sinteg informa

Il cambiamento è inevitabile…
il miglioramento è una scelta!

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati

Anno III, numero speciale - **Marzo 2013**

Come la riforma cambia la vita del condominio



Speciale Sinteg: riforma del Codice Civile in materia condominiale



borgocreativo.it

KAYMA: LA GESTIONE INTELLIGENTE DEL CALORE



SERVIZI A 360° PER AFFRONTARE L'ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE SUL RISPARMIO ENERGETICO

Entro la fine del prossimo anno i condomini con impianto centralizzato dovranno adeguare gli impianti di riscaldamento alle nuove normativa sul risparmio energetico.
Kayma affianca l'amministratore di condominio durante la valutazione e la programmazione degli interventi per rispettare le disposizioni di legge, fornendo prodotti dedicati alla misurazione dei consumi e all'adeguamento della centrale termica oltre che servizi per la registrazione dei dati di consumo e la bollettazione.

Il **sistema di contabilizzazione Kayma** è installabile in qualsiasi contesto edilizio e permette di unire l'efficienza energetica caratteristica di un impianto centralizzato alla libertà di utilizzo dell'impianto autonomo. L'installazione di un sistema di termoregolazione con ripartitori di calore rende inoltre possibile una più equa ripartizione delle spese, in questo modo l'utente paga solo ciò che consuma e si riscalda solo quando serve.

L'installazione del sistema di contabilizzazione è un processo che va analizzato, studiato ed impostato per ogni edificio per procedere ad una formulazione d'offerta corretta e tecnicamente coerente.
Per questo motivo **Kayma offre**:

- sopralluogo e analisi preliminare
- supporto tecnico/logistico
- esecuzione di mappature degli impianti termici
- analisi energetiche edificio/impianto
- rilascio Certificazione Energetica

GRAZIE ALL'IMPIEGO DI TECNOLOGIE INNOVATIVE, KAYMA PROMUOVE UNO STILE DI VITA INCENTRATO SU UN USO PIÙ CORRETTO DELLE RISORSE, FAVORENDO UNA GESTIONE PIÙ INTELLIGENTE DEL CALORE.

Kayma Srl
Via Cesare Battisti, 2/D - 25073 Bovezzo (Bs) Italy
Tel. +39 030 2712683 - Fax +39 030 2119888
info@kayma.it

KAYMA®
EFFICIENZA E INNOVAZIONE
kayma.it

Editoriale



4 **Dall'era dei condomini all'era dei clienti**
5 **La nuova era del superamministratore**
6-7 **Dicono di...**
8-9 **La montagna ha partorito il topolino**
10-11 **La riforma del condominio**
12 **Approvazione e modificazione delle tabelle millesimali**
13 **Diritto di ciascun condòmino**
14 **Due aspetti della riforma**
15 **Obbligazioni condominiali**
16-20 **Dicono di...**
21 **Il supercondominio**
22 **Il nuovo reato di induzione alla corruzione**

Sinteg Speciale Riforma
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati
Anno III, **marzo 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 Antonio Cavalli, Francesco D'Andria, Raffaele D'Angelo, Angelo Deiana, Antonio De Stefano, Francesco Di Castri, Lino Duilio, Sergio Gaglianese, Alessandro Gallucci, Paolo La Bollita, Vincenzo Nasini, Giuseppe Nola, Franco Pagani, Franco Pani, Mario Tassone, Roberto Triola, Maurizio Voi, Alberto Zanni

"Trovarsi insieme è un inizio, restare insieme un progresso... lavorare insieme un successo"
Henry Ford

Questa edizione di Sinteg News è un'edizione speciale. È speciale perché riguarda un avvenimento "speciale", la legge 220/2012 che entrerà in vigore il 18 giugno prossimo venturo e che interessa circa 43 milioni di condòmini italiani. È speciale l'avvenimento in quanto la materia condominiale non veniva trattata dal 1942, che conti alla mano, significa da ben oltre 70 anni!

Considerata l'evoluzione dei nostri tempi, così rapida negli ultimi decenni, indubbiamente era assolutamente necessario provvedere a legiferare, con uno sguardo più attuale rispetto al passato, sulle argomentazioni che si sviluppano, nel bene e nel male, tra le nostre mura domestiche e quelle del nostro vicino. Ma è stato fatto davvero tutto quel che si poteva fare con questa riforma condominiale? Oppure si poteva osare di più? E poi, nella pratica, quali sono i cambiamenti concreti che si attuano? E quali quelli che vengono messi in panchina? Queste sono solo alcune delle domande cui il nostro focus sulla riforma ha voluto rispondere attraverso il coinvolgimento diretto di esperti del settore. Tutti i professionisti che abbiamo coinvolto hanno confermato che con la riforma si è fatto un passo in più in direzione del cambiamento. Forse non così allineato con le esigenze di tutti, forse neanche così evidente, ma, pur sempre, un piccolo passo in avanti. E se è vero che, parafrasando la saggezza cinese, "qualsiasi viaggio, anche il più lungo, comincia con un primo piccolo passo" non possiamo che confermare che detto cambiamento (vero, profondo) sarà a breve, tangibile con mano. Indubbiamente, e questo si è sentito e letto dappertutto, ad essere chiamati al cambiamento sono gli amministratori quanto i condòmini e per poterlo attuare fino in fondo è necessario che entrambi si impegnino sul serio. I primi perché devono puntare ad avere una formazione di base che elimini qualsiasi improvvisazione (cosa abbastanza frequente nel passato). L'essere un amministratore di condominio, oggi, significa essere qualificati e formati in maniera precisa e puntuale per questo lavoro.

Significa esser parte di una squadra che ha come obiettivo il "lavorare insieme con successo". Significa guardare al condòmino come la parte più importante di un tutto.

Dall'altro versante il condòmino stesso non può esimersi da questo gioco delle parti perché chiamato in causa in prima persona in quanto partecipe di un processo dialettico e comportamentale sempre più consapevole.

È la pedina che può fare scacco matto e mandare a casa l'amministratore (il re). È il prezioso soggetto che intreccia un rapporto di fiducia e di collaborazione con il proprio amministratore.

Sinteg (che da sempre guarda con attenzione a tutti questi elementi) è pronta per questo salto... e tu?

Adriana Apicella
direttore responsabile Sinteg News

Dall'era dei condomini all'era dei clienti





Sebbene tutti ritengano la Riforma del Codice la vera rivoluzione, dal mio punto di vista, ovvero dal punto di vista di un amministratore di condominio che si ritiene imprenditore e che, quindi, guarda a questo mercato con logiche manageriali, rilevo che la prima vera riforma del mercato e' stata introdotta da una Sentenza della Suprema Corte del 24 ottobre 2006. Per esser più chiari specifico che tale pronunciamento ha reso possibile il conferimento del mandato per l'amministrazione dei condomini alle società di capitali. Tanto che, nel 2008, si sono iscritti all'ANACI (associazione tradizionalmente definita "di professionisti") sia una multinazionale francese che una società per azioni milanese, oltre innumerevoli società a responsabilità limitata.

Con i capitali introdotti dalle predette aziende, in questo mercato, sino ad oggi sottosviluppato in Italia (mentre in Francia gli amministratori di Condominio sono quotati in borsa), sono finalmente giunti gli imprenditori. Ovvero quei soggetti evoluti, capaci di realizzare strutture gestionali complesse ed integrate, disposti ad investire e quindi a finanziare progetti innovativi. Con la naturale conseguenza che ogni cosa diventa e diventerà, nel futuro prossimo venturo, oggetto di evoluzione se non addirittura di rivoluzione.

Da qui l'importanza di dar vita alla specializzazione come indicata nella riforma. Perché come in ogni altro mercato che si è evoluto in fasi storiche precedenti a quella attuale, grazie a nuove e più qualificate risorse, umane ed economiche, lo sviluppo del settore sarà rapidissimo.

Potrebbe esser facile che tutto quel che non e' accaduto in 50 anni potrà accadere nei prossimi 5!

La maggiore qualificazione dei professionisti del condominio produce a cascata straordinari vantaggi anche per i clienti, i quali potranno ricevere servizi migliori a costi più ridotti.

Ed allora sì, finalmente, potremo affermare che è terminata l'era dei condomini ed è iniziata l'era dei "clienti".

Francesco Di Castri
fondatore e presidente Sinteg



La nuova era del superamministratore

Diversi sono i cambiamenti che nella riforma del condominio (L. 220/2012) si registrano in riferimento alla figura dell'amministratore, avente ora un ruolo diverso e più importante. In tal senso, le novità più rilevanti sono:

1. l'amministratore dovrà essere in possesso (almeno) di un diploma di scuola secondaria;
2. dovrà aver svolto un corso di formazione iniziale;
3. dovrà, in ogni caso e senza eccezioni, frequentare corsi periodici di formazione continua.

Si tratta di un mutamento epocale rispetto al passato: andrà progressivamente a sparire la figura dell'amministratore dilettante per lasciare spazio all'amministratore professionista che si svilupperà anche attraverso l'obbligo di munirsi di polizza assicurativa per la responsabilità civile a richiesta dell'assemblea.

Ma quelle dettate dalla 220/2012 non sono le uniche novità che riguardano la figura dell'amministratore immobiliare. La legge 4/2013, recante "Disposizioni in materia di professioni non organizzate", con una regolamentazione leggera ma pregnante contribuisce a far emergere le professioni non regolamentate e a tutelare il consumatore attraverso meccanismi di attestazione degli standard qualitativi e di certificazione di parte terza.



L'esercizio della professione e l'adesione all'associazione restano liberi: alle associazioni è riconosciuta la funzione di selezionare e valorizzare le competenze degli associati garantendo il rispetto della deontologia al fine di agevolare la tutela dell'utenza e la concorrenza. Per assolvere tali funzioni nello specifico, la struttura organizzativa delle associazioni deve essere in grado di dimostrare:

a. la trasparenza delle attività e degli assetti associativi;
b. la dialettica democratica tra gli associati;
c. l'adozione di un codice di condotta con la previsione di sanzioni disciplinari;
d. l'obbligo di un aggiornamento professionale costante e periodicamente verificato;
e. una struttura tecnico scientifica adeguata all'effettivo svolgimento delle finalità dell'associazione;
f. la pubblicazione sul sito web degli elementi informativi utili al fine di comprendere l'organizzazione dell'associazione (ad es.: statuto, codice deontologico, organigramma, elenco dei soci iscritti, sedi nazionali e regionali, eventuale polizza assicurativa);
g. l'apertura di uno sportello informativo/conciliativo per il cittadino consumatore;
h. il rilascio di un'attestazione degli standard qualitativi del singolo professionista iscritto;
i. l'eventuale processo volontario di accreditamento attraverso apposite norme tecniche sulla singola attività professionale effettuata dall'UNI (Ente Nazionale di Unificazione).

In sintesi, due riforme epocali che contribuiscono a delineare ulteriori traccianti di sviluppo di quella che possiamo definire l'era del superamministratore e delle associazioni che riuniscono queste figure professionali.

Angelo Deiana
presidente comitato scientifico CoLAP

Dicono di...

Amministratore di Condominio: rinnovo



Il nuovo art. 1129 c.c. prevede che: "*L'incarico di amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea, convocata per la revoca o le dimissioni, delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*".

Una prima lettura ed alcuni primi commenti individuano la durata dell'incarico all'amministratore in due anni, giustificando il fatto che il rinnovo si può avere una sola volta. Argomento anche tratto dalla prima approvazione del testo in Senato ove era previsto che l'incarico avesse una durata minima di due anni.

Ancora in prima battuta si è ritenuto che l'incarico di amministratore, ove non richiesta la revoca da parte dei condòmini, continui senza necessità di conferma.

Entrambe le ricostruzioni non possono essere condivise poiché così si verrebbe a svilire anche quanto disposto dall'art. 1135 n.1 c.c. sulle attribuzioni dell'assemblea e cioè che essa provvede alla "*riconferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione*".

Coordinando questa disposizione con il chiaro disposto che l'amministratore "dura in carica un anno" e che l'amministratore deve convocare l'assemblea annualmente per le delibere di cui all'art. 1135 c.c., si evince come il senso della nuova norma sul rinnovo dell'incarico è quello di escludere l'indiscriminato ricorso anche di un solo condòmino al Tribunale per la nomina dell'amministratore.

Ma ogni anno l'amministratore deve porre all'ordine del giorno la sua conferma. Oggi il testo dell'art. 1129, 9 comma c.c.: "*con la maggioranza prevista per la sua nomina, oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio*" dispone, così, che la maggioranza qualificata è richiesta solo per la revoca. Prima di tale disposizione se l'assemblea, sull'ordine del giorno della conferma dell'amministratore, non otteneva il quorum della maggioranza dei presenti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi) – poiché per la giurisprudenza della cassazione trattavasi comunque e sempre di "nuova nomina" (Cass.5.1.1980 n.71, *Giur.It.*1980, I,1,555) - ciascun condominio poteva rivolgersi al Tribunale per veder nominato un nuovo amministratore.



Ovvero, con importante peso semantico, si diceva che fino alla nuova nomina l'amministratore rimaneva in carica secondo il principio della *prorogatio imperi,* volendo così giustificare, comunque, la potestà di adempiere solamente agli atti di ordinaria amministrazione, dimenticando il solo potere dell'assemblea a deliberare gli atti di straordinaria amministrazione ex art. 1135 n.4 c.c.

A quel riferimento è comunque da ricordare l'indirizzo della Cassazione secondo il quale, anche l'amministratore non ri-nominato poteva/doveva continuare ad esercitare i suoi poteri, conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio (Cass.25.3.1993 n.3588).

Il nuovo testo dell'art. 1129 c.c. dunque deve essere così interpretato:

- L'amministratore dura in carica un anno (art.1129, 9 comma c.c.);

- L'assemblea, convocata dall'amministratore ogni anno (art.66, 1 comma disp.att.c.c., ex art. 1135 n.1) deve esprimersi sulla riconferma o revoca dell'amministratore;

- Se l'assemblea non ottiene il quorum della maggioranza dei presenti e almeno 500mm, per la revoca con l'indicazione del nome del nuovo amministratore, l'incarico di amministratore è riconfermato per l'anno successivo nei pieni poteri (art.1129, 9 comma c.c.).

avv. Maurizio Voi
centro studi ANACI, Verona

Dicono di...

Riforma: norme del codice civile contenute nella legge 220/2012

Dopo settanta anni dall'entrata in vigore del codice civile il legislatore ha finalmente messo mano alle norme relative alla disciplina del condominio degli edifici sia per quanto riguarda il nucleo centrale, ovvero gli articoli dal 1117 al 1139, sia per quanto attiene alle norme di attuazione. Non solo, ma sono state apportate modifiche anche ad alcune leggi autonome rispetto al corpo codicistico che in qualche modo trattano di questa normativa specifica.

Si pensi alla legge 13/89 e s.m.i. concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche, alla legge 10/91 e s.m.i. inerente l'impiantistica, il D.L. 23/01/01 n.5 convertito nella legge 66/01 in ordine alla diffusione di nuove tecnologie ed agli impianti ad esse relazionabili, con infine un inserimento molto pregnante nella legge fallimentare in tema di prededucibilità del credito condominiale.

All'apparenza verrebbe da dire che trattasi di una riforma epocale, ma a ben vedere si ritiene che il legislatore avrebbe dovuto fare molto di più anche in virtù del tempo trascorso fra l'emanazione della normativa originaria del 1942 e la riforma attuale.

Ad un primo esame si nota che non è stato sciolto il nodo relativo allo status giuridico del condominio. Infatti, da più parti, si propendeva per fare assumere al predetto la personalità giuridica che invece non è stata riconosciuta, rimanendo il condominio un ente di gestione la cui denominazione non deriva da un preciso nomen iuris imposto dal Legislatore, bensì da un'invenzione giurisprudenziale e dottrinale.

Altra pecca della legge di riforma, questa volta di portata gigantesca per chi opera nella professione di amministratore di condominio, è la mancanza di un regime transitorio fra l'emanazione della legge e la sua entrata in vigore. Mancando il fondamentale percorso di passaggio fra la vecchia e la nuova normativa molti operatori si troveranno a fare i conti con quest'ultima allorché la stessa, nel mese di giugno 2013, entrerà in vigore, senza avere approntato i giusti strumenti per la sua attuazione.

Purtroppo il popolo italiano è abituato a fare sempre tutto all'ultimo minuto e questo non tanto per un'atavica indolenza o ripugnanza verso le novità, quanto perché il nostro Legislatore ci ha più volte dimostrato che tutto può cambiare fino all'ultimo secondo, vuoi per un rinvio, vuoi per una modifica normativa sul filo di lana.

Certo è che in virtù degli oneri oltremodo gravosi imposti dalla legge agli amministratori occorrerà che gli stessi si mettano al lavoro per farsi trovare in regola con la nuova disciplina e questo iniziando con il convocare assemblee condominiali dove gli amministrati dovranno prendere atto dei cambiamenti ed orientarsi nella nuova ottica normativa.



Le attività sono tante e le sanzioni severe: basti pensare alle nuove maggioranze per le deliberazioni, alla problematica inerente la natura parziaria delle obbligazioni condominiali verso i terzi, alla necessità di avere un fondo cassa capiente al momento dell'inizio dei lavori condominiali, agli oneri dell'amministratore e così via.

A questo punto, senza entrare nello specifico della normativa, ci sembra il caso di dare una prima impressione sulla struttura legislativa che regolerà in futuro la materia condominiale. Il Legislatore ha fatto un'operazione piuttosto semplice: la normativa attinente al condominio degli edifici è stata emanata nel 1942, quindi alcune fattispecie sono gioco-forza cambiate con il decorrere del tempo; gli edifici, le loro strutture, i loro accessori, le necessità dei condomini sono cambiate, tuttavia un immobile è sempre un immobile e quindi non tutto è da cambiare.

La giurisprudenza, dal canto suo, stante l'inerzia del Legislatore di fronte ai cambiamenti della società civile e quindi anche del vivere condominiale, ha fatto, nel tempo, di necessità virtù e spesso, inerpicandosi in ragionamenti a volte poco lineari, ha cercato di dare modernità a norme ormai vecchie e in molti casi non più proponibili.

Ecco quindi la soluzione: togliere le parti normative in disuso, inserire alcune modifiche negli articoli esistenti e prendere come tesoro storico culturale tutto quello sforzo giurisprudenziale che ha permesso alla vita condominiale di andare avanti fino ad oggi.

L'idea è sicuramente vincente, tuttavia non sempre il Legislatore ha colto nel segno e quindi la dottrina e la giurisprudenza, dovranno nuovamente intervenire per colmare le lacune che inevitabilmente verranno rilevate nelle norme novellate.

Franco Pagani
presidente onorario nazionale
FNA Federamministratori

La montagna ha partorito il topolino: la "riforma" del condominio

Su un piano generale si può dubitare del fatto che sia corretto parlare di riforma, non essendo possibile individuare, nella nuova disciplina, dei principi guida. Quel che è emerso, piuttosto, è un'operazione di *restyling* della disciplina vigente, senza neppure la ricerca di una soluzione dei veri problemi di fondo, quali risultanti dalle incertezze della giurisprudenza e dalla prassi.

Sarà sufficiente ricordare che non è stato affrontato quello che era emerso negli ultimi tempi come problema più grosso; mi riferisco al problema della solidarietà o parziarietà, che si è ritenuto di eludere in base alla nuova disciplina dell'art. 1135 n. 4 cod. civ., e che forse è stato risolto, ma del tutto inconsapevolmente dalla nuova formulazione dell'art. 63 bis disp. att. cod. civ.

La riforma si è attardata a recepire orientamenti ormai pacifici nella giurisprudenza della S.C., come l'affermazione della natura comune dei pilastri in cemento armato, l'equiparazione dell'ascensore alle scale ai fini della ripartizione delle spese. In alcuni casi, però, tale recepimento non ha risolto i problemi o ne ha creato altri.

Sotto il primo profilo si può ricordare che l'art. 1117 n. 2 cod. civ. ha espressamente incluso tra le parti comuni i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, senza precisare quali sarebbero le caratteristiche strutturali e funzionali rilevanti e se ai fini della natura comune sia necessaria la compresenza delle caratteristiche strutturali e funzionali (ovvero sia sufficiente una delle due caratteristiche).

Sotto il secondo profilo, in base all'art. 1118, ultimo comma cod. civ., il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condòmini. Secondo l'orientamento della S.C. che si intendeva recepire, però, il distacco doveva ritenersi possibile ove non causasse aggravi di spese per gli altri condòmini. Quale sia il fondamento razionale secondo il quale i condòmini dovrebbero subire uno squilibrio di funzionamento "quasi" notevole ed eventualmente un "quasi" notevole aggravio di spesa non viene spiegato. Ma non basta. Nei lavori preparatori si è verificata l'ulteriore stranezza che un ramo del Parlamento non ha capito quello che voleva stabilire l'altro ramo.

Nel testo approvato dal Senato, l'art. 1117 *ter*, con una formulazione contorta, aveva sostanzialmente previsto che, con una maggioranza altamente qualificata, era possibile alienare le parti comuni che fossero diventate inutili (evidentemente si intendeva fare riferimento ai locali destinati a portineria ed all'alloggio del portiere). Nel testo definitivo, a seguito delle modifiche apportate alla Camera, la maggioranza qualificata in questione viene riferita alla destinazione d'uso delle parti comuni. Il risultato è che per il mutamento della destinazione d'uso di un giardino in parcheggio, senza l'esecuzione di alcuna opera, è necessaria la maggioranza in questione, mentre per l'esecuzione di innovazioni di vasta portata, che comportano l'esecuzione di opere notevoli, come l'installazione di un ascensore, è sufficiente una maggioranza, sempre qualificata, ma minore.

Tra le prime vittime della riforma va segnalata la capacità di esprimersi in modo corretto nella lingua italiana.

Già l'art. 1117, n. 1, cod. civ. enumera le parti dell'edificio necessarie "all'uso comune", quando invece sono necessarie all'esistenza stessa di un edificio condominiale; ciò a prescindere dalla considerazione che appare difficile configurare un "uso comune" e non piuttosto una "utilità comune", ad es., per le fondazioni, i pilastri o le travi portanti. I portici e i cortili, invece, non sono necessari "all'uso comune", in quanto essi possono benissimo mancare (ed anzi i portici di regola mancano); essi sono semplicemente oggetto, se esistono, di "uso comune". Sempre l'art. 1117, n. 1 cod. civ., considera espressamente come comune la facciata; ora, in un qualsiasi vocabolario della lingua italiana, la facciata viene definita come la parte anteriore di un edificio, cioè come il muro perimetrale anteriore, della cui natura condominiale nessuno avrebbe potuto dubitare.

L'art. 1120, primo comma, n. 3 cod. civ., prevede, tra le innovazioni, l'installazione di determinati im-



pianti, con esclusione di quelli che "non" comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto. L'interpretazione letterale di tale disposizione porta a conclusioni esattamente contrarie di quelle che, invece, si volevano affermare. Evidentemente si voleva dire che è consentita l'installazione di determinati impianti "a condizione" che non comportino gli inconvenienti ipotizzati. Ma non si tratta dell'unica disposizione incomprensibile.

L'art. 1122 bis cod. civ., dopo avere previsto, al secondo comma, che è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà esclusiva (evidentemente del condomino interessato), precisa, nella parte finale dell'ultimo comma, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Il che è doppiamente incomprensibile, in quanto tutti gli impianti in precedenza nominati sono destinati alla singole unità immobiliari e non si vede come in teoria sarebbe necessaria l'autorizzazione dell'assemblea, in relazione ad un'attività espressamente "consentita".

L'art. 69, primo comma, disp. att. c.c., poi, dopo avere stabilito che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68, possono essere rettificati o modificati all'unanimità, afferma che tali valori possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condòmino, con la maggioranza prevista dall'art. 136, secondo comma, cod. civ.

Le principali vittime della riforma sono, però, gli amministratori. Essi si aspettavano un'attribuzione di funzioni più ampie, ma hanno ottenuto solo una durata biennale dell'incarico, a fronte di un appesantimento dei loro obblighi. Sulla base della nuova disciplina si potrà anche sostenere che la funzione dell'amministratore è stata riqualifica (come in effetti è avvenuto a conclusione dei lavori del Senato). Il problema, però, è capire se di tale riqualificazione gli amministratori abbiano, o meno, motivo di essere soddisfatti.

Sempre con riferimento alla disciplina degli amministratori la riforma sfiora il ridicolo. Come ad es., l'art. 71 bis disp. att. cod. civ., che stabilisce l'impossibilità di svolgere l'incarico di amministratore se si è interdetto o inabilitato. Evidentemente, senza tale previsione, secondo gli autori della riforma, un interdetto o inabilitato avrebbero potuto assumere l'incarico di amministratore. Ragionando *a contrario* si potrebbe sostenere che tale incarico può essere assunto da persona alla quale sia stato assegnato un amministratore di sostegno, il quale sarebbe incapace di amministrare in piena autonomia i propri beni, ma potrebbe assumere la responsabilità di gestione di un condominio.

Roberto Triola
presidente II sezione Corte di Cassazione

La riforma del condominio



La legge n.220/2012 che ha riformato l'istituto condominiale è stata approvata ed entrerà in vigore il 18 giugno 2013, dopo sei mesi dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Si tratta di un prodotto che ho definito come il risultato di un'operazione di restyling dell'istituto poiché il legislatore si è sostanzialmente limitato a recepire la pluriennale elaborazione di una giurisprudenza che ha svolto in questa materia regolata da poche norme e da una infinità di pronunce, un'attività di supplenza di un legislatore inerte.

Diciamo subito che, alla fine, avrebbe potuto anche andare peggio poiché durante il lungo iter dei lavori sono state eliminate numerose norme la cui approvazione sarebbe stata esiziale e fonte di danni gravi sia per la proprietà che per gli stessi amministratori.

Sono tuttavia presenti ancora nell'impianto normativo numerosi difetti, carenze e contraddizioni per problemi di scarso coordinamento.

Si pensi in primo luogo all'obbligo sancito dall'art. 1135 cc di costituire un fondo obbligatorio per i lavori straordinari di importo pari al valore dei lavori deliberati, previsione destinata a creare non pochi problemi in sede applicativa.

Si pensi alla statuizione relativa alla tenuta del *registro di anagrafe condominiale*, che pur costituendo in sé un utile strumento, comporterà per l'amministratore, per il modo in cui è stato concepito, un rilevantissimo impegno e un incremento della sua attività per l'ampiezza del contenuto del registro stesso che deve contenere i dati non solo dei proprietari degli usufruttuari e degli altri titolari di diritti reali, ma anche dei titolari di diritti personali di godimento quali i conduttori e persino i comodatari, nonché i dati catastali degli immobili e, ciò che è più grave, i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle unità immobiliari.

Si pensi poi all'onere costituito dalla tenuta del *registro di contabilità* nel quale vanno registrate tutte le operazioni di dare/avere in ordine cronologico entro trenta giorni dall'effettuazione, alla nuova complessa composizione del *rendiconto,* art. 1130 bis, connesso all'obbligo di convocazione dell'assemblea per l'approvazione del medesimo entro cento ottanta giorni.

Viene previsto anche l'obbligo, salvo dispensa dell'assemblea (ma con quale maggioranza il legislatore non lo dice) di agire in giudizio (anche) ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. per la riscossione coattiva dei crediti verso il condòmino moroso entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Si tratta, all'evidenza, di un termine posto solo come limite al di là del quale si configura un motivo di revoca dell'amministratore, fermo restando che non può certo essere inteso come un invito all'amministratore ad attendere tale termine passivamente né tantomeno al condòmino di ritenere il termine come una sorta di legittimazione a procrastinare i pagamenti.

È invece al contrario opportuno che l'amministratore si attivi tempestivamente anche alla luce della previsione della prededucibilità ai sensi dell'art. 111 del RD del 16.3.1942 n. 267 dei contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'art. 63 primo comma disp att cc.

Tanto più che, com'è noto e come evidentemente il legislatore ha dimenticato, l'amministratore può e deve attivarsi per riscuotere i contributi anche sulla scorta del preventivo.

La legge detta anche disposizioni dirette a disciplinare i rapporti con terzi fornitori e creditori del condominio resi difficoltosi per effetto della sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n. 9148/2008.

In proposito l'art. 63 disp. att. cc. fa rientrare in un certo senso dalla finestra quella solidarietà passiva che la citata sentenza aveva fatto uscire dalla porta, mitigandola però, con la previsione di una sorta di sussidiarietà, posto che si vieta ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti prima di aver escusso gli altri condòmini.

Viene anche stabilito, da un lato, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (e fin qui tutto come prima) e, dall'altro lato, che il cedente rimane obbligato in solido con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è *trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo* che determina il trasferimento del diritto.



Non basta quindi una comunicazione dell'avvenuta cessione, essendo richiesto (con un eccesso di pignoleria) l'invio di copia dell'atto traslativo, con qualche problema, a nostro avviso, sotto il profilo della tutela della privacy, sia del venditore che dell'acquirente.

Importanti anche le norme dettate in tema di revoca da parte dell'autorità giudiziaria con l'elencazione, sia pure a titolo esemplificativo, di specifiche fattispecie di *gravi irregolarità* (art. 1129), e con la statuizione dell'obbligo, a richiesta dell'assemblea, di munirsi di *polizza assicurativa* per la responsabilità civile.

Ma soprattutto importanti sono le disposizioni relative ai *requisiti necessari per l'esercizio dell'attività*.

Dall'entrata in vigore della legge in poi, infatti, l'amministratore dovrà essere in possesso di un diploma di scuola secondaria e aver svolto un corso di formazione iniziale (a meno che non abbia svolto l'attività almeno per un anno nell'arco dei tre anni precedenti all'entrata in vigore della legge) e dovrà, in ogni caso e senza eccezione, frequentare corsi periodici di formazione.

Rilevanti novità sono introdotte (art. 66 disp. att. cc.) anche per quanto riguarda *l'assemblea,* ad esempio per quanto riguarda le modalità di invio dell'avviso di convocazione e le modalità del *suo svolgimento*.

Vengono previste maggioranze in taluni casi più agevoli da conseguire, ma viene al tempo stesso riconfermato il fondamentale principio della necessità della doppia maggioranza, che costituisce un cardine insostituibile a garanzia della democrazia in condominio e quello della necessità comunque dell'esistenza della maggioranza ai fini della valida costituzione dell'assemblea.

Viene chiarito specificamente (art. 1120) quali maggioranze siano necessarie (quelle del secondo comma dell'art. 1136 cc.) per disporre alcune innovazioni regolate da leggi speciali: eliminazione delle barriere architettoniche, contenimento del consumo energetico, realizzazione di impianti fotovoltaici, di cogenerazione, fonti eoliche o comunque rinnovabili, realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva.

Il diritto di voto viene attribuito a proprietari ed usufruttuari, per quanto di competenza di ciascuno, mentre non si fa cenno all'usuario né all'habitator, né al conduttore che rimane comunque titolare del diritto di voto nei casi previsti dall'art. 10 della legge n.392/78 e che secondo la pronuncia 23.1.2012 n.869, ha, limitatamente a tali questioni, anche un autonomo diritto di impugnativa della delibera.

Viene sancito espressamente il *divieto di conferire deleghe all'amministratore* esteso a qualunque assemblea e il *limite per il conferimento di deleghe* quando i condòmini siano più di venti (il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale).

La legge risolve poi alcune dibattute questioni: ad esempio in materia di *videosorveglianza sulle parti comuni,* in risposta ad una sollecitazione del Garante della Privacy che da tempo chiedeva venissero introdotte disposizioni chiare, si prevede che l'installazione dei relativi impianti possa essere deliberata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cc.

Queste, in sintesi, le prime valutazioni su una riforma ormai attesa anche se nella consapevolezza delle sue carenze e delle problematiche che comunque certamente deriveranno dalla sua applicazione.

Attendiamo ora di verificare quale sarà l'impatto della riforma sui rapporti condominiali, anche se certamente si dovrà intervenire su alcuni aspetti critici che la legge presenta.

avv. Vincenzo Nasini
presidente centro studi Gesticond

Approvazione e modificazione delle tabelle millesimali



Nel numero 3/2012 di Sinteg News avevo fatto cenno alla riforma del condominio che nel frattempo è diventata Legge con entrata in vigore il prossimo 18 giugno. Le modifiche apportate alle disposizioni di attuazione del codice civile (articoli 67-69 c.c.) consentiranno, in futuro, di avere regole meno rigide per la modificazione delle tabelle millesimali. Come noto il condòmino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni (art. 1118 comma 2° c.c.) e il diritto, salvo che il titolo (*ndr atto di acquisto o di provenienza*) non disponga diversamente, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condòmino, inoltre, non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, salvo eventuali disposizioni di leggi speciali.

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari, che vengono espressi nella tabella millesimale (in genere allegata al regolamento del condominio predisposto dal costruttore dell'edificio) possono essere rettificati o modificati all'unanimità (art. 69 Disp. Att. C.c.).

Importanti novità, tuttavia, sono state introdotte con la riforma: la possibilità di rettificare o modificare i valori, anche solo nell'interesse di un solo condòmino e con delibera adottata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, quando risulta che gli stessi sono conseguenza di un errore; quando, per mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici, incremento o diminuzione delle unità immobiliari) è alterato, per più di un quinto, il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino.



Nell'ipotesi in cui un condòmino voglia richiedere la revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento condominiale, potrà convenire in giudizio il solo Amministratore del Condominio il quale, dovrà darne notizia senza indugio, all'assemblea dei condòmini, pena la revoca dall'incarico.

Ciò costituisce un'importante novità rispetto al passato, poiché viene individuata la c.d. "legittimazione passiva" dell'Amministratore del Condominio.

La novella legislativa, prevedendo la c.d. legittimazione passiva in capo all'Amministratore, elimina di fatto, la necessità di convenire in giudizio tutti i singoli condòmini dell'edificio.

Di contrario avviso, rispetto a tale orientamento, si era espresso il Tribunale di Roma Sez. V 2.7.2009 n. 14529 che, in materia di impugnazione ex art. 69 Disp. Att. C.c., aveva statuito che l'Amministratore del Condominio non poteva ritenersi portatore di alcun interesse ad agire e che potesse essere, legittimato passivo, soltanto nel caso in cui fosse stata impugnata una delibera assembleare che modificava le tabelle millesimali.

Da ultimo, non per importanza, nel caso in cui il singolo condòmino, assegnatario di alloggio realizzato da Cooperativa, risultasse assente al momento dell'adozione della delibera e volesse proporre impugnazione, dovrà esercitare tale diritto entro il termine massimo di un mese dalla data di comunicazione della delibera (ex art. 1137 comma 3 c.c.); in ogni caso, entro tre mesi dalla deliberazione (ex art. 2377 comma 2° c.c.; così come statuito dalla S.C.- Sez. VI Civ.- sentenza n. 3586 del 13.2.13).

avv. Paolo La Bollita
cassazionista e mediatore civile



Diritto di ciascun condòmino

Codificazione del diritto di ciascun condòmino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato



La riforma del condominio ha per alcuni versi regolamentato in modo nuovo la materia condominiale mentre per altri si è limitata a recepire, codificandoli, alcuni orientamenti giurisprudenziali che si sono consolidati nel tempo.

Sicuramente uno degli argomenti portati maggiormente all'attenzione dei giudici è stato quello relativo alla facoltà dei singoli condòmini di distaccare il proprio impianto di riscaldamento da quello centralizzato. La Cassazione, al riguardo, dopo una iniziale negazione del diritto al distacco è stata costante ed univoca nell'affermare che il condòmino, in assenza di espresso divieto previsto dal regolamento di condominio, può "*legittimamente rinunziare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini…*" ma deve provare che dal distacco non derivi né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento condominiale né uno squilibrio termico dell'intero edificio a danno della regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, il condòmino rimane obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (Cass. n.6481/2011; n.15079/2006; n.5974/2004). Peraltro, recentemente, la Suprema Corte si è pronunciata nuovamente sull'argomento chiarendo che per il legittimo distacco dall'impianto condominiale devono sussistere entrambe le condizioni sopra specificate: "*…è necessaria la duplice condizione che dal distacco non derivino né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto né un aggravio di spese per coloro che continuino ad usufruire dell'impianto*" (Cass. n.13718/2012).

Il comma 4° del nuovo art.1118 c.c. riproduce pedissequamente il principio sopra enunciato ma codificandolo, a parere di chi scrive, in modo non completamente esaustivo. Infatti, seppure riconosciuto espressamente il diritto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento alle condizioni suddette, non è stato esplicitato il concetto di "notevole" in riferimento allo squilibrio di funzionamento che il distacco tendenzialmente comporta all'impianto comune. Tale lacuna nel dettato normativo porterà a nuovi contenziosi che avranno ad oggetto, evidentemente, l'individuazione da parte dei giudici aditi del parametro entro il quale deve ritenersi tollerabile, quindi non notevole, lo squilibrio in questione e conseguentemente rispettato uno dei presupposti per il legittimo distacco. In riferimento all'argomento in disamina pertanto, non avendo la nuova disciplina portato modifiche sostanziali nei rapporti intercorrenti nella compagine condominiale, il criterio di riferimento per separare legittimamente il proprio impianto termico da quello centralizzato continua ad essere quello di fornire all'amministrazione condominiale una relazione termotecnica, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi la sussistenza dei sopra menzionati presupposti di legge.

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



Due aspetti della "riforma"

L'amministratore, i condomini e due aspetti della "riforma": il conto corrente intestato al condominio e l'anagrafica condominiale

La tanto famigerata "riforma" (l'uso delle virgolette non è casuale, più che di una riforma la legge n. 220 può essere definita come un intervento di aggiornamento e modifica) ha introdotto due norme di non secondaria importanza che più che delle novità rappresentano la codificazione di un orientamento giurisprudenziale e di una prassi in uso presso molti amministratori condominiali. A partire dal 18 giugno, ossia dalla data di entrata in vigore della legge n. 220, gli amministratori, pena la loro revoca anche per via giudiziale, saranno tenuti ad aprire ed utilizzare un conto corrente intestato al condominio ed i condòmini dovranno comunicare all'amministratore, quando gli verrà richiesto, i dati catastali e la titolarità esatta dell'unità immobiliare loro riferita, pena l'addebito delle spese per le ricerche effettuate personalmente dall'ufficio dell'amministratore.

Le sentenze sul conto corrente e le novità legislative

La questione del conto corrente condominiale occupava l'attenzione degli addetti da diverso tempo. Il dubbio era il seguente: l'amministratore è obbligato oppure no ad aprire un conto corrente dedicato ad ogni singola compagine amministrata? La risposta della giurisprudenza non era univoca: da un lato la Cassazione, più morbida, la quale, pur essendo orientata verso l'obbligo di apertura, concludeva, poi, che non poteva affermarsi che l'inadempimento potesse essere considerato "*irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato*" (Cass. 10 maggio 2012, n. 7162). Dall'altro lato la giurisprudenza di merito (Tribunali), quella che per intendersi va ad incidere prima e con immediati effetti pratici sui casi concreti, che sempre più spesso concludeva, nel senso opposto, ossia per la possibilità di revoca giudiziale per l'amministratore che non apriva ed utilizzava il conto corrente intestato al condominio (Trib. Salerno 3 maggio 2011). Urgeva un intervento legislativo chiarificatore. La "riforma" ha propeso per quest'ultima soluzione. Insomma dal 18 giugno 2013 – ai sensi dell'art. 1129, settimo comma, c.c., così come modificato dalla "riforma" – l'amministratore dovrà "*far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica*". Il Legislatore ha poi precisato che l'amministratore oltre ad aprire deve anche utilizzare il conto corrente. La mancata apertura ed utilizzazione costituiranno gravi irregolarità che, previo passaggio assembleare, potranno portare alla revoca giudiziale dell'amministratore medesimo (art. 1129, undicesimo e dodicesimo comma, c.c.).

L'anagrafica condominiale, ovvero maggiore chiarezza nei rapporti con l'amministratore

Molti professionisti, assunto l'incarico di amministratore, già da anni chiedono ai condòmini di compilare una scheda con tutti gli elementi utili ad individuare il proprietario (o il titolare di altri diritti reali di godimento, es. usufrutto), i dati dell'immobile ed i recapiti cui inviare le comunicazioni. Dalla metà di giugno l'anagrafica condominiale diverrà uno dei documenti di cui l'amministratore è obbligato a curarne la tenuta e l'aggiornamento. La mancata collaborazione dei condòmini, ovvero la mancata risposta alle richieste avanzate (con racc. a.r.) dal loro legale rappresentante, gli costerà l'addebito delle spese per l'assunzione delle informazioni richieste (nuovo art. 1130 n. 6 c.c.).

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



Obbligazioni condominiali e loro riscossione

Natura delle obbligazioni condominiali e loro riscossione: nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Prima di rispondere alla domanda: quale è la natura dell'obbligazione assunta dal condominio verso i propri fornitori ed in che modo ne rispondono i singoli condòmini? è d'obbligo una premessa: il condominio non è un soggetto giuridico distinto dai suoi partecipanti né è dotato di un patrimonio autonomo; pertanto i debiti contratti dall'ente sono direttamente imputabili e riferibili ai singoli condòmini. Ed allora in che modo, ed entro quali limiti, il singolo condòmino risponde, di fronte ai terzi creditori, del debito contratto dall'ente condominiale in proporzione al valore della sua proprietà, espresso dalle tabelle millesimali (c.d. natura "parziaria" dell'obbligazione condominiale) ovvero per l'intero (c.d. natura "solidale") rispondendo anche dei debiti lasciati dai condòmini morosi? Prima della riforma, i giudici nazionali, interrogati della questione, hanno affermato, *a fasi alterne,* ora la natura "solidale" (in ultimo: *C. App. Roma, sent. n. 2729 del 30.09.2009; Trib. Trani, sez. dist. di Ruvo di Puglia, sent. del 12.09.2008)* ora quella "parziaria" del debito condominiale (Cass. Civ.,Sezioni Unite, sent. n. 9148 del 4.03.2008). Si è reso pertanto necessario l'intervento del legislatore il quale, con il riformare l'intera materia condominiale, ha altresì introdotto il nuovo testo dell'art. 63 disp. att. cod. civ. L'attuale formulazione di detto articolo 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 è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. [omissis]"*

Il legislatore sembrerebbe aver optato per una terza via, alquanto azzardata in quanto formulata in assenza di casistica giurisprudenziale o teorizzazioni dottrinarie: inizialmente, il creditore insoddisfatto, previa segnalazione dell'amministratore di condominio, dovrà rivolgersi nei confronti dei condòmini morosi (in applicazione del principio di parziarietà); nel caso di "escussione" infruttuosa, egli potrà legittimamente rivolgere ogni azione di riscossione nei confronti di ciascun condòmino, diligente o moroso che sia.

Cattive notizie, quindi, per i condòmini in regola i quali potranno essere chiamati a rispondere dei debiti lasciati dai morosi.

Conclusioni? La riforma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. è stata dettata dalla necessità di disciplinare e contemperare due esigenze contrapposte ma entrambe meritevoli di tutela giuridica: da un lato, l'interesse della pluralità dei condòmini a non dover rispondere dei debiti dei vicini morosi; dall'altro, l'interesse dei fornitori del condominio a vedere soddisfatte le proprie ragioni di credito, in tempi celeri e senza danno per la sicurezza dei rapporti commerciali. Tuttavia il citato articolo, nonostante i buon propositi del legislatore, manca l'obiettivo prefissato apprestando, in materia di riscossione dei crediti condominiali, una disciplina lacunosa e frammentaria.

La norma in parola ingenera, ad avviso di chi scrive, confusione tra rapporti interni ed esterni al condominio; pregiudica l'attività di riscossione dei creditori insoddisfatti subordinandola alla preventiva approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di ripartizione; non disciplina l'ipotesi, non infrequente, in cui lo stato di ripartizione possa concretamente mancare paralizzando ogni intervento dei creditori condominiali (è il caso del mancato deposito del rendiconto e del piano di ripartizione per protratta inerzia dell'amministratore ovvero la sua mancata approvazione per l'intervenuta paralisi dell'attività assembleare).

Dal quadro profilato emerge come, nel prossimo futuro, assumerà un ruolo sempre più importante l'attività di mediazione e la professionalità dell'amministratore di condominio il quale, nell'esercizio del mandato conferitogli, dovrà prevedere come gestire al meglio i rapporti coi fornitori nel silenzio della norma.

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

Dicono di...

Si poteva fare di più



Che dire di questa "riforma del condominio" approvata, poco prima di Natale, dal Parlamento? Di vera riforma si tratta o piuttosto di una semplice "manutenzione" della normativa esistente?

Parlerei più di manutenzione che non di riforma nel senso pieno del termine. Una manutenzione utile e necessaria, come documentano le numerose modifiche approvate, ma pur sempre manutenzione.

La mia opinione, insomma, è che si poteva fare di più.

Oltre a prevedere l'abbattimento del muro dell'unanimità dei consensi per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni, ad esempio, con la stessa maggioranza rafforzata dei quattro quinti se ne poteva prevedere l'alienazione in caso di cessata utilità, come pure si poteva contemplare l'acquisizione di nuove parti comuni.

Si poteva prevedere, come avevo proposto con un emendamento *ad hoc*, un sostegno finanziario ai condòmini in caso di sottrazione di fondi per *mala gestio*.

Soprattutto, si poteva affrontare con maggiore coraggio il problema di una sia pure limitata *capacità giuridica* del condominio, relativamente agli atti di manutenzione e conservazione delle parti comuni, dentro il perimetro delle decisioni assunte, con le maggioranze previste, dall'assemblea condominiale.

Su questo punto, invece, tutto è rimasto come prima.

La questione dovrà, prima o poi, essere riesaminata. Perché il condominio rappresenta una realtà in profondo mutamento. Prevedere, per esemplificare, che il condominio abbia una sua "identità", che l'amministratore abbia una rappresentanza non solo "mandataria", che si possano agevolmente attrezzare locali per una biblioteca o una palestra condominiale, che possa nascere la figura della "badante condominiale" o "dell'asilo condominiale", "movimentare" il comune patrimonio del condominio stando con i piedi per terra ma, allo stesso tempo, con quella creatività e flessibilità che meglio riconosca nuovi bisogni emergenti, questo ed altro vuol dire fare un salto nel presente e nel futuro.

Speriamo che in un tempo non troppo lontano la materia venga rivisitata, con l'ambizione di varare una riforma più innovativa e lungimirante, valida per il presente e per i prossimi decenni.

Lino Duilio
onorevole

L'importanza di essere condòmini



Qualsiasi riforma può e deve esser vista come il punto di partenza di una trasformazione legata ad adeguate scelte di carattere culturale. Dal mio punto di vista ritengo che anche la riforma condominiale fin dalla sua fase preparatoria sia stata incentrata sulla consapevolezza e sulla presa di coscienza dell'importanza del ruolo dei condomini. Un settore, questo, per troppo tempo ignorato o preso sottogamba. Uno dei principali riconoscimenti da dare alla Sinteg è proprio quello di aver svolto questo importante lavoro di sensibilizzazione. Ovvero quello di aver fatto capire (e continuare a farlo) che i condomini non sono un fatto privatistico bensì una vera e propria organizzazione dalla forte rilevanza sociale ed economica che, se ben gestita, può dare certamente un deciso contributo allo sviluppo del paese.

Certo, devo anche ammettere che la riforma non è stata esaustiva … sicuramente si poteva fare di più. Però aggiungo che se è vero che sono state ignorate alcune proposte che potevano sicuramente risultare utili, è vero anche che nulla impedisce una loro rilettura e riconsiderazione in un ulteriore provvedimento alla luce di quella consapevolezza e presa di coscienza dell'importanza strategica che ha il settore condominiale. Concludo ribadendo il mio grazie sincero alla Sinteg per il lavoro svolto finora e per quel che continuerà a fare, forte della mobilizzazione, del coinvolgimento, della collaborazione di più energie unite da un unico obiettivo: quello di lavorare insieme verso una comune prospettiva di organizzazione e di crescita.

Mario Tassone
onorevole

Dicono di...

Il punto di vista



Dopo circa 70 anni arriva la tanto anelata riforma del condominio. Certo si sarebbe potuto fare sicuramente qualcosa di più, tant'è vero che alcuni personaggi più autorevoli dello scrivente l'hanno definita un mero restyling, ben distante dall'obiettivo dichiarato di semplificare agli Italiani la difficoltosa e problematica vita in condominio, anzi, a nostro avviso creerà nuovi problemi.

In sintesi non vediamo obiettivamente in questa riforma, se tale può definirsi, provvedimenti risolutivi e chiarificatori. Ad esempio auspicavamo ad una regolamentazione più qualificante e premiante della figura dell'Amministratore immobiliare; invece ci si è limitati soltanto a requisiti di base come un diploma di scuola media superiore, un corso iniziale ed una formazione generica, addirittura senza stabilirne né gli standard né chi dovrebbe erogare questa formazione permanente (per fortuna la legge 4\2013 ha fatto maggior chiarezza sulla questione).

C'è di più: questi requisiti non sono richiesti a coloro che amministrano il loro condominio…è come voler dare ad un soggetto la possibilità di progettarsi la propria casa senza avere nessuno titolo o requisito!

Si sarebbe potuto cogliere l'occasione di dar vita ad un istituto davvero nuovo, di concezione moderna e soprattutto conforme alle normative vigenti negli altri Paesi dell'Unione Europea e fare, così, del condominio un soggetto di diritti autonomo, distinto dalle persone fisiche dei condòmini, dotato di una soggettività sia pur limitata agli atti di gestione delle parti comuni ed ai rapporti con i terzi creditori ed i fornitori (cosa che del resto esiste già nei fatti e persino tra le righe della normativa approvata).

Alcuni cambiamenti, riferiti alla figura dell'amministratore, sono stati fatti con poca accortezza, evidenziando la distanza dalla realtà operativa degli autori della nuova legge sul condominio.

Ci riferiamo in particolare al fatto dell'obbligo di nomina che passa da più di quattro a più di otto condomini, senza analizzare che spesso in capo ad un solo proprietario ci siano più appartamenti, per cui era giusto legare tale provvedimento al numero degli alloggi.

Continuando, non si può non evidenziare che il legislatore da una lato pensa ad una figura imprenditoriale/professionale, attribuendogli in modo rilevante i compiti da svolgere (dalla tenuta del registro dell'anagrafe condominiale - che comporterà un rilevante impegno considerato i dati richiesti - al registro di contabilità come pure all'obbligo dell'aggiornamento delle scritture contabili entro trenta giorni e la rendicontazione della gestione entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario) e dall'altro lato permette di svolgere la professione a soggetti scarsamente qualificati.

Ulteriore problema scaturirà per il neo art. 1135 del Codice Civile, che obbliga la precostituzione di un fondo di pari importo dei lavori straordinari deliberati dall'assemblea.

La necessità di accantonare prima dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria l'intero ammontare dei costi può comportare un significativo rallentamento degli interventi. Il credit crunch – la stretta creditizia – principale causa ed insieme effetto della grande crisi, impedirebbe il finanziamento diretto di quei cittadini, prossimi allo stato di insolvenza, perché senza la liquidità necessaria a poter adempiere alle decisioni dell'assemblea.

Alla luce di tutto ciò, è paradossale che a meno di 100 giorni dall'entrata in vigore della nuova legge, vi siano già iniziative per la richiesta di ritocchi sostanziali al futuro Parlamento, onde evitare seri problemi operativi.

Parafrasando Winston Churcill non sappiamo se cambiando si migliora, ma per migliorare bisogna cambiare, per cui andiamo avanti!

Sergio Gaglianese
vice presidente nazionale Gesticond
vice presidente nazionale Sinteg

Dicono di...

Tutelare gli interessi del condòmino



Dopo un'attenta analisi ed un profondo studio della Legge 220/2012 (resasi possibile negli ultimi tre mesi) possiamo ritenerci relativamente soddisfatti dei nuovi strumenti posti a tutela dei condòmini, seppur, dopo almeno 30 anni d'attesa, ci aspettavamo probabilmente di più. Forse la nuova Legge non ha centrato totalmente l'obiettivo primario che fu da subito identificato in quello di cercare di "alleggerire" l'ingente mole di cause civili sul tema presenti nei Tribunali Italiani, decongestionandoli e rendendo allo stesso tempo più "semplice" la vita dei Cittadini condòmini, ma indubbiamente questi ultimi, da noi rappresentati, risulteranno a partire del prossimo 18 giugno maggiormente tutelati. Lo saranno soprattutto grazie ai nuovi obblighi ed alle nuove incombenze poste a carico degli amministratori, in particolar modo nell'ottica dell'efficienza, della maggiore trasparenza e di una più alta professionalità. Indubbiamente sarebbe opportuno che il nuovo Parlamento (seppur pressato, ci rendiamo conto, da ben peggiori ed urgenti incombenze) ponga appena possibile la propria attenzione almeno ad alcune piccole modifiche. Si potrebbero ulteriormente rafforzare le norme relative agli amministratori stessi, rendendole ancor più "obbligatorie" e relazionandole con maggiore incisività all'altra nuova Legge, non meno importante, la n. 4/2013, che regola finalmente le attività professionali prive di Ordine ed Albo, fra le quali è presente anche quella dell'amministratore condominiale. Si dovrebbe rivedere il più facile previsto distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, rendendosi conto del fatto che il medesimo rappresenta una visione tecnica "antica" osteggiata da diverse normative Europee, orientamenti precedenti Statali (*DPR 59/09*) e divieti precisi già promulgati da diverse Regioni. Anche l'innalzamento della soglia per la quale è prevista l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore appare non idonea dinanzi ad un contestuale consistente incremento ora imposto degli obblighi e dei compiti assegnati all'amministratore stesso. Sarebbe altresì importante specificare meglio che il "revisore" previsto all'art. 1130-bis è da intendersi esterno all'edificio ed esperto in materia.



Nell'attesa di migliorie, Confabitare è già attiva e persevererà con tutte le sedi provinciali poste sul territorio nazionale nell'aiutare i proprietari-condòmini ad interpretare al meglio la normativa e a tutelare i loro interessi.

Alberto Zanni
presidente nazionale Confabitare

Professionisti sì... professionisti no



Il Presidente Nazionale del Centro Studi Condominiali di Confabitare, Franco Pani, ha voluto invece porre l'attenzione sull'importanza che la riforma ha dato alla figura dell'amministratore condominiale, coadiuvata in tal senso anche dalla nuova Legge n. 4/2013, segnalando però contestualmente la scarsa professionalità sinora dimostrata da molti operatori del settore e la poca considerazione che alcuni di loro rivolgono alle medesime nuove normative. E così l'organo associativo ha "indagato", attraverso le varie sezioni presenti su tutto il territorio Nazionale, sui pensieri e sulle idee che i vari amministratori hanno potuto assumere in questi primi tre mesi trascorsi da quando la Riforma è stata approvata, verificando anche il grado di conoscenza relativo alla non meno importante riforma delle professioni non regolamentate, in vigore già, come sappiamo dal 10 febbraio scorso. Purtroppo tale indagine, svolta parzialmente anche grazie all'ausilio di Internet e dei Social Network, ha dato un esito, nella gran parte dei casi, sconfortante. Fermandoci solo alla legge n. 220/2012, diversi "amministratori" *non sanno alcunché delle norme;* pochissimi, per fortuna, *non ne hanno neppure sentito parlare*, altri si fermano alle notizie più eclatanti dal punto di vista giornalistico, *quindi alla possibilità di distacco facilitato dall'impianto di riscaldamento e alla possibilità di tenere animali* (quindi, di fatto, solo quello che già sa qualsiasi condòmino anche poco informato). Altri ancora, non si sa bene per quale motivo, *ritengono che le nuove norme siano "illegali" e che verranno quindi presto abrogate, inutile perciò studiarle oggi;* diversi conoscono vagamente le nuove norme, ma *non sanno se e quando entreranno in vigore*. Insomma, una situazione veramente preoccupante, soprattutto per l'utente finale, il Cittadino/Condòmino, colui che con le nuove norme si è voluto cercare di tutelare il più possibile, "concedendogli" finalmente amministratori qualificati e che più raramente possano creare danni ai propri amministrati. Se non si conoscono norme nuove e così importanti da incidere pesantemente sull'attività dell'amministratore, sulla gestione del proprio studio, sulle nuove innumerevoli maggiori responsabilità, sorgono forti dubbi sulla conoscenza che tali "operatori" possano avere a riguardo delle altre svariate norme che ogni giorno debbono essere affrontate (altrimenti a rischio sanzioni o denaro sprecato a carico degli amministrati). Tali personaggi, nella vana speranza dell'abrogazione della riforma, stanno inoltre perdendo mesi preziosi per attrezzare le proprie strutture alla nuova mole di lavoro da poco imposta, con conseguenti futuri ingenti disagi per i propri amministrati. Lo Stato e gli altri enti amministrativi faticheranno ad effettuare le verifiche sull'idoneità a svolgere l'attività secondo i nuovi dettami. Per cui dovranno essere i condòmini ad effettuare le indispensabili verifiche del caso, così da non rendere vano lo sforzo statale per tutelare i lori interessi. Cosa che potranno fare rivolgendosi alle associazioni presenti in pressoché ogni Provincia e chiedendo ai loro amministratori notizie a riguardo della loro "conformità". Come pure rivolgendosi solo a strutture ben organizzate o perlomeno parlandone con iscritti ad associazioni professionali serie e maggiormente rappresentative, in grado di informare, costantemente ed abbondantemente, i propri associati sulle varie novità legali. In caso contrario, riteniamo, i condòmini in futuro non potranno che trovarsi nei guai; pensiamo, ad esempio, ad amministratori non abilitati o addirittura ipso iure non più in carica per violazione di norme non conosciute, che possano firmare contratti a nome dei condominii gestiti, senza averne titolo…

Franco Pani

presidente nazionale centro studi condominiali Confabitare

L'Amministratore
e i suoi compiti



Come associazione di condòmini-consumatori siamo favorevoli alla riforma del condominio in quanto vengono indicati in modo preciso sia la figura dell'Amministratore (art. 71 bis delle disp. att. c.c.) che i suoi compiti (artt. 1129, 1130 c.c.). c'è da dire che fino ad oggi il ruolo dell'Amministratore di condominio poteva essere svolto da chiunque, non erano richiesti né particolari requisiti morali né un titolo di studio o un'esperienza nel settore. I compiti dell'Amministratore venivano indicati in modo laconico nell'art. 1130 c.c. mentre il resto era lasciato alla professionalità di chi svolgeva l'incarico.

Ebbene con la riforma tutto ciò cambia: per fare l'Amministratore di condominio bisogna avere dei requisiti morali e giuridici, mentre gli oneri dell'incarico sono indicati in modo dettagliato dal legislatore.

Di particolare importanza due fattori:

- l'obbligo per l'Amministratore di aprire un conto corrente condominiale per ogni condominio e di gestire il patrimonio del condominio in modo da non creare confusione con il proprio patrimonio;

- l'indicazione dei requisiti che deve avere il rendiconto condominiale (nell'attuale situazione ogni Amministratore ha un proprio modo di predisporre e presentare il consuntivo di gestione).

La riforma del condominio chiarisce in modo esplicito che è diritto di ciascun condòmino chiedere in ogni tempo copia della documentazione relativa alla gestione condominiale. Cosa questa che fino ad oggi, per alcuni Amministratori, era una facoltà che dipendeva solo dalla loro magnanimità.



Inoltre la riforma migliora anche la gestione delle parti comuni prevedendo particolari maggioranze per la modifica o l'uso delle stesse, andando quindi incontro alle mutate esigenze dei condòmini che vivono nello stabile ed usano le parti comuni.

Altra importante novità è la creazione del registro dell'anagrafe condominiale, che consentirà non solo all'Amministratore ma anche a tutti i condòmini di sapere con certezza il nominativo dei proprietari degli immobili ed i loro diritti sugli stessi. Ciò consentirà, infatti, all'Amministratore di sapere con esattezza a chi chiedere le rate condominiali.

avv. Antonio De Stefano
consulente Adoc (LU)



Il supercondominio

Per supercondominio si intende quel complesso di edifici che, pur essendo autonomi tra loro, usufruiscono di alcune parti in comune, quali strade, giardini, impianti di depurazione, portierato e via dicendo. Ciascun edificio può avere un suo amministratore e la propria forma giuridica, mentre l'insieme degli edifici dovrà, a sua volta, nominare un amministratore per la gestione delle parti comuni.

La forma giuridica del supercondominio non è stata prevista, sino alla recente riforma dal legislatore, poiché, nel passato, si tendeva ad una concezione delle parti comuni come derivanti da partecipazione a comunione e non a condominio. L'evoluzione dell'edilizia, sin dagli anni ottanta, ha portato ad un incremento sempre più crescente di agglomerati urbani circoscritti, con parti di uso comune che, nel caso degli impianti, portavano anche ad un risparmio gestionale oltre che a benefici logistici e di vivibilità.

Da quegli anni a seguire, sia pur attraverso la giurisprudenza, si è affermato il principio secondo il quale il supercondominio doveva avere una sua identità precisa svincolandosi dalla mera comunione e passando alla forma più articolata del condominio allargato a più edifici o scale. In effetti questa forma, certamente corretta formalmente e giuridicamente, ha trovato sulla sua strada applicativa una difficoltà gestionale nel numero elevato di condomini che, solitamente, comportava l'altrettanto difficile costituzione dell'assemblea per il raggiungimento dei quorum deliberativi.

La riforma ha, finalmente, risolto in gran parte questa problematica. Con l'introduzione dell'articolo 1117 bis il supercondominio viene ufficialmente riconosciuto, specificando chiaramente che le disposizioni in materia di condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui si vadano a verificare che edifici o scale od anche unità immobiliari abbiano delle parti



comuni ai sensi dell'articolo 1117, ed ha ulteriormente chiarito e semplificato la gestione ordinaria con l'introduzione di una norma per rendere più snello ed agevole il funzionamento delle assemblee. Quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio dovrà designare, con le maggioranze previste dall'articolo 1136 V comma C.C., il proprio rappresentante per la gestione ordinaria delle parti comuni agli edifici e per la nomina dell'amministratore del supercondominio. In mancanza ciascun condòmino può richiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio, così come la stessa autorità giudiziaria provveda alla nomina su ricorso anche di un solo rappresentante già nominato, previa diffida ad ottemperare entro un termine congruo di tempo.

Raffaele D'Angelo
Sinteg Roma



Il nuovo reato di induzione alla corruzione

Non tutti sanno che il 28 novembre 2012 è entrata in vigore la nuova fattispecie di "induzione indebita a dare o promettere utilità" (art. 319-quater del codice penale).

In questa sede ci concentriamo sugli effetti che detto articolo del codice sostanziale può avere sul lavoro degli amministratori condominiali. Orbene, in prima analisi, si può dire che la nuova norma anziché dissipare dubbi interpretativi li alimenta. Ma aldilà delle considerazioni personali parliamo di diritto. La norma punisce, non solo il pubblico ufficiale che, abusando della sua qualità o dei suoi poteri, induce qualcuno a dare o a promettere indebitamente denaro o altra utilità, ma anche il privato che dà o promette denaro o altra utilità (al pubblico ufficiale).

Molti si chiederanno che differenza c'è tra il nuovo reato dell'induzione alla corruzione e il reato di concussione. Ebbene, ha precisato la Suprema Corte, se il pubblico ufficiale "costringe" il privato a dare o promettere denaro o altre utilità si tratta di concussione. Invece, se il pubblico ufficiale non "costringe", ma si limita ad "indurre" il privato a promettere o dare denaro, ecco che scatta la nuova fattispecie.

Cosa intende precisamente il legislatore quando usa il verbo "induzione"?



Si intende per "induzione" una pressione operata in via indiretta. Ad esempio mediante giri di parole, in modo che sia, in ultima analisi, il privato ad attivarsi nel promuovere la proposta criminosa, dimostrando di aver colto il messaggio implicito. Anche in materia di amministrazione condominiale possiamo avere casi di corruzione e concussione. Vediamo alcuni esempi.

Caso di corruzione. Si pensi, ad esempio, al caso di un amministratore condominiale che, essendo proprietario di alcuni appartamenti del condominio che amministra, dà o promette somme di denaro all'amministratore comunale o al sindaco, per ottenere che nel piano urbanistico vengano inserite opere di riqualificazione della zona in cui si trova lo stabile, al fine di aumentarne il valore.

Si tratterebbe al contrario di concussione nell'ipotesi in cui l'amministratore condominiale fosse stato costretto a pagare sotto la minaccia di non vedersi rilasciata un'autorizzazione edilizia a beneficio del condominio.

In pratica, in quest'ultimo caso, l'amministratore - che sarebbe parte offesa e quindi estraneo al reato - avrebbe subito un'estorsione dal pubblico ufficiale.

La nuova fattispecie, di cui all'art. 319-quater potrebbe rivelarsi particolarmente insidiosa per gli amministratori condominiali che, laddove dovessero trovarsi in situazioni equivoche, potrebbero "passare" da vittime a coautori del *pactum sceleris*.

L'attività di amministrazione condominiale è oggi particolarmente complessa e rischiosa. È dunque di assoluta importanza che la nuova fattispecie venga applicata nelle aule giudiziarie attraverso una corretta interpretazione lessicale del termine "induzione". In altre parole, si confida che il Giudice della Decisione sappia effettivamente scorgere quando effettivamente l'amministratore è stato "indotto in tentazione" come il Diavolo fa quando ti accarezza, o quando invece l'amministratore viene costretto a compiere una certa azione (rectius: elargizioni); pena? Conseguenze disastrose per il suo lavoro e per i suoi condòmini.

avv. Francesco D'Andria
specialista in diritto penale
francescodandria@gmail.com

Dicono di...

Le lacune della riforma del condominio

Tante sono le novità introdotte dalla riforma del condominio ma diverse sono anche le lacune. L'art. 25 ha ritenuto non necessari i requisiti tecnici (conseguimento di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, obbligo di frequentazione di un corso di formazione iniziale e obbligo di formazione periodica) qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile. Ciò detto, è doveroso spiegare gli inconvenienti che possono derivare da questo "incauto" privilegio. L'amministratore eletto ma privo di requisiti tecnici non ha cognizioni tecniche e giuridiche in materia condominiale né ha una conoscenza, seppur minima, dei suoi poteri e dei suoi doveri. In più non si aggiorna. Tutto ciò va a discapito sia dei condòmini sia degli amministratori professionisti. La Riforma, secondo me, non dovrebbe consentire tale eccezione neanche a chi ha svolto l'attività di amministratore per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma (l'unico obbligo qui stabilito è la formazione periodica).

Un altro aspetto negativo della riforma è espresso nell'art. 9 che consente (dal 18 giugno prossimo) ad alcuni condomini costituiti da 8 unità abitative di poter revocare il mandato all'amministratore e poter gestire l'amministrazione del loro condominio senza che sia necessaria tale figura. Ebbene, se l'intento del Legislatore era quello di adeguare il codice civile ai nostri giorni non si può certo affermare che l'art. 9 sia "adeguato"!

Insomma allo stato dei fatti, l'attività di amministratore di condominio è priva di una regolamentazione specifica perché non solo non esiste un albo nazionale di categoria ma diverse sono le lacune nel testo della Riforma.

Si richiama allora l'intervento del Legislatore sull'importanza del fare formazione in materia in modo serio e partecipato. Come pure sull'importanza che tale formazione sia fornita da realtà con i giusti standard qualitativi su scala nazionale. È opportuno tutto questo per evitare di far pagare il conto... ai condòmini.

Vittorio Fusco
presidente nazionale ANAPI

TRIVENETO
CERTIFICAZIONI E VERIFICHE

TRIVENETO s.r.l. unipersonale
Via Erizzo, 56 - 31040 Covolo di Pederobba (TV)
Tel. **0423.688732** - Fax 0423.688739
info@trivenetoverifiche.it - www.trivenetoverifiche.it



Verifiche periodiche e straordinarie IMPIANTI DI TERRA D.P.R. 462/01



REDAZIONE DEL MANUALE DEL FABBRICATO

ANALISI DEI RISCHI CONDOMINIALI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Verifiche periodiche e straordinarie IMPIANTI ELEVATORI D.P.R. 162/99

sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

è anche...

sinteg agency real estate

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

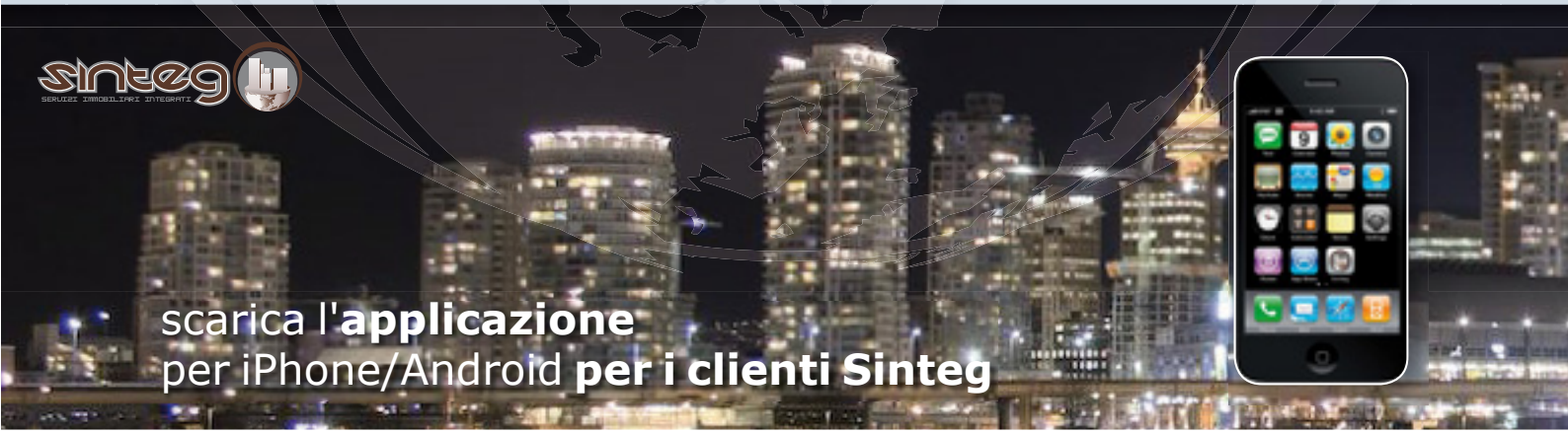
sinteg
SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

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