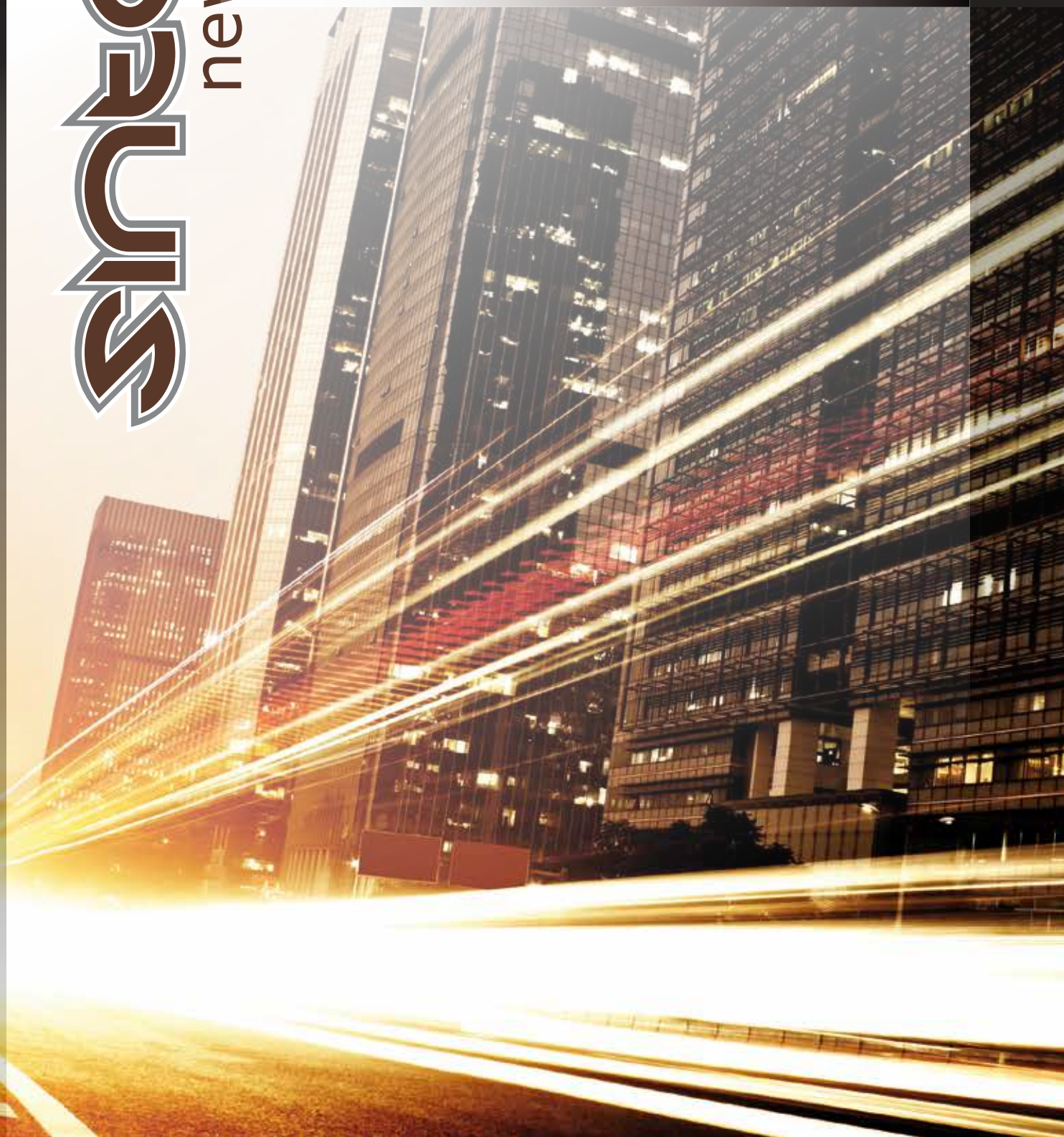


**Sinteg**  
news

**È FINITA L'ERA DEI CONDÒMINI ...  
INIZIA QUELLA DEI CLIENTI**



**Oltre l'immaginazione una realtà drasticamente diversa**



# Schindler 6300: flessibilità chiavi in mano.

## La nuova generazione di ascensori per sostituzioni complete.

Possibilità di finanziamento a interessi zero<sup>1</sup> (TAN 0%, TAEG max 2,62%) e detrazione fiscale del 50% (fino al 31.12.2104)

Massima adattabilità. Schindler 6300 è l'ascensore per la sostituzione di vecchi impianti in edifici residenziali, 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, grazie all'innovativo sistema di trazione – costituito da sottili cavi in acciaio rivestiti di materiale sintetico – e al motore compatto, con tecnologia gearless a controllo di frequenza.

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 interessi zero<sup>1</sup> (TAN 0%, TAEG massimo 2,62%), che prevede il pagamento dilazionato nel tempo, da 12 a 60 mesi, di una parte o del totale dell'importo dell'ordine. Infine, sostituendo il vecchio ascensore con Schindler 6300, avrai la possibilità di usufruire fino al 31.12.2014 della detrazione IRPEF del 50%, secondo la normativa vigente. In concreto, recuperi la metà del costo del tuo nuovo ascensore in 10 anni!

Per maggiori informazioni, visita:  
[www.schindler.it](http://www.schindler.it) > Modernizzazioni > Sostituzione completa > Schindler 6300  
e [integ.schindleronweb.it](http://integ.schindleronweb.it) > Sostituzione completa

<sup>1</sup>Salvo approvazione della società finanziaria convenzionata con Schindler S.p.A. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le informazioni precontrattuali, la copia del testo contrattuale e per l'esempio riferito all'offerta, visita il sito:

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:  
[voicedelcliente@it.schindler.com](mailto:voicedelcliente@it.schindler.com)



**Schindler**

# Editoriale



*“Il coraggio di immaginare alternative è la nostra più grande risorsa, capace di aggiungere colore e suspense a tutta la nostra vita”*

*Daniel J. Boorstin*

Di che colore sono le alternative? Al momento immagino due brillanti arcobaleni paralleli così da disegnare un doppio arco in un cielo che ancora odora di temporale. Poi mi chiedo: di che colore sono le vostre? Anche se non fosse possibile conoscerle mi piace pensare che ognuno di voi ne immagini almeno una. Perché come scriveva lo storico novantenne Boorstin è in questa capacità di immaginare l'alternativa la nostra più grande risorsa, quella che ci fa evolvere e ci apre a nuove esperienze. Indubbiamente dal momento in cui l'alternativa si trasforma in realtà niente è più come prima. Prendendo in prestito un pensiero di Holmes per cui quando una nuova idea prende forma nella mente di un uomo, la stessa mente non avrà più la sua forma originaria, si può affermare che l'entrata in scena dell'alternativa nell'immaginario di un uomo produce qualcosa di diverso che porta in sé, per sempre, la linfa vitale del primo giorno. Ricordate quando, tre anni fa, questa rivista ha fatto il suo esordio? Facendo un confronto tra il primo numero e questo che avete tra le mani quante cose sono cambiate... E ricordate ancora quando nove anni fa la stessa Sinteg con la sua comparsa ha iniziato ad intaccare, poi a picconare (nella sua accezione positiva) ed infine a stravolgere le regole del mercato? Niente è più come prima né è possibile tornare indietro. Quel che ieri sembrava improponibile oggi è realtà consolidata. Per essere più diretti e concreti sto parlando della possibilità di poter contare su un amministratore competente e professionale, poter usufruire di un servizio Call Center tecnologicamente avanzato, poter non pagare le spese condominiali (e non per incuria o disonestà). Un viaggio sicuramente difficile, a volte anche aspro, quello di Sinteg, ma intriso di colore e suspense grazie proprio a quella capacità di immaginare alternative. Non finisce qui, perché Francesco Di Castri e il suo team non si sono voluti accontentare. Sono andati oltre studiando strategie, stringendo partnership con i diversi professionisti che si intrecciano con il mercato condominiale, lavorando sull'aggiornamento, di alto livello, dei suoi amministratori (prerogativa, tra l'altro oggi essenziale per l'intero settore). E proponendo, infine, ai condomini del suo network nazionale soluzioni o suggerimenti necessari per vivere meglio spendendo meno (detrazioni fiscali, efficienza energetica...). Ma questo è solo l'inizio di un viaggio che porterà a vivere alternative

**Adriana Apicella**

*direttore responsabile Sinteg News*

Sinteg News  
Organo Ufficiale Sinteg  
Servizi Immobiliari Integrati

Anno IV, Numero 2  
Maggio/ Agosto 2014

Direttore responsabile  
Adriana Apicella  
a.apicella@sinteg.org

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

Progetto grafico Serena Paglialonga  
Foto Eugenio Caputo

Stampa  
Nova Arti Grafiche  
Direzione Sinteg  
Via del Castagno, 94 - 59100 Prato  
Tel. 0574.24874

www.sinteg.org - info@sinteg.org  
Sinteg Servizi Immobiliari Integrati

Hanno collaborato a questo numero  
Raffaele D'Angelo, Sergio Gaglianese,  
Alessandro Gallucci, Michele Gambino,  
Daniele La Rocca, Alfredo Marfella, Ivan  
Meo, Enrico Rainero.

Ringraziamenti  
Barbara Casagrande, Angelo Deiana,  
Angelica Milazzo, Sebastiano Zanolli.

## Sommario

- 4 Sinteg News
- 6 Verso un amministratore di condominio  
“qualificato”
- 8 Il mio condominio è amministrato dalla  
persona giusta?
- 10 Come scegliere efficienza energetica e  
finanziaria per il proprio appartamento
- 12 Come vivere meglio in casa e risparmiare
- 14 Il link del libro
- 17 Flash
- 18 Vero & Falso



***La rete di fornitori avrà un ruolo sempre più rilevante nei nuovi progetti dell'azienda.***

Con l'avvento del 2014, supportati e resi fiduciosi dalla costante crescita dell'azienda, Sinteg ha avvertito l'esigenza di ampliare il proprio raggio d'azione, sempre restando fedele a quella logica che ci ha fatto anticipare il futuro, e ci ha condotto fin qui. Il nostro successo - se tale si può definire - non è dovuto semplicemente ad una visione innovativa o rivoluzionaria, per quanto importante: un'idea da sola non è sufficiente, ma si realizza con le forze dei visionari che lottano per renderla concreta. La differenza di Sinteg, rispetto ad un panorama sempre più arido e disilluso, è nelle persone che ne fanno parte. E' così, infatti, che dal 15 dicembre 2007, data ufficiale del lancio del Network, siamo arrivati, oggi, ad un fatturato che ha superato i 600mila euro nel 2013, portando ad undici il totale dei dipendenti in Sede. Per questo nuovo anno, insieme a nuovi e più evoluti servizi, ci siamo impegnati a ristrutturare l'area dedicata ai fornitori, essendo loro una risorsa dal potenziale notevole. È con loro che vogliamo creare un'unica grande rete globale di fornitura servizi. Che significa dare vita ad un'interazione costante di collaborazioni con le svariate professionalità presenti sul mercato. Immaginate l'impatto! Tutte le aziende, raccolte sotto il marchio Sinteg come pure tutte le altre che usano i nostri applicativi web, potranno godere dell'attenzione degli enti con i quali da anni collaboriamo. E non solo. Perché, sempre i nostri fornitori, potranno contare su numeri interessanti quali gli oltre 600mila clienti residenti nelle 300mila (e oltre) unità immobiliari gestite dagli amministratori aderenti al nostro network. Tutto qui? No! Ancora altro bolle nel nostro calderone.. Convenzioni con assicurazioni per abbattere i costi delle polizze, corsi di formazione in management e gestione risorse umane... Non voglio andare oltre... Altrimenti che gusto c'è?

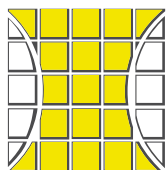
Ed io, in tutto questo? Considerando i miei primi periodi in Sinteg, qualche tempo fa, vedo quanta strada abbiamo percorso insieme. E quanta fiducia mi è stata riposta da parte di tutti i soci dell'azienda tanto da affidarmi, oggi, la responsabilità di questa sezione.

Il poter seguire passo dopo passo lo sviluppo di nuovi strumenti e di nuove interazioni, attraverso quel processo, che ci caratterizza, e cioè la costante misurazione della soddisfazione del cliente, mi rende orgoglioso e proattivo. Migliorarci costantemente, offrire servizi sempre più mirati e completi ai nostri partner, rispettare le professionalità, puntare alla collaborazione dei vari professionisti permette di trasformare in realtà la nostra visione del domani.

**Daniele La Rocca**

*Responsabile Area Fornitori  
fornitori@sinteg.org*





# VENETA ENGINEERING

Organismo di Certificazione, Ispezione e Prova notificato  
alla Comunità Europea dal 1994 col n° 0505

ASSOCIATO:



## SERVIZI PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

### VERIFICHE PERIODICHE ASCENSORI



### VERIFICHE MESSE A TERRA



### MONITORAGGI STRUTTURALI



### VERIFICHE SU CANCELLI



### RILEVAZIONI TERMOGRAFICHE



### VERIFICHE SU LINEE VITA



Per maggiori informazioni:

Via Lovanio 8/10 - 37135 Verona - Tel. 045 820 09 48 - Fax 045 820 19 82 - P.IVA 01781590235  
segreteria@venetaengineering.it  
[www.venetaengineering.it](http://www.venetaengineering.it)

## Verso un amministratore di condominio “qualificato”



*Il settore immobiliare è in continua trasformazione. Tutto ciò ha modificato lo scenario in cui l'amministratore di condominio si trova ad operare, spingendolo ad adottare nuove strategie adeguate al mercato in continua evoluzione.*

**Un nuovo mercato che avanza.** Per far fronte al nuovo contesto immobiliare, che negli ultimi anni si è venuto a creare, vi è stato un maggiore sforzo di legificazione e di regolamentazione in materia condominiale. Per tali motivi **l'amministratore deve essere in grado di offrire standard di servizio sempre più elevati.** Oggi, più che in passato, si avverte l'esigenza di affidare la gestione dei condomini a professionisti dotati di strutture operative idonee, pienamente dedicate allo studio del settore immobiliare, volte a soddisfare le richieste di una clientela sempre più esigente.

**Al bando l'improvvisazione.** Mentre in precedenza professionisti appartenenti a varie categorie (in primis geometri e ragionieri) si dedicavano a questa attività, occupandosi occasionalmente dell'amministrazione del condominio, oggi l'amministratore di condominio può e deve considerarsi un vero professionista che si dedica esclusivamente a questo lavoro e che ha affinato competenze di tipo giuridiche, tecniche (geometrico-ingegneristiche), economico-finanziario, organizzative e persino di natura psicologica, dal momento che lo svolgimento dell'attività esige anche buone capacità relazionali e negoziali non solo nei confronti dei condomini ma anche dei fornitori, avvocati e tutti coloro che ruotano nel settore. In questo contesto è anche intervenuta la legge n.220/2012, che ha rivoluzionato la figura dell'amministratore in ordine alla nomina, subordinandola al possesso di una serie di **requisiti di onorabilità e professionalità**, indicati nell'art. 71-bis disp. att. c.c.

**La tutela del condomino. Per evitare spiacevoli sorprese i condomini devono prestare molta attenzione nella scelta dell'amministratore.**

Talvolta accade che al momento di affidare il mandato, durante le assemblee condominiali,

geometri, architetti e ragionieri si candidino per il ruolo di amministratori, anche per promuovere le loro attività primarie. In questo modo, il patrimonio immobiliare viene considerato soltanto come una ulteriore “fonte di rendita accessoria” e non come oggetto di un'attività cui dedicare tutte le proprie energie professionali.

Al contrario, gli amministratori professionisti, che pensano all'immobile come al luogo dove si concentrano gli utenti finali, considerano il condominio come una “fonte primaria di reddito. Si viene quindi a realizzare un rapporto di interconnessione che si instaura tra il condomino e l'amministratore.

I primi, i condomini, sono considerati utenti finali di un processo di consumo dei beni e servizi acquistati, in loro nome e per loro conto, dall'amministratore.





Il consumatore (singolo condomino) è interessato alla soddisfazione dei propri bisogni e per esso è l'assemblea che decide l'acquisto di beni e servizi comuni. In tale dinamica l'amministratore sarà chiamato a gestire i beni e i servizi acquistati con efficacia, rendimento e professionalità. Per tali motivi tra condomino ed amministratore si instaura un rapporto di fiducia basato sulla correttezza, diligenza e trasparenza delle operazioni effettuate.

**Un professionista sempre aggiornato. Gli amministratori "professionisti" sono quelli che dispongono di studi attrezzati, con personale dipendente e con collaboratori e consulenti esterni,** assoggettati a percorsi di formazione continua e dediti a tempo pieno a tale attività. Tuttavia, spesso si ritrovano ancora operative figure di amministratori "non professionisti", che non si aggiornano o non utilizzano strumenti all'avanguardia per seguire i continui aggiornamenti normativi e giurisprudenziali.

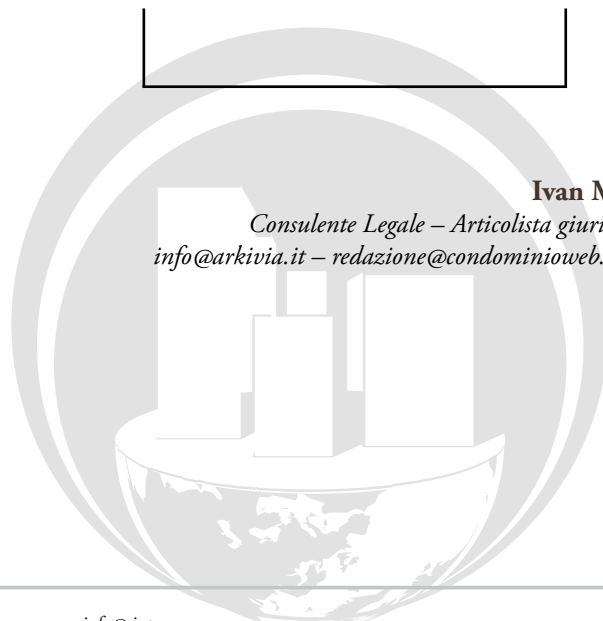
Molti studi, inoltre, sono ancora affidati a un'unica persona, che deve garantire il funzionamento dell'intera organizzazione, con conseguenze dannose per la qualità del servizio offerto.

Frequentemente, infatti, la mancanza di una specifica professionalità comporta l'offerta di servizi a basso costo, che produce una vera "guerra al ribasso" che instilla confusione e sfiducia nell'utente, che a volte è incapace di valutare la professionalità di coloro che aspirano ad ottenere il mandato.

Ma anche sul fronte della formazione è intervenuto il legislatore. Il tanto atteso decreto sulla formazione si avvia alla firma del Ministro della Giustizia. Era l'ultimo tassello della legge 220/2012, già modificata dal DL 145/2014, rimasto in sospenso, necessario per stabilire criteri, modalità, requisiti e funzioni della formazione professionale.

Concludendo possiamo affermare che un amministratore di condominio sempre aggiornato rappresenta una garanzia per l'intera compagine condominiale.

Diffidate, quindi, degli "improvvisati" o dei "factotum". Possono nascondere sgradevoli sorprese.



**Ivan Meo**

*Consulente Legale – Articolista giuridico*  
*info@arkivia.it – redazione@condominioweb.com*

## Il mio condominio è amministrato dalla persona giusta?



*Una domanda ricorrente a cui non è così facile e semplice dare una risposta. Piuttosto è necessario fare una valutazione complessiva sul professionista cui ci si rivolge. Dando per presupposta la correttezza ed il possesso dei requisiti indicati dall'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile vediamo quali sono gli elementi da considerare.*

PAG  
8

Il primo aspetto da valutare è proprio quello inerente la **professionalità dell'amministratore**. Sapere se assume l'incarico perché la sua attività è quella di gestore d'immobili oppure semplicemente perché è un corredo ad altro, o magari un servizio per il proprio condominio sono informazioni in grado di rendere la scelta più consapevole. Come dire: avendo un problema ad un osso mi rivolgo ad un ortopedico che comunque sa qualcosa di ortopedia o al mio vicino di casa che è stato ingessato più di una volta?

Svolta questa prima valutazione è necessario andare più a fondo: **non basta essere amministratore per essere un buon amministratore per uno specifico edificio**. Come per gli ortopedici, è utile comprendere se quell'amministratore è quello giusto per noi. Spesso si sceglie un medico perché specializzato sulla cura del ginocchio, piuttosto che della spalla, ecc. Per il condominio potrebbe essere utile fare lo stesso. L'amministratore abituato da sempre (per scelta o per necessità) a gestire piccole realtà condominiali potrebbe trovarsi in difficoltà







rispetto alla gestione di un mega complesso immobiliare. Ed è vero anche il contrario: gestire supercondomini con centinaia di partecipanti è diverso dalla gestione del piccolo edificio; si pensi solamente al rapporto umano. In buona sostanza cercare l'amministratore che fa al nostro caso significa provare a trovare quel professionista che, per esperienza lavorativa, è più vicino alle specifiche problematiche connesse al proprio edificio.

**Professionalità, specializzazione e reputazione.**

Il terzo elemento utile a comprendere a chi rivolgersi è la reputazione. Un professionista basa molto del proprio successo sulla considerazione delle proprie qualità fatta dagli altri. Si chiami passaparola, pubblicità o come dir si voglia, l'idea che gli altri hanno del nostro lavoro è parte importante per un suo pieno apprezzamento.

Ed allora l'amministratore che andremo a scegliere dovrà avere anche una buona reputazione. Non c'è bisogno di effettuare logoranti indagini statistiche, ma vale la pena dedicare un po' di tempo per comprendere "che cosa si dice in giro" di quella determinata persona.

Ultimo ma non ultimo è utilissimo valutare la **predisposizione al cambiamento.**

Il rapporto con l'amministratore può durare un anno o essere molto lungo.

Spesso le revoche sono difficili per un semplice fatto di difficoltà a raggiungere i quorum deliberativi, altre volte perché il rapporto di fiducia che s'instaura è realmente forte. In questo contesto bisogna cercare di capire come un amministratore "veda" la propria professione. Aggiornamento costante (non solo quello normativo ma anche e soprattutto quello attinente le diverse dinamiche riguardanti la gestione efficiente degli immobili), valutazione delle novità e loro applicazione.

Tre elementi che ogni bravo professionista deve considerare. Un amministratore che venticinque anni fa forniva il proprio numero di cellulare per garantire la costante reperibilità se è al passo con i tempi oggi fornisce un servizio di pronto intervento realmente efficace.

**Professionalità, specializzazione, reputazione e predisposizione al cambiamento.** Quattro elementi da considerare e bilanciare con attenzione per scegliere il gestore immobiliare più adatto a noi.



**Alessandro Gallucci**  
avvocato- delegato Aduc Legge  
avvgallucci@gmail.com

## Come scegliere efficienza energetica e finanziaria per il proprio appartamento



*Consigli pratici su dove intervenire per risparmiare soldi e tempo. Ecco le cinque aree da considerare se non si vive in un appartamento di ultimissima generazione.*

Non occorre spendere parole per descrivere la situazione energetica degli edifici in cui oggi viviamo per la maggior parte: strutture colabrodo, progettate e costruite in anni di bassi costi energetici e volontà di aumentare volumi abitativi da vendere velocemente e con massimi profitti per costruttori ed amministratori pubblici. In sintesi: speculazione all'arrembaggio e qualità zero.

**Oggi i nodi sono venuti al pettine: costo dell'energia alle stelle, costi di manutenzione sempre più alti a causa della bassa qualità costruttiva, inquinamento ambientale sempre più insostenibile.**

La Comunità europea ha emanato varie direttive, delle quali l'ultima (2010/31/CE) chiede agli stati membri di adeguare i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici. L'Italia si è adeguata con DL 4 giugno 2013 che obbliga l'APE (Attestato Prestazione Energetica che dura dieci anni) che ogni regione interpreta in modalità tutte diverse le une dalle altre. Le analisi sono fatte sulle prestazioni termiche dell'edificio (dispersioni dell'involucro), sugli impianti di climatizzazione e su quelli di produzione dell'acqua calda. Un appartamento, se dovesse essere messo in vendita, ha l'obbligo di certificare la classe Energetica (dalla A alla G) pur nella inaffidabilità di molti certificatori (siamo nel paese dove i medici prescrivono le ricette su richiesta telefonica...).

A prescindere dall'atto legale di vendita, le considerazioni da fare in un appartamento condominiale sono legate al valore dell'investimento che degrada in un mercato che pretende sempre più qualità, ed i costi di energia sempre più alti in confronto alle nuove tecnologie sempre più efficienti. C'è però da aggiungere un dato di non poco conto: dal 31 dicembre 2018 si dovranno costruire soltanto Edifici a Energia Quasi Zero (EEQZ). Costruzione completamente pro il risparmio anche economico del singolo condomino.

Ma quali sono le aree dove intervenire per risparmiare soldi – e tanti – nel tempo?

Ne possiamo sintetizzare cinque:

- **l'involucro** (inutile mettere acqua di qualità in un secchio bucato!): il cosiddetto cappotto e gli infissi: serramenti, finestre e porte esterne, che permettano all'edificio di mantenere nel miglior modo possibile le sue temperature interne, isolandolo dalle stagionalità. Il prezzo di un ponteggio per una ritinteggiatura o rintonacatura deve far pensare ad approfittare a isolare meglio i muri dello stabile, con soluzioni efficienti, veloci da applicare e giustificate economicamente dal risparmio energetico in pochi anni.





- **sistemi di riscaldamento:** una centrale termica ad alto rendimento, in confronto a una di 20 anni fa, fa risparmiare fino al 30%, magari affiancandola a sistemi geotermici che sfruttano la temperatura costante dell'acqua sotterranea (solo per edifici con molti appartamenti)
- **contabilizzatori di calore** sui termosifoni, che permettono di personalizzare la propria temperatura preferita e pagare in proporzione, senza aprire le finestre se fa troppo caldo e pagare il condominio anche per il calore disperso.
- **sistemi di raffreddamento dell'aria**
- **autoproduzione con fotovoltaico:** oggi sono entrati in vigore i SEU (Sistemi Efficienti di Utenza) i quali, terminati gli incentivi scandalosamente alti e malamente utilizzati negli anni passati, prevedono di produrre energia in proprio ed averne un beneficio se gestiti in determinate e ben organizzate condizioni (perché esenti dagli oneri dei costi della rete di trasmissione-distribuzione) ed agevolati anche dal crollo vertiginoso dei prezzi dei pannelli fotovoltaici. Per concludere, due riflessioni economiche sulle opportunità di scegliere l'efficienza. La prima: un appartamento è oggi il patrimonio tra i più importanti delle famiglie. L'investimento è decine di volte superiore a quello – ad esempio – di una automobile, che dopo pochi anni si svende per vecchiaia.

L'appartamento no, deve mantenere il suo valore. **Perché non facciamo i “tagliandi” per mantenere efficiente anche l'appartamento?** Perché aspettiamo sempre che degradi qualcosa per mettere mano al portafoglio? Oggi, con la tassazione che rende l'investimento ancor più costoso, dobbiamo tenerlo ancor più efficiente! La seconda riflessione è un consiglio: affidiamoci a professionisti di qualità, e pretendiamoli dal nostro amministratore! Grazie a loro potremo rendere sostenibile l'investimento e ammortizzare, nel tempo, il costo da sostenere con il risparmio ottenuto dall'efficienza.

**Enrico Rainero**  
*SmartCondominium-Marketing della Sostenibilità*  
[enrico.rainero@byinnovation.eu](mailto:enrico.rainero@byinnovation.eu)



# Come vivere meglio in casa e risparmiare.

## Le virtù della pompa di calore



*Fortemente consolidata nei Paesi del Nord Europa, la tecnologia della pompa di calore, usata nel riscaldamento domestico e nella produzione di acqua calda sanitaria, sta prendendo piede anche in Italia. Capiamo che cosa è, a cosa serve, come installarla.*

PAG  
12

La tecnologia della pompa di calore è una soluzione pulita che **usa l'energia verde gratuita contenuta nell'aria, nell'acqua e nella terra** così da coprire la maggior parte del bisogno di energia necessaria a garantire il benessere in casa. Le pompe di calore possono essere usate in sostituzione delle caldaie esistenti e degli split con grandi risparmi nei costi di funzionamento ed un comfort maggiore e più sano per diverse ragioni. Prima di tutto il condomino che vuole sostituire il vecchio impianto con una pompa di calore può detrarre fiscalmente parte dei costi; a questo si aggiunge l'evidente risparmio già nella prima bolletta.

### Ecco in sintesi le 7 virtù di una pompa di calore

1. Una pompa di calore consuma la metà rispetto ad un impianto con caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda e split per il raffreddamento estivo
2. Per tutto il 2014, il 65% del costo per l'acquisto e l'installazione di una pompa di calore, in sostituzione di una caldaia tradizionale, viene restituito dallo Stato in 10 anni come detrazione fiscale
3. Grazie al risparmio di energia ottenibile, aumenta la classe di efficienza energetica della casa in cui è installata e, di conseguenza, aumenta anche il suo valore sul mercato
4. La pompa di calore è ecologica, perché usa energia verde
5. La pompa di calore non brucia gas o gasolio per cui non emette fumi. Questo garantisce un'aria più pulita nelle città e libera il condomino dai costosi controlli periodici dei fumi, tipici di un sistema tradizionale
6. Viene usata una sola apparecchiatura per il riscaldamento, il raffreddamento e la produzione di acqua calda. In sintesi libera spazio
7. L'installazione e la manutenzione sono operazioni semplici e veloci grazie all'uso di un sistema unico fornito dal produttore





### **Aria pulita in casa con i sistemi in pompa di calore**

Nelle abitazioni in generale, ed in particolare in quelle dotate di cappotto, doppi o tripli vetri o altri sistemi di isolamento, l'aria viziata ristagna all'interno degli ambienti, provocando un aumento della concentrazione degli inquinanti come polveri, odori e batteri, dannosi per la nostra salute.

Aprire le finestre non è sufficiente e se si abita in una città molto inquinata è ancora meno salutare, senza parlare del fatto che aprendo le finestre d'inverno entra il freddo (così come aprendole d'estate entra il caldo) che, tradotto in parole povere, significa dover sostenere notevoli costi per ripristinare la temperatura desiderata.

**I sistemi in pompa di calore a ciclo annuale si occupano del rinnovo e della purificazione dell'aria delle abitazioni e, grazie alla tecnologia avanzata, recuperano il calore o il freddo contenuto nell'aria inquinata espulsa, lo moltiplicano e lo trasferiscono all'aria di rinnovo che entra nelle case ad una temperatura molto più gradevole dell'aria esterna.** Il tutto trasformandosi in un notevole risparmio economico.

Questi sistemi si occupano anche della deumidifica (evitando la formazione di muffe) e filtrano l'aria con filtri elettronici che eliminano il 99% di virus, batteri, nano particelle (come ad esempio quelle dei gas di scarico delle auto) e pollini, permettendo anche a chi soffre di allergie di stare bene in ogni stagione.

### **L'importanza della classe di efficienza energetica A**

Confrontando una casa costruita secondo i canoni dell'edilizia tradizionale con un'altra che rispetta tutti i canoni di efficienza energetica (la cosiddetta posizione in classe A) balza all'occhio il **dimezzamento dei costi per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.**

Bollette dell'energia elettrica alla mano (che coprono i costi per riscaldamento, condizionamento, produzione di acqua calda sanitaria, rinnovo e purificazione dell'aria, oltre il consumo degli elettrodomestici e dei forni ad induzione) di una casa da 270m<sup>2</sup> in classe A in provincia di Padova dotata di sistema completo in pompa di calore e 36 m<sup>2</sup> di pannelli fotovoltaici per la produzione di 5,7 kWp, si arriva a registrare addirittura un guadagno di 2400€ in un anno, ovvero 200€ al mese.

**Alfredo Marfella**  
Business Developer Clivet SPA  
a.marfella@clivet.it



Cari amici in questo numero di Sinteg News ho voluto affiancare due grandi uomini del nostro tempo, Angelo Deiana e Sebastiano Zanolli. Se a guardarli nell'aspetto sembrano così lontani, se nel leggere il loro percorso professionale sembrano essere due cose distinte mi piace affermare che sono più vicini di quello che sembra. Entrambi articolano i loro pensieri sull'idea di un futuro prossimo venturo positivo, costruttivo e soprattutto evolutivo. Sì perché in entrambi a vincere è l'uomo che esce fuori dagli schemi imposti e si muove in maniera libera e proattiva perché nella piena consapevolezza del sé.

Libri uguali, allora, vi starete chiedendo? Assolutamente no! Oserei, invece, dire due facce di una stessa medaglia... Così diverse, ma entrambe necessarie. Buona lettura!

PAG  
14

**Sergio Gaglianese**  
Vice Presidente Sinteg



### **LA RIVOLUZIONE PERFETTA**

L'era dell'interdipendenza e della velocità  
di Angelo Deiana  
MIND Edizioni  
192 pagine, formato 13,5 x 21  
brossura con risvolti

*Angelo Deiana è uno dei maggiori esperti di reti e servizi professionali in Italia.*

*Noto economista, manager di primari gruppi bancari nazionali, docente universitario, è Presidente di CONFASSOCIAZIONI (Confederazione Associazioni Professionali), la più importante Confederazione di organizzazioni professionali dei servizi all'impresa e delle professioni innovative, e di ANPIB (Associazione Nazionale Private & Investment Bankers).*

*Autore di numerose pubblicazioni in campo economico e finanziario, Annovera tra le sue ultime opere più importanti: Il capitalismo intellettuale, Sperling & Kupler Ed. (2007), Il futuro delle associazioni professionali (2010), Come fare soldi nei periodi di crisi (2012), Associazioni Professionali 2.0 (2013), tutti pubblicati con il Gruppo 24 Ore.*



### **AVEVA RAGIONE POPPER, TUTTA LA VITA È RISOLVERE PROBLEMI**

Consigli per affrontare meglio le difficoltà  
di Sebastiano Zanolli  
Franco Angeli Trend

160 pagine, formato 15 x 19

*Sebastiano Zanolli, scrittore e speaker motivazionale, ha sviluppato e approfondito i temi legati alle performance professionali e personali.*

*Il suo approccio alla professione è un misto di pragmatismo e sentimento. È autore di cinque volumi di grande successo: La grande differenza (2003), Una soluzione intelligente (2005), Paura a parte (2006), Io, società a responsabilità limitata (2008), Dovresti tornare a guidare il camion Elvis (2011), nei quali la sua esperienza si traduce in suggerimenti per chi cerca una maggiore qualità del lavoro, delle relazioni, della vita.*

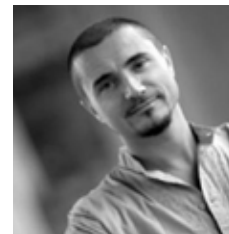
*Tutti i libri sono editi dalla Franco Angeli.*



### ***Sulla scia di Toffler e Negroponte una grande visione del futuro imminente tra economia, sociologia, antropologia e tecnologia***

Ripensare l'umano non significa solo fare "i cacciatori di futuro", ma anche iniziare a costruire le idee e le pratiche, eticamente e politicamente evolute, di una nuova ipotesi di coesione sociale, attraverso una rivoluzione dolce, silenziosa, pervasiva. LA RIVOLUZIONE PERFETTA di Angelo Deiana, è un gioco di domande e di risposte sull'evoluzione che ognuno di noi sta compiendo o è chiamato a compiere nel futuro prossimo venturo, sul piano professionale, sociale, personale. Un vero e proprio viaggio che va dalla bolla finanziaria alla sua psicosi, dalla nuova forma dell'analfabetismo del terzo millennio alle opportunità che tali cambiamenti hanno già offerto o sono ancora in grado di offrire. Come sarà allora il nostro futuro? Grazie allo sviluppo di bio e nanotecnologie, si avvicina il salto evolutivo dove l'impensabile diventa pensabile. Dopo l'homo sapiens sapiens arriva l'homo 2.0 e quindi una nuova esplosione dell'intelligenza, l'allungamento a dismisura della vita, il nuovo "sentiero per la felicità" della specie umana. Il nostro futuro si va a formare sulla base di quello che seminiamo e costruiamo, con responsabilità individuale e collettiva, tutti insieme oggi e tutti i giorni che verranno. In poche parole, attuiamo una "Rivoluzione Perfetta" dove l'importante non sarà vincere o perdere ma essere consapevoli di noi stessi e del nostro ruolo centrale nel mondo, con il mondo e per il mondo.

### ***I problemi sono opportunità mascherate. Dal momento che è inevitabile incontrarli, tanto vale utilizzarli per uscirne rafforzati.***



"Aveva ragione Popper, tutta la vita è risolvere problemi (consigli per affrontare meglio le difficoltà)" di Sebastiano Zanolli è un viaggio che mostra come imparare dalla vita prendendola per quello che è, anzi prendendo dalla stessa il meglio che offre per migliorare l'ambiente circostante e per migliorare se stessi. Come? Affrontando i problemi, vivendoli. Ma come si affrontano, come si accettano e come si distinguono? Come si convive con loro? La risposta di Zanolli è racchiusa in una metafora che l'autore stesso ci offre. "I problemi sono onde, la vita è il mare. Le onde esistono perché c'è il mare e perché sopra e sotto il mare operano alcune forze. Sopra le chiamiamo venti, sotto le chiamiamo correnti. Dall'attrito fra il mare e queste forze nascono le onde. Dall'attrito fra il dentro di noi e il fuori di noi nascono onde che percorrono in lungo e in largo la nostra vita. Chiamiamo tali onde problemi. Un mare senza onde non esiste e nemmeno una vita senza problemi."

Finché ci sono problemi c'è vita, c'è crescita. Le difficoltà quotidiane ci costringono a fare il punto sulla nostra esistenza, a metterci in discussione, a progettare un'alternativa (il piano B) e a rischiare un po'. Senza la frustrazione indotta da ostacoli all'apparenza insormontabili, ci limiteremmo a circuiti mentali già percorsi, che tendenzialmente sfociano in vicoli ciechi. E non c'è di peggio che restare fermi, nella nostra area confortevole, per finire fagocitati dall'inerzia, l'unica sconfitta davvero irreparabile.

# Stabile & Protetto: la polizza giusta per il condominio.

Assicurazioni & Previdenza

Agenzia Generale  
Maurizio Crucillà Srl

Via Abruzzi, 98  
90144 Palermo  
tel. 091/6703412

[posta0546@uniqagroup.it](mailto:posta0546@uniqagroup.it)  
[www.uniqagroup.it](http://www.uniqagroup.it)



**UNIQA**

Assicurazioni & Previdenza



# FLASH...

## Sinteg Shop Card

### Un biennio carico di risultati per un futuro ricco di sorprese concrete



PAG  
17

**Sinteg Shop Card** la prima **carta fedeltà multifunzionale** pensata per i **proprietari e residenti in immobili e condomini** che permette, semplicemente facendo acquisti presso gli **esercizi convenzionati**, di conseguire **sconti immediati** e di avere un accredito che consentirà al cliente/condomino di pagare in tutto o in parte la sua **quota condominiale**. Sono trascorsi ormai due anni dall'avvio del progetto Sinteg Shop Card. Due anni durante i quali abbiamo offerto innovazioni continue ai nostri amministratori, ai nostri partner, agli esercenti aderenti e ai condomini (soggetto ultimo per il quale il servizio è stato pensato).

Cifre e statistiche evidenziano in modo inconfutabile il consolidato successo del progetto: 700mila euro in volume di transazioni effettuate, con 7 milioni di punti distribuiti in dieci regioni diverse, per un totale di 70mila euro di accrediti direttamente sul conto dei vari condomini. Questo non significa che ci riposeremo sugli allori. I cervelli di Sinteg sono costantemente all'opera per offrire ai propri clienti un servizio sempre più evoluto e di qualità. Raccolti i frutti di due bellissimi anni di questa esperienza colma di entusiasmo, stiamo lavorando ad ulteriori applicazioni ed innovazioni che porteranno ad una drastica e significativa riduzione dei costi, nonché a collaborazioni e partnership con associazioni di categoria per gli esercenti.

Senza tralasciare il lavoro che stiamo facendo per la smaterializzazione della card... Ma questo rientra nella sfera del futuro prossimo ...



**Michele Gambino**

*Coordinatore Nazionale Sinteg Shop card  
shop@sinteg.org*



**Gli amministratori del nostro gruppo**

[www.sinteg.org/contatti](http://www.sinteg.org/contatti)





***In un condominio di 32 unità immobiliari dislocate su sei diversi edifici è stato deliberato con la maggioranza dei due terzi la cessione della strada privata al comune. L'amministratore non dà seguito alla delibera perché sostiene che occorre l'unanimità.***

**Vero**

L'amministratore sostiene una tesi corretta, poiché la strada è in proprietà pro indiviso e si applicano le norme del codice civile ex art. 1100, in forza del quale non si può obbligare un comproprietario a cedere la propria quota.

PAG  
18

***L'amministratore del condominio ha fatto eseguire la video ispezione della canna fumaria condominiale che è risultata non a norma. L'amministratore ha predisposto un capitolato lavori molto oneroso per i lavori necessari a regolarizzare la canna fumaria, ma alcuni condomini contestano questa decisione poiché sostengono che l'amministratore non può decidere autonomamente di far eseguire i lavori.***

**Falso**

La canna fumaria occorre a convogliare le esalazioni provenienti dai vari impianti personali, cucine e/o impianti autonomi, pertanto deve essere sempre a norma per garantire la piena efficienza e sicurezza. L'amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c. può intervenire anche senza un preventivo assenso dell'assemblea, in caso contrario dovrebbe impedire l'uso della canna fumaria con conseguenze di mancanza dei fondamentali requisiti di abitabilità.

***Il vicino confinante può impedire l'accesso nella sua proprietà per effettuare lavori di risanamento del muro divisorio di confine.***

**Falso**

Nel caso di specie si applica l'art. 843 del c.c. per il quale " il proprietario deve permettere il passaggio e l'accesso nel suo fondo sempre che ne venga riconosciuta la necessità ". Tale principio è valido anche nell'ipotesi in cui si sia in presenza di un muro divisorio tra due appartamenti.

***L'assemblea di condominio ha deliberato la rimozione delle targhe professionali affisse nell'androne ed all'esterno. Il commercialista che le aveva installate non vuole sottostare alla decisione assembleare, in presenza di pagamento dell'imposta comunale e relativa autorizzazione, poiché ritiene di aver diritto a pubblicizzare la sua attività professionale.***

**Vero**

Il diritto da parte del singolo condomino di apporre targa od insegna sulle parti comuni rientra nella casistica delle questioni disciplinate dall'art. 1102 del c.c. In pratica il singolo può utilizzare la porzione di comproprietà in modo da non ledere l'altrui godimento e la destinazione della cosa stessa.

**Raffaele D'Angelo**  
Sinteg Roma  
dangeloamministrazioni@gmail.com

DUE ENERGIE  
e  
DUFERCO AMBIENTE



INSIEME PER I CONDOMINI



# CONDOMINIO ECO

L'EVENTO NAZIONALE DEL  
MONDO CONDOMINIO

## LA GRANDE FIERA NAZIONALE DEI PRODOTTI E DEI SERVIZI PER IL CONDOMINIO

**5-8 NOVEMBRE 2014**

**Rimini Fiera**

in contemporanea con Ecomondo

[www.condominioeco.eu](http://www.condominioeco.eu)

**Condominio Eco è un'iniziativa Ecoarea**

Per informazioni chiamare  
la segreteria organizzativa a cura  
di Augusta Diamante

mob. +39 334 8515087  
tel. +39 0541 718230  
fax +39 0541 635056

e-mail [a.diamante@ecoarea.eu](mailto:a.diamante@ecoarea.eu)  
skype [augusta.diamante](https://www.skype.com/name/augusta.diamante)