sinteg news

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati

Anno IV, numero 1 - **Gennaio/Aprile 2014**



A.D. 2014: il servizio atteso soddisfa, quello inatteso entusiasma





Schindler 6300: flessibilità chiavi in mano.

La nuova generazione di ascensori per sostituzioni complete.

Possibilità di finanziamento e detrazione fiscale

Massima adattabilità. Schindler 6300 è l'ascensore per la sostituzione di vecchi impianti in edifici condominiali, commerciali ed hotel. È flessibile e concepito per adattarsi al vano esistente fino all'ultimo centimetro, senza la necessità di intervenire con costose opere murarie.

L'ascensore amico dell'ambiente. Schindler 6300 rispetta l'ambiente ed è economico nel consumo di energia. L'impianto si colloca, in fascia "verde" nella scala dell'efficienza energetica[1], attestandosi ai massimi livelli tra i prodotti attualmente sul mercato.

Design. Schindler 6300 è disponibile in quattro linee, con oltre 40 diversi colori e rivestimenti di cabina: per un look raffinato ed elegante.

Economico. Schindler 6300 ti sorprenderà per i suoi costi contenuti. Inoltre, Schindler offre un finanziamento a tasso zero[2] (TAN 0, TAEG 2,62%), che prevede il pagamento dilazionato di una parte o del totale dell'importo, senza costi aggiuntivi per il Cliente. Infine, sostituendo il vecchio ascensore con Schindler 6300, avrai la possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali anche per tutto il 2014, secondo la normativa vigente.

Guarda il video su:
www.schindler.it > Modernizzazioni > Sostituzione completa > Schindler 6300
e su **sinteg.schindleronweb.it > Sostituzione completa**

Per maggiori informazioni, contattaci!

Voce del Cliente
800-893958

Numero Verde attivo dal lunedì al venerdì, dalle 8:00 alle 20:00.

Oppure scrivici a:
vocedelcliente@it.schindler.com

[1] In normali condizioni di utilizzo. Classificazione in accordo allo standard internazionale VDI 4707-1 dell'Associazione degli Ingegneri Tedeschi.
[2] Salvo approvazione dell'Istituto finanziatore convenzionato con Schindler. Fogli informativi disponibili sul sito:
www.schindler.it > Modernizzazioni > Finanziamento

Schindler

Editoriale



Sommario

4 **Ventiquattro ore su ventiquattro per trecentosessanta-cinque giorni l'anno**
5 **C'era una volta il Condominio degli anni cinquanta**
6 **La mediazione torna in condominio**
8 **Quattro chiacchiere con Franco Pagani**
10 **Pensilina e tettoia: quando è necessario il permesso a costruire**
12 **Le responsabilità dell'amministratore di condominio: la sicurezza sul lavoro**
14 **Il link del libro**
15 **Vero & Falso**
16 **Affiliati Sinteg**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno IV, numero 1
gennaio/aprile 2014

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
Stabilimento Grafico Rindi, Prato

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

Ringraziamenti
Raffaele D'Angelo, Deborah Furci, Sergio Gaglianese, Alessandro Gallucci, Daniele La Rocca, Franco Pagani, Franco Pani, Clara Schiavone, Susanna Spena

"Le persone che progrediscono nella vita sono coloro che si danno da fare per trovare le circostanze che vogliono e, se non le trovano, le creano"

George Bernard Shaw

Ci siamo, ha inizio un nuovo anno e le cose da programmare sono davvero tante. Quale è la cosa che ci preme di più fare nei prossimi trecentosessantacinque giorni? Ognuno di noi avrà il proprio sogno nel cassetto che alla fine riuscirà a realizzare, vero? Magari proprio nel 2014! In questo momento, però, fermiamoci sull'oggi e facciamo un elenco (anche mentale) delle cose cui vogliamo dare una priorità nell'anno nuovo confrontandolo con l'elenco fatto a fine dicembre 2012. Potrebbero esserci gli stessi affari, forse messi in un ordine diverso, ma l'approccio sicuramente non è quello di dodici mesi fa. Semplicemente perché è la vita stessa che cambia, è il nostro stato mentale che cambia, è ogni nostro singolo momento che è l'evoluzione di quello precedente. Nelle cose grandi come in quelle piccole. Ad esempio considerando la vostra professione, quella di manager immobiliari, il primo elemento di cambiamento alla portata di tutti è senza dubbio l'approvazione della riforma condominiale, una legge che si aspettava da oltre settanta anni. Una legge che, parafrasando Tomasi da Lampedusa, ha cambiato tutto affinché nulla venisse cambiato… Lasciando da parte le polemiche (non rientra nelle nostre abitudini) su quel che si poteva fare e che non è stato fatto, vi lancio un invito a guardare oltre. Che cosa vediamo davanti a noi? Un lavoro annuale del cittadino italiano sviluppato sul giorno dopo giorno. Un lavoro costante che Sinteg, in prima linea, ha voluto fare per offrire, a ogni appuntamento, novità, alleanze, condivisioni. E proprio come ha affermato G. Bernard Shaw nella citazione usata in apertura, laddove non si sono create le circostanze… beh le stesse sono state create! Da chi? Da tutti quanti voi, in prima persona, che partecipando in maniera attiva ha detto sì al cambiamento. La vostra presenza in casa Zuckerberg, per esempio, ne è un'ampia e concreta dimostrazione. Su Facebook la presenza Sinteg cresce sempre più proprio perché tutti voi riuscite a utilizzare la rete nel migliore dei modi e cioè condividendo problematiche, dando soluzioni, avanzando proposte. E perché no, regalando anche qualche risata o qualche consiglio per il tempo libero. Solo questo? Assolutamente no. La presenza nel gruppo social non è altro che la cartina di tornasole di una selezione che avviene, in maniera naturale, a monte quando si decide di essere Sinteg o quando, invece, si preferisce restare altro. E da lì, dal quel preciso momento in cui si dà l'ok nel voler essere e offrire la differenza, che si ha la consapevolezza di avere un modus pensandi particolare. Perché sì, può esistere un modus pensandi Sinteg grazie al quale la crescita personale e professionale è una cosa assolutamente normale perché l'obiettivo è offrire il migliore dei servizi. Non sempre è possibile riuscire in questo perché la chiave di volta è la capacità di creare "il magico equilibrio" tra ragione e sentimento. Un equilibrio costruito sul fare, sul desiderio di innovare e di innovarsi, sul prestare attenzione alle esigenze dell'altro… in una parola un equilibrio basato sul modus pensandi Sinteg.

Adriana Apicella
direttore responsabile Sinteg News



Sinteg News | Sinteg News

Ventiquattro ore su ventiquattro per trecentosessantacinque giorni l'anno: Sinteg Call24h

Gli impegni e gli adempimenti dell'amministratore sono tanti e diversi: a volte ci fa capolino sotto le pile di un archivio polveroso, altre volte esce indenne da lunghe code alla posta, alla banca o pubblici uffici. Eppure sostiene la sua professione con onore e pazienza, prova forse di una vera e propria vocazione… almeno fin quando una tubatura non inizia a perdere, un ascensore non si guasta, un impianto condominiale non cede al black-out, guarda caso, quasi sempre nel corso di una giornata particolarmente gravosa o alla vigilia di una festività. Che cosa fare allora? La decisione, secondo la deontologia classica del mestiere, sarebbe di interrompere ogni attività e riparare all'emergenza con il rischio di piombare, e far piombare, nel caos anche gli altri.

Nel caso di Sinteg, e del suo servizio "Sinteg Call24h", il panico che si crea in tali situazioni si dissolve per lasciar spazio alla fiducia. L'amministratore conosce l'organizzazione e la struttura interna del sistema, la saggia, la soppesa e solo alla fine la sceglie; conosce e riconosce, come valore aggiunto alla propria attività, il supporto di tecnologie avanzate, di esperienza e di formazione pluriennale e continua, e quel *surplus* umano senza il quale ogni professionalità si attesta alla mera superficie. Sa, in breve, che i suoi condòmini sono in buone mani. Così come loro stessi non tarderanno a scoprire, facendo, come già oggi succede, un uso intelligente e consapevole del servizio. Non va dimenticato che la grande interazione tra Sinteg, amministratori e condòmini è stata pensata e realizzata proprio per fornire a questi ultimi una tutela specifica la più estesa possibile. È difatti sufficiente una telefonata al numero verde 800 978551 e dalla Centrale Operativa, ubicata all'interno degli uffici della Sede Centrale Sinteg a Prato, la squadra Call24h costituita dal sottoscritto, responsabile operativo di sede, e dagli operatori Lucia, Serena, Andrea, Iris, Giulia, si attiva immediatamente per risolvere il problema in tempo reale. La cosa è facilmente attuabile grazie alla nostra capillare rete di fornitori locali distribuiti su tutto il territorio nazionale, segnalati ognuno dal proprio studio d'amministrazione di riferimento. Che sia in centro città o in zone lontane e remote, l'assistenza è garantita ventiquattro ore al giorno, 365 giorni l'anno. Ed ecco che da un contesto sgradevole (o almeno complesso) come quello della gestione delle problematiche tecniche degli spazi comuni, arriva il lieto fine: l'amministratore può tornare alla sua attività un po' più alleggerito, o al suo week-end un po' più spensierato, mentre il condòmino non dovrà dare in escandescenze o lasciarsi divorare dall'ansia a causa del rinvio dell'urgenza. Che si tratti di un guasto o di un qualsiasi problema di carattere tecnico-manutentivo, Sinteg Call24h è sempre presente per garantire il giusto equilibrio tra le esigenze dell'amministratore e quelle dell'amministrato.



Daniele La Rocca
responsabile operativo Sinteg Call24h
d.larocca@sinteg.org



C'era una volta il Condominio degli anni cinquanta

Essere condòmino rappresentava, in quegli anni, il raggiungimento dello status di "proprietario". Si era fieri di esser parte di un agglomerato sociale, si evitavano le "brutte figure" con i vicini, alle assemblee si andava con il vestito della festa, e davanti agli edifici era esposta la bandiera nazionale

Oggi tutto questo è un ricordo per tanti motivi. Prima di tutto perché la "proprietà immobiliare" è una "cosa normale" e sono aumentate le distanze con il dirimpettaio che si saluta per pura cortesia senza saperne neanche il nome. Inoltre sono stati annullati gli scrupoli morali (del *non fare magre figure* o addirittura del *non costringere gli altri a pagare al posto nostro*) e molti non si pongono più il problema di mettere in difficoltà i propri vicini di casa. Infine, the last but not the least, l'esigenza (attuata) di una riforma in materia condominiale.

Tra le varie nuove norme introdotte per cercare di riportare un po' di moralità e vicendevole rispetto ricordiamo quella che impone al fornitore di un'utenza di agire per l'eventuale recupero del credito (cosa questa, vantabile, in prima istanza solo nei confronti dei condòmini morosi). Il condominio ha un grande valore sociale, una buona parte del PIL dipende da tale "ente" (sono l'85% degli italiani coinvolti in questo "affair") per cui non pagare le spese condominiali può mettere in difficoltà tutti, dai condominii alle aziende che vi operano "attorno".

Da qui sarebbe facile affermare l'utilità e la necessità di queste nuove regole. Non sembra essere così. Secondo i primi risultati raccolti in Italia, la possibilità del fornitore di agire contro il condominio moroso sta avendo effetti contrari a quelli sperati perché procura un danno ai condòmini più virtuosi. Le aziende che hanno "in mano un rubinetto" (Acqua, Gas, Energia Elettrica, ecc.) per non rischiare di dover procedere legalmente contro i "morosi condominiali" (persone che già per svariati motivi sono economicamente poco affidabili e scarsamente solvibili) stanno assumendo atteggiamenti pericolosi. Prima le morosità contenute erano sopportate dalle aziende stesse (pur mettendo a rischio le proprie casse e i propri dipendenti); ora, nonostante si tratti di un "bene primario", sempre le aziende, sospendono, anche se solo provvisoriamente ma molto più facilmente, le erogazioni con la speranza da un lato di ottenere il pagamento da parte dei residenti "morosi" e da un altro di evitare di chiudere definitivamente l'utenza con il cliente.

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



La mediazione torna in condominio

Torna l'obbligatorietà della mediazione civile prima della causa. Lo prevede la Legge di riforma e il cosiddetto "Decreto del Fare"

Il ricorso agli organismi di conciliazione, dal 20 settembre 2013, è di nuovo obbligatorio, altrimenti non è possibile avviare una causa. È quello che in gergo tecnico si chiama "condizione di procedibilità" ossia la premessa per potersi rivolgere poi al Giudice. L'obiettivo di tale disposizione è di ridurre il numero delle cause in materia condominiale in considerazione dell'elevato numero di quelle iscritte a ruolo.

Le controversie interessate - Come previsto dal nuovo articolo 71-quater introdotto dalla legge di riforma del condominio, le controversie, per le quali prima di promuovere una causa è previsto il ricorso alla mediazione, sono tutte quelle relative alle norme che regolano sia la comunione sia il condominio in merito agli obblighi dei partecipanti, quali ad esempio: spese, diritti sulle parti comuni, innovazioni, maggioranze, delibere. Ovvero tutto quanto contenuto negli articoli 1117 e 1139 del Codice Civile. Inoltre rientrano nell'obbligatorietà le controversie delle materie contenute negli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni per l'attuazione, dunque partecipazione alle assemblee, ripartizione degli oneri degli acquirenti, millesimi, revisione delle tabelle, ecc.



Come si attiva il procedimento di mediazione - La domanda di mediazione deve essere presentata all'organismo territorialmente competente, ovvero un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. L'amministratore è legittimato a partecipare al procedimento, ma solo previa autorizzazione di apposita delibera assembleare da assumere con la maggioranza prevista in materia di liti, e cioè il sì della maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Anche l'eventuale proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la stessa maggioranza. Se non la si raggiunge, la proposta si deve intendere non accettata. Per garantire il funzionamento dell'assemblea è richiesto al mediatore di fissare il termine per l'esame dell'eventuale accordo conciliativo, tenendo conto della necessità dell'amministratore di munirsi della delibera assembleare. È doveroso segnalare come la legge di conversione del D.L. 69/2013 imponga l'assistenza dell'avvocato in tutte le fasi del procedimento di mediazione.

Lo svolgimento della mediazione - All'atto della presentazione della domanda di avvio della mediazione fatta da una delle parti all'organismo prescelto, il responsabile dell'organismo nomina un mediatore fra quelli iscritti nell'elenco dei mediatori tenuto presso il Ministero della Giustizia e fissa il primo incontro non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. Il procedimento si svolge senza particolari formalità. La mediazione si dovrà aprire con un primo incontro preliminare tra le parti, dove il mediatore informerà i presenti sulla funzione e sulle modalità di svolgimento della procedura con il compito di verificare se vi siano i presupposti e la volontà delle parti



di proseguire. Nel caso in cui le parti decidano di non proseguire, il mediatore redigerà un verbale di cui consegnarne copia alle parti. La conclusione dell'incontro preliminare senza accordo è comunque sufficiente per avverare la condizione di procedibilità dell'azione legale.

Qualora invece le parti acconsentano a dar seguito alla mediazione, il mediatore fisserà il primo incontro di mediazione. Tutta la procedura di mediazione deve concludersi nel termine massimo di novanta giorni. Tutti gli atti e le dichiarazioni rese durante il procedimento sono coperte dal segreto professionale e non possono essere utilizzate in eventuali procedimenti successivi davanti al Giudice; lo stesso mediatore non può essere citato come testimone.

L'accordo sottoscritto dalle parti e dagli avvocati ha valore di titolo esecutivo (atto che legittima un soggetto ad agire con i mezzi e le forme dell'esecuzione forzata per ottenere da altro soggetto l'adempimento di un dovere o di un obbligo non spontaneamente adempiuto).

Parliamo, ora dei costi per la mediazione obbligatoria che sono fissati dal Ministero della Giustizia. Sono dovuti i soli costi di segreteria (quaranta euro) giacchÈ l'incontro preliminare è gratuito. Inoltre la mediazione sarà interamente gratuita per tutti i soggetti che hanno diritto all'ammissione al gratuito patrocinio.

Agevolazioni fiscali - Per favorire la mediazione è previsto un incentivo fiscale. In caso di accordo è riconosciuto un credito d'imposta rapportato alle spese sostenute fino a un massimo di cinquecentomila euro, ridotto alla metà in caso d'insuccesso della mediazione. Per quanto riguarda le spese di registrazione del verbale di accordo, va segnalato che non sono dovute sino al valore della lite specificato di cinquantamila euro.

Deborah Furci
mediatore professionista e formatore
Centro Interdipartimentale
Risoluzione Conflitti, Università Pavia
segreteria@studiofurci.it

Quattro chiacchere con...

Il 18 giugno, giorno di entrata in vigore della riforma condominiale, è una data ormai lontana; la riforma ha preso piede e gli amministratori come pure i condòmini hanno cambiato alcune abitudini di vita. È davvero così? Lo chiediamo a Franco Pagani, presidente di FNA Toscana.

"Posso dire che il cambiamento è stato parziale. Con la riforma, in effetti, si è passati dal diritto di cognizione al diritto positivo, che tradotto in parole semplici significa la trasformazione in legge di pratiche e attività in materia condominiale già da tempo esperite quotidianamente. Certo ci sono stati inserimenti di alcune parti inedite ma, purtroppo, sono proprio queste novità a creare più problemi. Come ad esempio il fondo per i lavori di manutenzione straordinaria, senza carattere di urgenza, da costituire prima di dare inizio ai lavori. Una norma assolutamente condivisibile sul piano teorico ma di scarsa applicazione su quello pratico. Sarebbe stato certamente più funzionale ipotizzarla in maniera tale da contemplare sia gli interessi dei condòmini e dei fornitori sia gli interessi del condominio nella sua interezza. Così come è stata concepita non serve a molto: da un lato demotiva il condòmino che, non avendo soldi, posticipa l'intervento di manutenzione straordinaria non urgente ad altra data (lontana nel tempo), e dall'altro blocca l'attività edilizia."

Capitolo formazione: gli amministratori si stanno realmente formando o è ancora tutto solo sulla carta?

"La mancanza di precisione su questo punto è un altro elemento dolente nel senso che è vero che si parla di formazione ma non è indicato né il chi, né il come, né il quando. Tutto è lasciato alla libera scelta dei singoli amministratori e alle iniziative che svolgono le associazioni di categoria e i network di settore. Ed è qui che nasce il problema: considerato che l'attività dell'amministrato-



Franco Pagani

di Adriana Apicella





re non è soggetta a nessuna iscrizione obbligatoria, è evidente che proprio quella parte di amministratori non iscritti sfuggono a quelle che sono le indicazioni della legge. Che cosa vuol dire questo? Che la legge ha posto dei parametri assolutamente giusti che erano però già messi in pratica dagli amministratori iscritti in associazioni di categoria o network di settore. Mentre nulla è stato previsto per gli amministratori, chiamiamoli sciolti, che vivono nei loro interregni indisturbati e senza alcun controllo. Chi ne paga le spese? Ahimè i condòmini che non hanno alcuno strumento, anche se nel loro diritto, per verificare se il loro amministratore è professionalmente formato e se si aggiorna costantemente."

E allora come possono i condòmini valutare se un amministratore è veramente professionale?

"È come chiedersi che cosa è il diritto e che cosa dovrebbe essere. Per spiegare che cosa è il diritto basta guardare alla vita quotidiana: i condòmini sanno che ci sono delle leggi in materia ma non le conoscono tutte, come pure non sanno delle eventuali modifiche apportate. Come possiamo pensare che una persona, espertissima in tanti altri settori, possa conoscere anche queste norme e, soprattutto, sapere se sono rispettate oppure no? Tutto questo per dire che è vero che c'è la legge ma è anche vero che ci troviamo di fronte ad un diritto negato, nel senso che è privato ai condòmini il diritto di conoscenza di tutte le norme e gli aggiornamenti legati alla professione dell'amministratore. Per ovviare a questo veto si potrebbe ipotizzare un sistema di verifica istituzionale. Questo non vuol dire creare restrizioni al mercato immobiliare ma dare delle garanzie. A rafforzamento di ciò la possibilità di creare una sinergia tra le associazioni di rappresentanza della categoria e le associazioni di rappresentanza dei consumatori, facendole diventare esse stesse organi di vigilanza e di verifica sulla professionalità dell'amministratore."

Per concludere quali sono le responsabilità dell'amministratore e quali le responsabilità del condòmino?

"La riforma ha responsabilizzato tantissimo la figura dell'amministratore condominiale. Anche in questo caso si parla di responsabilità prevista dalla norma, e cioè quella delineata sotto il profilo giuridico. Guardare l'amministratore condominiale solo alla luce di una responsabilità civile, penale o amministrativa è riduttivo mentre risulta necessario osservarlo sotto il profilo di una responsabilità morale e sociale. Non dimentichiamo che una buona fetta della società civile italiana vive in un condominio.

Per rispondere sulla responsabilità dei condòmini possiamo tradurla in capacità di valutare e saper riconoscere realmente se stanno interagendo con un professionista serio, corretto e onesto oppure con una persona impreparata e disorganizzata che, presto o tardi, farà loro pagare il conto."



I diritti e i doveri dei condòmini

Pensilina e tettoia: quando è necessario il permesso a costruire

La pensilina, dal punto di vista architettonico, è un elemento di copertura aggettante, con struttura indipendente a protezione di porte e finestre. In genere si tratta di una tettoia posizionata a terra con colonne portanti oppure staffata a sbalzo sulla parete. La dimensione è direttamente proporzionale al suo utilizzo e il materiale impiegato per la copertura può essere il legno, il ferro, il policarbonato al vetro o vetroresina, oppure le tegole. In base alle differenti condizioni climatiche, anche lo spessore della struttura può variare sulla base del carico che dovrà sopportare (un esempio su tutti: la neve).

La messa in opera di una pensilina, in ambito condominiale, prevede la necessità di un'autorizzazione preventiva dell'assemblea dei condòmini per tutelare i loro diritti e i loro doveri. Infatti, si parla di doveri perché la realizzazione di un manufatto, sia pure di piccole dimensioni, potrebbe incidere sul decoro architettonico dello stabile e potrebbe arrecare danni ad alcuni condòmini (ad esempio quelli ai piani superiori) che subiscono un minor godimento dell'aria e della luce oltre che di una scarsa veduta in appiombo.

Si parla di diritti perché i condòmini possono esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio e possono opporsi, conseguentemente, a ogni costruzione degli altri condòmini che, direttamente o indirettamente, pregiudicano l'esercizio di tale diritto, senza la possibilità di rilevare la lieve entità del pregiudizio arrecato. (*Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1997, n. 1261*). Oltre ad avere l'approvazione dell'assemblea per i suddetti motivi, il condòmino che intende mettere in opera la pensilina deve tener conto che quest'autorizzazione è indispensabile per ottenere il permesso a costruire da parte del Comune di competenza. Infatti, la Cor-





te di Cassazione, con la sentenza n. 3326 del 7 settembre 2011, ha stabilito che è necessario "il permesso a costruire per la realizzazione di pensiline e tettoie che non possono essere classificate come opere provvisorie e accessorie rilevandosi l'identità tra la nozione di pensilina e di tettoia, che possono, per loro natura, aumentare l'abitabilità dell'immobile".

La Cassazione ha ricordato che il permesso a costruire deve essere richiesto non solo per la creazione di nuovi volumi, ma per tutti gli interventi che implicano una modifica del territorio. Per tale ragione sono soggetti al permesso di costruire tutti gli interventi che, indipendentemente dalla realizzazione di volumi, incidono sul tessuto urbanistico del territorio, determinando la trasformazione in via permanente del suolo inedificato. I pergolati non rientrano in tale decisione perché sono formati da una struttura aperta sia nei lati esterni sia nella parte superiore e sono destinati alla produzione di ombra, mentre la tettoia può essere utilizzata anche come riparo aumentando l'abitabilità dell'immobile. Molto di recente anche il Consiglio di Stato ha sentenziato che "laddove una tettoia sia di consistenza oggettivamente notevole, tale da alterare in modo indicativo l'assetto del territorio, essa, quand'anche si trovi in rapporto con altro bene (c.d. principale) e sia in potenza facilmente smontabile, si sottrae per ciò solo a una definizione in termini di pertinenza, restando di conseguenza soggetta al regime concessorio proprio delle nuove costruzioni" (*Cons. Stato, Sez. V, 19 luglio 2013, n. 3939*). Da ciò si deduce che la pertinenza, in ambito edilizio, è priva di una sua autonoma utilizzazione e valore (*Cons. Stato, Sez. V, 11 giugno 2013, n. 3221*).

Raffaele D'Angelo
Sinteg Roma
dangeloamministrazioni@gmail.com

CEDHOUSE SUITE

H2 SOFTWARE

TRE MOTIVI PER SCEGLIERE CED HOUSE SUITE
PER LA GESTIONE DEL VOSTRO STUDIO

1 SICURO ED AFFIDABILE

Apoplicazione ospitata sui nostri server e costantemente aggiornata, backup giornaliero dei dati eseguito dai nostri tecnici in più località remote per garantire la sicurezza dei dati.

2 MODERNO ED UTILIZZABILE OVUNQUE

Realizzato con tecnologie moderne e seguendo le indicazioni di esperti del settore l'applicazione è utilizzabile da qualunque dispositivo PC, Mac, Tablet, Smartphone.

3 INNOVATIVO

Il software offre un approccio innovativo rispetto alla normale gestione contabile per ottimizzare l'operatività degli utenti e recuperare in questo modo tempo prezioso.



PORTALE WEB CONDOMINI

ARCHIVIAZIONE DIGITALE DOCUMENTI

CONTATTACI ADESSO!
+39 0522 58 06 49

WWW.CEDHOUSESUITE.COM

La sicurezza sul lavoro



Le responsabilità dell'amministratore di condominio

Le norme riguardanti la sicurezza sul lavoro devono essere applicate anche ai lavori eseguiti in ambito condominiale, ma non è facile individuare chi è il responsabile

L'esecuzione di un'opera, in ambito condominiale, prevede il coinvolgimento di più soggetti (che a vario titolo hanno una loro dose di responsabilità), primo fra tutti l'amministratore di condominio. Per comprendere meglio la situazione ci viene in soccorso una recente sentenza della Corte di Cassazione (*n. 42347 del 18 settembre 2013*).

L'amministratore di condominio è assimilabile a un datore di lavoro (si pensi al portiere) o a un committente (si pensi all'appalto). In quest'ultimo caso le responsabilità sono minori ma non assenti. In tal senso è stato detto che nel caso di affidamento di esecuzione d'interventi sulle parti comuni, sebbene le posizioni di datore di lavoro e committente non siano identiche, "*in caso di affidamento in appalto di dette opere, tale evenienza non lo esonera completamente da qualsivoglia obbligo, ben potendo egli assumere, in determinate circostanze, la posizione di committente ed essere, come tale, tenuto quanto meno all'osservanza di ciò che è stabilito dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 26*" (*cfr. Cass. 18 settembre 2013 n. 42347*).

Proprio per questo l'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. n. 81/2008, nel caso di affidamento dell'esecuzione di opere nel condominio, deve adempiere ad alcuni obblighi di verifica dell'idoneità dell'appaltatore nell'eseguire gli interventi che gli sono stati commissionati. Tali obblighi si sostanziano nella richiesta di certificazioni d'iscrizione alla camera di commercio e di autocertificazione da parte dell'impresa esecutrice. L'inadempimento comporta l'irrogazione di sanzioni penali (art. 55, quarto comma, lett. d), D.lgs. n. 81/2008). La condanna per reati connessi alla sicurezza sul lavoro non comporta l'impossibilità di assumere l'incarico di amministratori, non essendo tali reati inclusi tra quelli preclusivi (art. 71-*bis* disp. att. c.c.).

Nel caso di condominio negli edifici, le responsabilità dell'amministratore quale committente, non sono automatiche. Ciò perché molto spesso il mandatario della compagine agisce quale mero esecutore della volontà dell'assemblea.

In un'ipotesi del genere, che è poi quella su cui la Cassazione s'è pronunciata con la sentenza in esame, prima di affermare la penale responsabilità dell'amministratore condominiale è sempre





necessario verificare quali fossero i suoi effettivi poteri riguardo alla stipula ed esecuzione del contratto. La scelta dell'impresa, infatti, molto spesso compete all'assemblea e se questa ha scelto Tizio per l'esecuzione dei lavori, l'amministratore non può fare altro che contrattare con quest'ultimo.

Ciò, però, si badi, non vuol dire, almeno ad avviso di chi scrive, che se l'assemblea decide in un modo l'amministratore debba eseguire il deliberato a ogni costo, ivi compresa la propria penale responsabilità. Detto senza troppi giri di parole: il mandatario della compagine, in virtù della diligenza del buon padre di famiglia, cui deve fare riferimento nell'assolvimento dell'incarico, è sempre tenuto a verificare l'idoneità nella ditta incaricata, chiedendo le certificazioni specificate in precedenza. La mancanza dei requisiti in capo all'appaltatore porta con sé la necessità di convocare una nuova assemblea per decidere un nuovo affidamento.

avv. Alessandro Gallucci
responsabile Aduc settore immobili, locazione e proprietà
avvgallucci@gmail.com



La psicologia applicata al condominio

Visto dall'amministratore

Troppo spesso si leggono notizie di aggressioni e minacce fra condòmini e amministratori. Vi siete mai chiesti perché accade questo? Come amministratore mi sono fatta questa domanda cui ho cercato di dare una risposta. E cioè, quel che manca è l'approccio psicologico nel lavoro quotidiano da parte di alcuni amministratori. Perché? Per noia, per stress, per troppo lavoro o solo perché non hanno voglia di ascoltare i propri condòmini. Cosa, quest'ultima, fondamentale, perché solo imparando ad ascoltare le esigenze dei condòmini, si riescono a capire le loro paure e i loro bisogni. È questa capacità di comprendere l'altro che trasforma l'amministratore da semplice contabile a risolutore di problemi. Saper comunicare, saper suscitare nella persona che ci ascolta una serie di emozioni positive, modulare i toni della voce, la respirazione, la postura, lo sguardo…permette a un amministratore, durante un'assemblea ad esempio, di comprendere l'atteggiamento e gli umori delle persone che ha di fronte e modulare la soluzione adeguata al caso. Vi racconto un'esperienza diretta: se non avessi usato questa tecnica in un condominio che amministro a Bologna, ci sarebbero state, senza dubbio, conseguenze spiacevoli sia per il geometra coinvolto nella discussione sia per uno dei condòmini che voleva inveire nei suoi confronti.

Con questo voglio dire che l'uso di una comunicazione efficace permette sia di ridurre le incomprensioni tra amministratore e condòmini sia di costruire (sempre tra loro) un rapporto chiaro, di fiducia e di autostima.

Clara Schiavone
amministratore e gestore beni immobiliari
cisaci@libero.it

Il Link del Libro



Easy Marketing. Un metodo facile per capire il marketing e usarlo nella vita di tutti i giorni.

Nonostante sia datato 2006, il libro "Easy Marketing. Un metodo facile per capire il marketing e usarlo nella vita di tutti i giorni" di Paolo Regina e Gaetano Finocchiaro è di grande attualità perché spesso, quando si discute di un argomento, spunta, come da copione, l'esperto di marketing, e come da copione non sempre rivela una vera conoscenza dell'argomento. Tra gli esperti illuminati annovero Paolo Regina che ho avuto il piacere di conoscere personalmente, ospite alla scorsa edizione del Sinteg Reinnovation Forum (giugno 2013, Roma, Sala del Refettorio della Camera dei Deputati).

Bando ai ricordi ritorniamo alla recensione del libro nel quale i due autori si sono cimentati nello spiegare quest'universo. Scritto in maniera fluida e semplice parla di marketing, ovviamente, ma non solo. Questo libro parla di relazioni, di bisogni, di uomini e del modo con cui interagiscono gli uni con gli altri. Questo libro parla di un approccio differente nelle relazioni sociali, lavorative e, perché no, personali. Questo libro è per tutti quelli che pensano "No, no, il marketing non fa per me. Troppo tecnico". Ebbene, ne sono convinto, ne trarranno sicuramente vantaggio tutti: piccoli e medi imprenditori, negozianti, commercialisti, consulenti aziendali, venditori, giovani che si affacciano al mondo del lavoro o che vi sono appena entrati. Punto di partenza della pubblicazione è che il marketing, al di là dell'opinione comune, è una materia più vicina alle discipline umanistiche che a quelle "aziendalistiche". Da qui nasce la considerazione che qualunque persona, anche non dotata di un "background" di studi economici, possa facilmente accostarsi ai concetti fondamentali di questa disciplina e, magari, utilizzarli nella vita di tutti i giorni. Con fluidità si passa dal problema della qualità del servizio e della concorrenza alla psicologia e a quel che "scatta" nella testa di ciascuno davanti a un messaggio pubblicitario. Un passaggio sottile che ci permette di capire, forse una volta per tutte, quale può essere la chiave di lettura di un messaggio pubblicitario. Si parla di "target", di "pricing", di "packaging", d'impresa "leader", di "nicchie" e di tanti altri concetti di cui sappiamo, forse poco, ma dei quali sentiamo parlare spesso (a volte anche a sproposito). È arrivato il momento di conoscerli più a fondo per farli nostri e utilizzarli per una nostra crescita personale e professionale.!

Sergio Gaglianese
vice presidente Sinteg



Easy Marketing.
Un metodo facile per capire
il marketing e usarlo nella vita
di tutti i giorni.
di Paolo Regina*
e Gaetano Finocchiaro**
Franco Angeli 2006
pagine 176

**Paolo Regina dirige l'Ascom Confcommercio della provincia di Ferrara. Insegna Marketing ed Economia delle Aziende Culturali all'Università di Ferrara. È Presidente della Strada dei Vini e dei Sapori della Provincia di Ferrara e di altri enti di valorizzazione del turismo e dei prodotti tipici.*

***Gaetano Finocchiaro è consulente di Direzione, formatore e coach. È partner di riferimento di "Marketing e Strategie" e rappresentante italiano di Wawe Company Gmbh.*

Vero & Falso



È vero che posso chiedere al mio amministratore di inviarmi le convocazioni d'assemblea sulla mia email personale?

Falso

La L.220/2012, nell'art. 66, 3° comma, è preciso: l'avviso di convocazione deve essere comunicato "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano". Se il condòmino desidera la convocazione a mezzo email, dovrà dotarsi, come previsto, di una PEC (posta elettronica certificata). È da tener presente, tuttavia, che l'invio da PEC a posta elettronica standard non garantisce l'effettivo recapito perché il circuito PEC è validato esclusivamente fra indirizzi dello stesso tipo PEC.

È vero che il verbale deve essere redatto contestualmente all'assemblea?

Falso

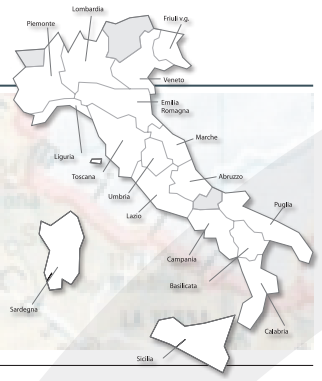
L'art 1136, ultimo comma, del Codice Civile prevede sicuramente che "delle riunioni dell'assemblea si rediga processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore" ma non dà una precisa tempistica. Pertanto in sede assembleare possono essere presi appunti in merito alle verbalizzazioni dei condòmini e alle delibere prese, da trascrivere in modo più ampio sul libro dei verbali. È opportuno che gli appunti siano comunque letti in assemblea e firmati almeno dal presidente e dal segretario. La stesura finale, fatta direttamente sul libro dei verbali o con il computer (allegando poi i documenti scritti al libro dei verbali) dovrà essere sottoscritta in originale dal presidente e dal segretario nominati dall'assemblea. Fatto salvo un apposito divieto previsto dal regolamento di condominio "contrattuale".

È vero che con la riforma si può vietare di tenere animali nel condominio?

Vero

La riforma del condomino nell'art. 1138, ultimo comma, prevede che "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", ma elenca anche gli articoli inderogabili cioè quelle norme che nel regolamento di condominio devono essere rispettate senza deroghe. L'ultimo comma non rientra negli articoli inderogabili, per cui il regolamento di condominio di origine contrattuale, cioè depositato dal notaio, può prevedere che nel condominio non siano ospitati animali domestici. Cosa diversa è il regolamento di condominio di origine assembleare, approvato a maggioranza, che non può contenere il divieto di ospitare animali perché sarebbe una limitazione all'uso della proprietà privata.

Susanna Spena
partner Sinteg
casaetc@yahoo.it



Affiliati Sinteg

AGRIGENTO

Miceli Maria Gabriella
Via Inclima, 8/A - 92014 Porto Empedocle (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)

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)

Peroni Pietro Amm.ni Immobiliari
Via del Commercio, 30 - 63100 Ascoli Piceno

ASTI

Rosso Luigi
Via Secondo Pia, 16 - 14100 Asti

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 Patimo - De Noia
Via Muscati, 39 - 70056 Molfetta (BA)

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

Pine' Sas Agenzia Immobiliare
Via Roma, 8 - 32012 Forno di Zoldo (BL)

Studio Associato Bertin
Via F. Pellegrini, 22 - 32100 Belluno

Studio Associato Della Vecchia - Modolo
Via Vittorio Veneto, 134 - 32100 Belluno

BENEVENTO

Taddeo Sergio Amm.ni Immobiliari
Via Giovanni Amendola, 7/A
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

Bonaveri Stefano
Via Modena, 3 - 40139 Bologna

Media Servizi Immob. Edoardo Fochi
Via Nazario Sauro, 14 - 40121 Bologna

Studio San Mamolo di Fornasari L.
P.zza di Porta San Mamolo, 6/3 - 40136 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

Renda Alberto
Via Macalle, 7 - 95124 Catania

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

CATANZARO

Gaglianese Sergio
Via Italia, 13/A - 88100 Catanzaro

Sinteg Calabria Italcondomini Sas
Via Napoli, 27 - Catanza Lido

Sinteg Calabria Italcondomini Sas
Via Tagliamento, 3 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Trimarchi Concetta
Via Armano Fares, 66 - 88100 Catanzaro

COSENZA

Riente Fabio Amm.ni Immobiliari
Via Vetticello, SS18
87021 Belvedere Marittimo (CS)

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)

Ge.i. Fi.
Via Francesco Bocci, 2a - Firenze

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)

FOGGIA

S.A.G.I. Rosiello
Corso Giannone, 59 - 71121 Foggia

FORLÌ

Forum Livi Srl
Via Giorgio Regnoli, 29 - 47121 Forlì (FC)

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

GENOVA

Immobilserint Srl
P.zza Mario Conti, 2/1A - 16152 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

Serint Amministra Srl
P.zza Mario Conti, 2/1A - 16152 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)

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

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

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)

De Stefano Avv. Antonio
Via Leonardo da Vinci, 15 - 55049 Lucca

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

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)

Studio Vittoria di Baglivi Nicola
Via Paolo Bassi, 3 - 20159 Milano

MODENA

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

Desuo' Maria Grazia Amm.ni Immobiliari
Via Giotto, 2 - 28100 Novara

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

Marrari Maria S. Gestioni Imm.ri
C.so Torino, 12/C - 28100 Novara

Martinotti Mascia Amm.ni Immobiliari
Via Adriatico, 9 - 28100 Novara

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

Rossi Antonio Amm.ni Immobiliari
P.zza XX Settembre, 8 - 28021 Borgomanero (NO)

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

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

Zetacasa Srl
Via Zarini, 32/A - 59100 Prato

RAGUSA

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

Studio Ennebi Snc
V.le dei Platani, 33 - 97100 Ragusa

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)

Zeba Dott.ssa Daniela Amm. Immobiliari
Via del Pino, 82 - 48124 Ravenna

REGGIO CALABRIA

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

REGGIO EMILIA

Consorzio Amministra
Via Treccani, 2/A - 42122 Reggio Emilia

DDL Studio Snc
Via Treccani, 2/A - 42122 Reggio Emilia

SC.OT. Servizi snc
Via Treccani, 2/A - 42122 Reggio Emilia

Studio Cucchi Roberto
Via Treccani, 2/A - 42122 Reggio Emilia

RIMINI

Pari Marco
Via Fossombrone, 11 - 47838 Riccione (RN)

ROMA

AIAPI Servizi Srl
Via della Serenissima, 78 - 00177 Roma

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

C&L Gestioni Srl
Via Suor Celestina Donati, 77 - 00167 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

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

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

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

SASSARI

Global Service Snc
Via Cagliari, 23 - 07100 Sassari

G.A. Condomini Cuccuru
Via Cagliari, 23 - 07100 Sassari

SAVONA

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

S.C.A. Condomini
V.le Caprera, 1/F - 07100 Sassari

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)

SAVI Property Management Srl
Strada Settimo, 405 - 10156 Torino

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)

VIBO VALENTIA

Studio Curigliano Srl
Via Popilia, 51 - 89900 Vibo Valentia

DUE ENERGIE
e
DUFERCO AMBIENTE



INSIEME PER I CONDOMINI

sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

è anche...

sinteg agency real estate

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

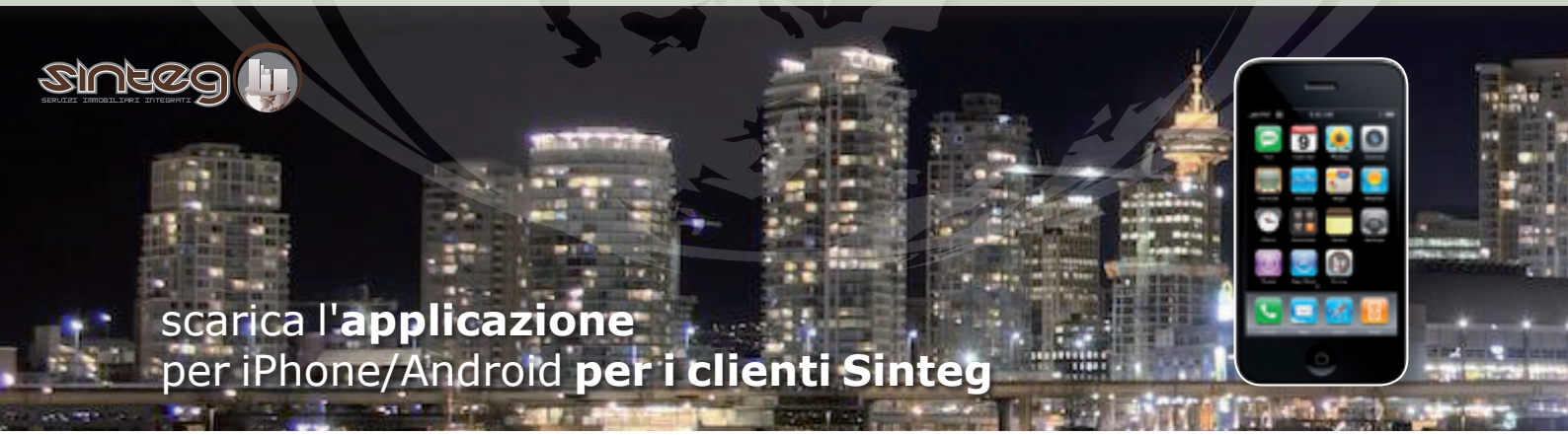
sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

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