio
Via Roma, 102/a - 55011 Altopascio (LU)

Giovannini Marzia Amm.ni Condominiali
Via Gabriele D'Annunzio 215
55047 Querceta (LU)

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

MANTOVA

Bellini Elia Gestioni Condominiali
Via G. Verdi, 46/C
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)

Montebelpo & Partners Srl
Via P. Amedeo, 35 - 46100 Mantova

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

Sessa Daniela Amm.ni Immobiliari
Via Cesare Battisti, 84 - 46043 Castiglione delle Stiviere (MN)

Strategia Srl
Via Verri, 27 Pal. C5 - 46100 Mantova

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

MASSA CARRARA

Andreani Lorenzo
Via Sforza, 16 - 54033 Avenza (MS)

Lunae Amm.ni Condominiali Pugliese Margherita
Via Venezia, 45 - 54033 Marina di Carrara (MS)

MATERA

Nemesis Group
Via Lucana, 11 - 75100 Matera

MESSINA

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

MILANO

Amministrazione Stabili CARUZ sas
Via dei Caduti 11/D - 20090 Assago (MI)

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

Bassi Giuseppe Gestioni Immobiliari
Via F. Caracciolo, 16 - 20155 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 BLM
Via S Gerolamo, 3
20022 Castano Primo (MI)

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

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

MODENA

Condogest 2000 - De Simoni Dante
Via Jugoslavia, 10 - 41012 Carpi (MO)

Fortunato Enzo Gestioni immobiliari
Via Radici in Piano, 326
41049 Sassuolo (MO)

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

NAPOLI

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

Carotenuto Dott. Gennaro
Via G. Leopardi, 27 "Palazzo Desiderio"
80054 Gragnano (NA)

Wirth Roberth Thomas
C.so Italia, 168
80062 Meta di Sorrento (NA)

NOVARA

B & B Centro Immobiliare - Bozzola D.
Via Manzoni, 1 - 28062 Cameri (NO)

Badina Paola Gestioni Imm.ri
Via Matteotti, 55 - 28062 Cameri (NO)

Eli.Ca Sas Gestioni Immobiliari
Via dell'Artigianato, 66 - 28100 Novara

Marrari Maria S. Gestioni Imm.ri
Via Giotto, 2 - 28100 Novara

Rezzuto Andrea Gestioni Imm.ri
Via Scavini, 1/C - 28100 Novara

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

Tarantola Andrea Gestioni Imm.ri
Strada Arbaga, 13 - 28062 Cameri (NO)

PADOVA

F.L. Consulting Sas
Via C. Battisti, 12 - 35043 Monselice (PD)

LG Amm.ni Condominiali Guido Liverani
Via Garibaldi, 3 - 35042 Este (PD)

Studio Tecnico Rossi S.a.s
Via Giorgione, 22 - 35121 Padova

PALERMO

Accetta Fabio
Via Franz Lehar, 7 - 90145 Palermo

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

BFC Consulting Srl
Viale Regione Siciliana, 2629
90145 Palermo

Carbone Vania
Via Resuttana Colli, 331 - 90146 Palermo

Cassetta Fulvio Amm.ni Immobiliari
Largo Principe di Paternò, 4
90144 Palermo

Dell'Olio Barbara Gestioni Immobiliari
Via Nuova, 21 - 90146 Palermo

Di Mercione Francesco Gestioni Imm.ri
Via Imera, 3 - 90138 Palermo

Gallina Aldo
Via dell'Orsa Minore, 127
90124 Palermo

Mangano Carlo Amm.ni Immobiliari
Largo Montalto, 7 - 90144 Palermo

Margarese Amedeo Enrico - Studio C Multiservice Sas
Largo Villaura, 11 - 90142 Palermo

Pollara Giuseppina
Via Cappuccini, 57 - 90129 Palermo

Rosano Vincenzo Amm.ni Immobiliari
Via Libertà, 171 - 90143 Palermo

Santodonato Maurizio Amm.ni Condomini ed Immobili
Via Corrado Giaquinto, 26
90145 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 Imm.
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)

PISA

ElleElle Srl
Via G. Oberdan, 33 - 56127 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)

Studio Nutini
C.so Gramsci, 174 - 51100 Pistoia

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

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

RAGUSA

Cavallo Vincenzo
Via Campo Sportivo,20
97100 Modica (RG)

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

Studio Sesa Raniolo Sandro
Via SS. Salvatore, 130 - Ragusa

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

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

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

Zetagi Condomini Zacco Carmela
C.so Sandro Pertini, 34
97015 Modica (RG)

RAVENNA

Landi Alberto
Via Renaccio, 1 - 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 Cucchi Roberto
Via Treccani, 2/A - 42122 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

Martellucci Roberto Amm.ni Immobiliari
Via Pasquale I°, 171 - 00168 Roma

Mineo Marco
Via di Casalotti, 53 - 00166 Roma

Porru Giorgio
Via Collazia, 11 - 00183 Roma

Spena Susanna Amm.ni Immobiliari
Via Valpolicella, 7 - 00141 Roma

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

Studio Malesci & Strano
Via A. Rocca, 45 - 00139 Roma

Venier Marco Amm.ni Immobiliari
Via di Tor de' Schiavi, 142 - 00172 Roma

ROVIGO

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

SALERNO

Alfinito Rosaria
Via Posidonia, 55 - 84127 Salerno

Angrisani Rosario
Via Naccarella, 12 - 84124 Salerno

De Rosa Jonatha
Via Fiume, 68 (p.co Fimor) - 84135 Salerno

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

Sabatino Maria Rosaria
Via Fiume, 4 -84129 Salerno

Scola Maurizio
Via Naccarella, 12 84124 Salerno

Sole Patrizia Amm.ni Immobiliari
Via Roma, 19 - 84099 San Cipriano Picentino (SA)

SAVONA

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

Studio Martino
Via Roma, 27 - 17031 Albenga (SV)

Studio Martino
P.zza San Francesco, 1 - 17021 Alassio (SV)

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

SIENA

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

SIRACUSA

Florana Consulting Snc
Via Arno, 44 - 96100 Siracusa

SONDRIO

Agorà Sas
Via Paravicini, 24 - 23017 Morbegno (SO)

TARANTO

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

TERAMO

Testardi Daniele
V.le Orsini, 195/61 - 64021 Giulianova (TE)

TORINO

Benni Stefania Gestioni Immobiliari
Via Petrarca, 32/B - 10036 Settimo Torinese (TO)

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

TRAPANI

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

TREVISO

Agenzia Lisim
Via XXV Aprile, 56
31145 Motta di Livenza (TV)

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

Servizi Immobiliari Quagliotto Diego
Largo Giovanni Paolo II°, 16/d
31050 Vedelago (TV)

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

Studio Gamma di Fogliato Fabrizio
P.zza Dante, 12 - 31040 Trevignano (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

Abitare Bene Srl
Via D. Manin, 40 - 30174 Mestre (VE)

Domus Service Sas Barbassi S. & C.
Via Fausta, 403
30013 Cavallino Treporti (VE)

Gomiero Federico Amm.ni Immobiliari
Via S. Margherita, 111
30021 Caorle (VE)

Studio d'Elia Snc
Via Como, 43/3 - 30027
San Dona' di Piave (VE)

VERONA

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

VICENZA

Housecom Montebello Snc
Via XXIV Maggio, 9/A
36054 Montebello Vicentino (VC)

VERY FAST PEOPLE

SERVIZI PER IL CONDOMINIO



2013. RINNOVATA LA PARTNERSHIP IN ESCLUSIVA TRA SINTEG E VFP

Sinteg, a conferma degli eccellenti risultati raggiunti, e con l'intenzione di orientare i propri affiliati nella scelta di fornitori competenti ed affidabili, ha confermato, *come sua partner esclusiva,* l'azienda in Italia maggiormente qualificata nel fornire consulenza e servizi energetici al Condominio.
VFP, selezionando sul mercato i partner che meglio rispondono alle esigenze del manager immobiliare Sinteg, continuerà quindi a garantire agli affiliati servizi innovativi e mirati, offerte gas ed energia create ad hoc ed un esclusivo servizio di assistenza, fornito in forma diretta tramite un Numero Verde riservato ai soli studi di Amministrazione Condominiale.
Perchè da soli si cammina veloci, ma insieme si va lontano.

Per ulteriori informazioni contattateci:
www.veryfastpeople.it/condominio
condomini@veryfastpeople.it

800-035452

Business Partner di: e·on

Partner di: sinteg SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

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