





Tanti vantaggi. Su misura per te. Manutenzione Schindler.

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

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

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

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

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

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

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

Per maggiori informazioni, contattaci:

Sergio Rossini

Responsabile Marketing

Schindler Italia

Tel 039 6652 339

sergio.rossini@it.schindler.com



Schindler

Editoriale



Sommario

- 4 **Sinteg News**
- 5 **Ciak... si cambia**
- 6 **Il compenso dell'amministratore di condominio dopo la riforma**
- 8 **Il decollo di Sinteg Shop**
- 9 **La riforma... il post riforma; l'amministratore... il manager**
- 10-11 **Quattro chiacchiere con Gabriele Simoncini**
- 12-13 **Infestazione di piccioni ed obblighi dell'amministratore del condominio**
- 14 **I rumori in condominio**
- 15 **Delega all'Amministratore**
- 16 **Affiliati Sinteg**

"C'è una forza motrice più forte del vapore, dell'elettricità e dell'energia atomica: la volontà"

Albert Einstein

Quanto costa il cambiamento? Un noto brand in una sua campagna pubblicitaria nel dare alcune dritte concludeva ogni suo spot con un fantastico "... non ha prezzo!". Quante volte lo avete detto anche voi, ironicamente e seriamente? Immagino tante! E quante volte avete dato un prezzo ad un cambiamento da affrontare? Prendiamo ad esempio (si fa per dire) la riforma condominiale ormai da giugno scorso entrata in vigore. Quanto vi costa questa riforma in tempo, risorse e cambiamento di mentalità? Troppo? Troppo poco? Ognuno di voi ha la sua risposta ma indubbiamente un quid in comune c'è: la volontà. Quel fattore che, come sosteneva Einstein, smuove il mondo ed è più forte di ogni cosa forte. Ebbene, ritornando al costo del cambiamento, che sia un conto salato oppure accettabile poco importa. Quel che conta è l'essere orientati ad una cosa altra. Avere la volontà necessaria affinché il cambiamento (qualsiasi e sempre migliorativo) abbia non solo un inizio ma anche uno sviluppo continuo. Per cui va da sé che il conto del costo finale è direttamente proporzionale alla volontà investita. Nel senso che più il desiderio di evolversi è maggiore meno si percepisce il costo dell'investimento (e quindi più si fa). Per semplificare meglio il concetto vi faccio fare un salto nel passato, quando ognuno di noi era sui banchi di scuola. Vi piacevano davvero tutte le materie da studiare? Sono sicura di no, sono certa che ognuno di voi aveva le sue preferenze. Ed allora per finire i compiti ed avere un bel voto (che per la maggior parte dei bambini equivale ad un vero e proprio riconoscimento sociale) ci si impegnava perché si "voleva" raggiungere quell'obiettivo anche se la materia studiata non ci piaceva per niente. Trasferisco l'esempio al presente e guardo alla legge 220/2012. Vi piace davvero tutto di questa riforma? Avreste eliminato qualcosa? Avreste aggiunto qualcosa d'altro? Immagino quante risposte e quante proposte possano esserci di fronte a tali domande! Ma mi piace ipotizzare anche che la volontà a cambiare sia superiore ad ogni critica o limite. Una volontà, questa, che fa guardare cosa c'è oltre la siepe e che mette in atto tutta una serie di dinamiche e di processi evolutivi essenziali (in primis la formazione) per uscire dall'approssimazione (amministratore di condominio old style) ed entrare a pieno titolo nell'alta professionalizzazione (manager immobiliare). E ricordando un noto proverbio: "tra buon intenditori poche parole" lascio a voi trarre le conclusioni...

Sinteg News

Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno III, numero 3
settembre/dicembre 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

Giorgio Danesi, Raffaele D'Angelo,

Luca Sanna, Gabriele Simoncini,

Susanna Spena, Maurizio Voi

Adriana Apicella

direttore responsabile Sinteg News



Sinteg News | Sinteg News

Schierarsi dalla parte dei condòmini

Sinteg, dopo aver organizzato (e continuare ad organizzare) numerosi corsi di formazione e workshop in tutta Italia - nonché corsi multidisciplinari universitari, rivolti ad amministratori - vuole informare anche i condòmini. I proprietari degli immobili fino ad oggi raramente sono stati messi a conoscenza delle questioni tecniche legate alla gestione degli immobili. La prassi degli amministratori professionisti è sempre stata quella di diffondere il rendiconto una volta l'anno in assemblea, senza rendere partecipi fino in fondo i diretti interessati delle dinamiche relative alla gestione e all'amministrazione. Oggi, in vista anche delle nuove norme previste dalla riforma, entrata in vigore lo scorso 18 giugno, il network ha deciso di tendere una mano ai condòmini rendendoli partecipi dei numerosi cambiamenti in atto. Da qui l'idea di organizzare una serie di giornate informative gratuite rivolte a tutti i condòmini. L'esperienza è stata già positivamente sperimentata dall'azienda in Sardegna, dove Luca Sanna, responsabi-



le di sede per la regione, ha organizzato una serie di giornate informative. «I corsi sono stati organizzati su due livelli – ha spiegato Luca Sanna - un primo ciclo con informazioni di base su come si gestisce un condominio, la contabilità, i bilanci, gli obblighi di legge, ed un secondo relativo alla riforma del condominio. La finalità è stata quella di avvicinare il condòmino all'amministratore, informandolo sulla corretta gestione degli immobili oltreché sui conti».

Per maggiori informazioni contattare lo 0574 24874.

Il nuovo servizio di controllo satellitare via app per tecnici e clienti

In tempi di crisi, le statistiche ci dicono, che gli italiani non rinunciano alla tecnologia. E così Sinteg, ha pensato di adeguarsi mettendo a disposizione, dei clienti e dei propri affiliati, un servizio di controllo satellitare via app. Con la nuova applicazione i tecnici hanno modo di gestire le commesse in tempo reale, mentre i clienti possono inviare la loro richiesta di aiuto o intervento tecnico con un semplice touch sul loro smartphone o iphone. Il funzionamento è semplice. Quando un condòmino ha una qualche emergenza (un anziano ha bisogno di essere soccorso; si presenta la necessità di un intervento tecnico o di manutenzione per un guasto oppure semplicemente una persona fuori casa si trova in difficoltà) con un semplice gesto sul cellulare, può inviare una segnalazione alla centrale operativa Sinteg che prontamente localizza la richiesta e il tipo d'intervento richiesto. L'applicazione permette ai tecnici di gestire le commesse in tempo reale e ai clienti d'individuare il partner Sinteg più vicino, ovunque si trovino. Un modo snello e veloce di comunicare un disagio e un servizio innovativo che senza dubbio permette ad affiliati e clienti di vivere in maggiore tranquillità e sicurezza. Ecco che lasciare un anziano a casa, avere un guasto nella casa al mare o in montagna o semplicemente trovarsi in difficoltà, mentre siamo in giro per l'Italia, non sarà più motivo di preoccupazione. L'attivazione del servizio è molto semplice perché basta scaricare l'App del gruppo Sinteg dall'Apple Store o Android Market e ne possono usufruire tutti i possessori della Sinteg Shop.



Visto dall'Affiliato



Ciak... si cambia



Era il 1942 quando si approvava il Regio Decreto che avrebbe, fino al 18 giugno 2013, regolamentato la “convivenza” degli italiani all’interno di condomini. L’evoluzione tecnologica, i nuovi mercati e i mutamenti delle abitudini della popolazione hanno reso di fatto obsoleta la norma rendendo necessaria una sua rivisitazione. L’Italia pur essendo uno dei paesi al mondo con il maggior numero di condomini è quello che, paradossalmente, ha gli amministratori meno preparati. La causa può facilmente identificarsi proprio in un limite normativo che, di fatto, ha consentito a chiunque di poter fare l’amministratore condominiale peraltro basando la propria conoscenza su pochi articoli del Codice Civile. In Italia gli amministratori vengono stimati, almeno sino al momento dell’entrata in vigore della riforma, in circa 300 mila contro i 20 mila della Germania e gli 11 mila della Francia.

La riforma, entra in vigore in un periodo di profondi cambiamenti della nostra Nazione o forse proprio del mondo intero. La crisi, il mutamento della popolazione con l’integrazione degli immigrati, l’aumento dell’età media dei cittadini, la rivoluzione del mondo bancario e di accesso al credito e, in ultimo, la dismissione di immobili pubblici ha di fatto profondamente trasformato il mercato dei condomini.

È ancora presto per valutare gli effetti della nuova norma, ma, fin d’ora, ritengo di poter affermare che questa lasci comunque grandi lacune e che sarà necessario attendere le pronunce giurisprudenziali per chiarire i molteplici dubbi interpretativi della Legge. Tutto questo a scapito di chi amministra, lavora o vive in condominio.

Un sicuro aspetto positivo sarà il grande contributo che la Legge 220/2012 porterà al mercato quantomeno perché, legittimando l’amministrazione dei condomini da parte delle società, come già anticipato dalla storica sentenza del 2006, ha di fatto introdotto in un mercato “viziato” l’elemento fondamentale ancora mancante ovvero gli investitori. Sino ad oggi il mercato si componeva infatti di due figure, il condominio e l’amministratore, il quale essendo persona “fisica” portava ad escludere gli imprenditori e i relativi capitali. Oggi i grandi player (principalmente le multinazionali che già operano nelle altre nazioni europee) come pure i piccoli e medi imprenditori si affacciano più o meno timidamente sul mercato iniziando ad investire risorse finanziarie che porteranno, entro breve termine, al vero cambiamento.

Si ipotizza una reale selezione che farà soccombere i soggetti meno capaci, innovativi e preparati. È il mutamento da “amministratore”, inteso come professionista che si limita a eseguire le delibere, a “gestore di immobili”, un vero e proprio manager cui viene demandata la gestione immobiliare. Mutamento, questo, che all’interno di Sinteg, è già avvenuto da tempo con ottimi risultati e visibili vantaggi non solo per i “gestori” ma anche per i Clienti.

Luca Sanna
Gruppo Sama

Questioni di principio

Il compenso dell'amministratore



di condominio dopo la riforma del condominio

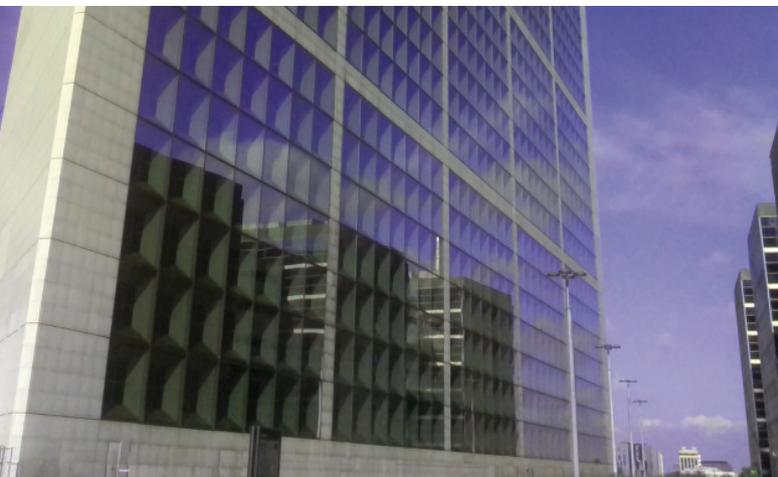
Contestualmente alla nomina o al rinnovo, l'amministratore deve ora specificare **analiticamente**, a pena di **nullità** della nomina stessa, l'importo dovuto a **titolo di compenso** per l'attività svolta (comma 14 dell'art.1129 c.c.).

La disposizione richiede l'indicazione del **solo compenso** perché ci si riferisce all'attività intellettuale dell'amministratore.

Le spese effettuate per l'amministrazione dello stabile: raccomandate, cancelleria varia, copie sono altro.

L'Amministratore di condominio è ora una professionista la cui attività ricade nel disposto della legge 4/2013 sulle "professioni non regolamentate".

È una **professione intellettuale** e la sua prestazione è regolata in generale, quanto ai rapporti privatistici, dal capo secondo, libro quinto, del codice civile, artt. 2229 - 2238.



Così il compenso art.2233 - art.1129 14° co. c.c. deve essere scritto ed accettato dalle parti, mentre le altre voci come "**spese e acconti**" espressamente previsti dall'art.2234 c.c. devono essere comunque anticipate dal cliente (condominio) perché sono spese occorrenti al compimento dell'opera. Queste devono poi essere documentalmente giustificate (p.es. con fatture per le fotocopie, ricevute per l'acquisto di bolli, avvisi di ricevimento per le raccomandate).

Lo stesso articolo, infatti differenzia l'**anticipo** delle spese dagli **acconti** sul compenso.

L'amministratore dovrà quindi confezionare una proposta economica per l'amministrazione dello stabile indicando le prestazioni ordinarie al quale il compenso si riferisce.

Un primo riferimento è dato dall'art. 1130 c.c. nel quale sono indicate le attività che obbligatoriamente l'amministratore deve seguire.

Tra le novità rispetto al vecchio testo (*eseguire le delibere dell'assemblea, far osservare il regolamento di condominio, erogare le spese per i servizi comuni, riscuotere i contributi, disciplinare l'uso dei servizi e curare le manutenzioni ordinarie, ecc.*) vi è ora espressamente indicato l'obbligo di "eseguire gli adempimenti fiscali" e "curare" la tenuta dei registri condominiali.

Il compenso dovrà quindi tener conto di queste nuove voci eventualmente con il relativo importo.

Un problema delicato si porrà in futuro per l'onorario relativo al "**passaggio delle consegne**".

L'art. 1129 comma 8 prevede che per tale attività l'amministratore non abbia diritto a "**ulteriori compensi**". Si apre così la questione in relazione alla obbligatorio dell'indicazione dell'importo per il compenso all'atto della nomina se la "**voce**" è indicata come parte del compenso.

Le due disposizioni vanno in conflitto se la voce "passaggio di consegne" è indicata nel compenso ordinario?

Per esso non è nominata espressamente la nullità come per la mancanza dell'indicazione scritta sull'onorario.

Una prima costruzione: se la "voce" è inserita nell'onorario ex comma 14, essa è dovuta perché i condomini l'hanno accettata e la disposizione del comma 8 non è a pena di nullità.

In caso contrario, nulla è dovuto.

Maurizio Voi

avvocato
centro studi ANACI, Verona
mauvoi@voipartners.it



Scuola di formazione manageriale per professionisti ed operatori immobiliari.

Conoscere il settore dei servizi immobiliari

Qualsiasi tipo di azienda operante nell'ambito immobiliare ha oggi la necessita' di acquisire informazioni aggiornate e di comprendere le modalita' che trasformano queste informazioni in conoscenza e quindi in Business.

SCUOLA DI GESTIONE IMMOBILIARE® nasce come un innovativo centro professionale integrato.

E' una scuola di formazione indipendente che si avvale dei migliori docenti in tutto il territorio nazionale e che collabora con con le piu' prestigiose universita'italiane ed internazionali.

E' un progetto formativo rivolto a tutti coloro che operano nel settore dei servizi immobiliari e si pone sul mercato come unico progetto sostenuto da know-how sviluppato nell'ambito della gestione operativa dei patrimoni diffusi, di fondi immobiliari, apportando ai percorsi formativi un cospicuo bagaglio di esperienze maturate sul campo.

Professionisti immobiliari competenti e responsabili.

Nei settori altamente competitivi, come quello immobiliare odierno, le aziende si misurano sul mercato con la competenza e la professionalita' delle loro risorse umane, oltre alla loro struttura organizzativa e la capacita' di integrarsi in sistemi piu' ampi e complessi, dando luogo a processi di outsourcing e spin-off. Il core service di SCUOLA GI® e' supportare aziende e professionisti immobiliari nella loro crescita professionale ed organizzativa, fornendo percorsi formativi innovativi e qualificanti.

L'obiettivo di SCUOLA GI® e' quello di agevolare la diffusione di una cultura che permetta al settore dei servizi immobiliari di evolversi e tenere il passo rispetto alla evoluzione delle esigenze di un mercato dinamico e mutevole.

SCUOLA GI® e' una iniziativa unica nel suo genere e si prefigge l'ambizioso progetto di diffondere cultura, metodologie operative innovative e spunti di riflessione per i professionisti di un settore che ha conosciuto negli ultimi tempi una notevole espansione in termini di volumi e addetti.

Management Immobiliare

I criteri di formazione di SCUOLA GI® fanno riferimento al programma approvato dalla Commissione Europea in ambito CEAB (Confederation Europeenne des amministrateurs de biens).

I temi formativi dell'area Management Immobiliare previsti dalla normativa europea sono:

- **Gli edifici - Loro sviluppo e manutenzione**
- **Diritto - Contratti, la proprieta' ed i sistemi di tassazione**
- **Economia - Investimenti e marketing immobiliare**
- **Contabilita'**

SCUOLA GI® per completare la formazione ritiene necessario integrare il proprio programma con :

- **Management dei servizi**
- **Sistema di gestione in qualità applicato alla gestione immobiliare**
- **Leadership e motivazione**
- **Comunicazione**

Modulo 1 di 10

Venerdi 25 ottobre

Ore 9.30 -13.30 / 14.30 - 18.30

Sabato 26 ottobre

Ore 9.30 - 13.30

Tematiche:

- **Marketing dei Servizi**
- **Facility management**
- **Valorizzazione dei patrimoni immobiliari**
- **Analisi del mercato e Sviluppo delle competenze per il passaggio dall'amministrazione alla gestione Immobiliare**

DOCENTI

PROF MARIO RAPACCINI

Direttore Dipartimento IBIS
Facolta' di Ingegneria - Universita' di Firenze

PROF STEFANO BELLINTANI

Docente del Politecnico di Milano (Dipartimento BEST: *Dipartimento di Scienza e Tecnologie dell'Ambiente Costruito*).

PROF. PAOLO REGINA

Docente di Marketing Generale e turistico e di comunicazione presso l'Universita' di Ferrara.

CASE HISTORY E CASE STUDY RAPPRESENTATE DA ESPERTI DEL SETTORE IMMOBILIARE

Formazione erogata ai sensi della Legge 220/2012.
Viene rilasciato attestato di frequenza.

Costo del corso 220,00 Euro oltre Iva

Per info e iscrizioni

Sede corsi e Segreteria



Via Rigardara 37-39, loc. 47853 Cerasolo Ausa di Coriano (RN)

Tel. +39 0541 718230 - Fax +39 0541 635056

Email info@ecoarea.eu - Web Site www.ecoarea.eu

Il decollo di Sinteg Shop Card



Venerdì 27 settembre 2013. Base della Marina Militare Maristaeli Luni di Sarzana (Sp). Celebrazione del primo anno di vita del progetto Sinteg Shop Card, cioè quel folle progetto partito un anno fa (era il 4 settembre) basato sull'idea di non far pagare più le spese di condominio ai condomini. L'unica conditio richiesta: avere l'amministratore membro del gruppo Sinteg. Il progetto è partito da due macro aree - Prato e Mantova - che, facendo da apripista e da laboratorio itinerante, hanno testato in tempo reale le enormi potenzialità della piattaforma. Ma come si fa a non pagare le spese condominiali? In parole povere al condòmino è sufficiente recarsi in un negozio convenzionato al circuito Sinteg Shop, eseguire il proprio acquisto e, in misura diretta allo sconto concordato precedentemente da Sinteg con l' esercente, riceve l'accredito della somma, frutto dell'acquisto, direttamente sul proprio bilancio consuntivo. In sintesi una vera e propria rivoluzione nel mondo del condominio confermata anche dai numeri presentati durante la conferenza di venerdì a Sarzana. Nel dettaglio 22 sono gli amministratori attivi nel circuito nazionale (cui se sono aggiunti già altri 15), oltre 3.000.000 i punti e 65.000 le card distribuite, 130 punti vendita attivati in 15 città d'Italia. Con l'imminente ingresso nel circuito Shop Card dei nostri affiliati di Roma, Milano, Torino e Bari, l'obiettivo, ambizioso, di sviluppare la Shop card in tutte le aree d'Italia dove Sinteg è presente (www.sintegshop.com) è ormai vicino. Siamo oggi nella fase 2.0 che, oltre al

diretto coinvolgimento degli abituali fornitori dei vari condomini, prevede il coinvolgimento di importanti brand nazionali. È utile ricordare che il condòmino con la propria card - assolutamente gratuita - non solo non paga più le spese condominiali ma avrà accesso a tutta una serie di servizi quali il call 24h ed il personal assistance. Stiamo infine, studiando altre interessanti novità...ma questa è una storia del futuro prossimo venturo.

Giorgio Danesi

responsabile Sinteg Shop Card



Sinteg al Made Expo 2013

La riforma... il post riforma; l'amministratore... il manager.

La manifestazione fieristica più importante del settore, quest'anno punta alla ricostruzione e riparte da temi cruciali come la riqualificazione urbana, la tutela e manutenzione del territorio e delle infrastrutture, la prevenzione antisismica e il risparmio energetico toccando una fitta rete di elementi fondamentali per il rilancio del Paese. Una quattro giorni (dal 2 al 5 ottobre, Fiera Milano Rho) che vede la sua puntata massima sulla specializzazione, la tecnologia e l'innovazione. Sei i saloni specializzati: costruzioni e cantiere, involucro e serramenti, finiture e interni, energia e impianti, software e hardware, città e paesaggio.

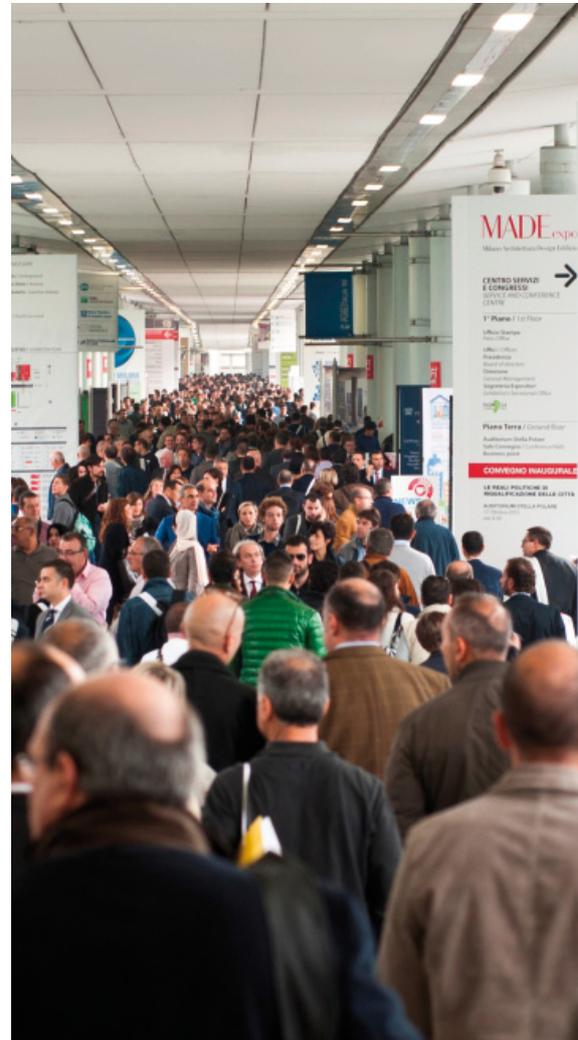
Con la new entry della scorsa edizione che, per il successo ottenuto, ritorna in prima linea anche quest'anno: Condominio App, l'area che focalizza l'attenzione dei professionisti del condominio mettendoli in contatto sia con chi produce servizi dedicati, sia con le principali associazioni e network di amministratori di condominio.

Ça va san dire che Sinteg ha confermato la sua presenza in fiera coinvolgendo e coinvolgendo professionisti del settore, sia con un meeting corner, punto di incontro, confronto ed interazione, sia con il convegno "L'innovazione nel settore immobiliare alla luce della riforma" organizzato per la mattina del 4 ottobre nella zona speech localizzata al centro di Condominio App (padiglione 6). Argomento del giorno? L'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio e il neces-

sario adeguamento da mettere in atto per avere una moderna ed efficiente gestione condominiale.

A fare il punto sulla situazione a tre mesi dall'entrata in vigore della riforma, il presidente Sinteg Francesco Di Castri, il prof. Gabriele Simoncini della Columbia University e il Presidente Nazionale ANACAM, Michele Mazzarda.

Dulcis in fundo la partecipazione del presidente Di Castri, la mattina del 5 ottobre, agli "Stati Generali del Condominio - Le società di capitali nella gestione condominiale: minaccia od opportunità per gli amministratori di condominio?", l'appuntamento che vede riuniti i maggiori rappresentanti delle Associazioni di settore e dei network di servizi per parlare dei temi più importanti relativi alla gestione moderna dei condomini.



Venerdì 4 ottobre - ore 10.30

sinteg
SERVIZIO EFFICIENTE PER EFFICIENTI

**L'INNOVAZIONE NEL SETTORE IMMOBILIARE
ALLA LUCE DELLA RIFORMA**

Nuovi scenari, nuovi mercati, nuovi clienti

Intervengono

Francesco Di Castri - Presidente Sinteg
Prof. Gabriele Simoncini - Phd Columbia University
Michele Mazzarda - Presidente Nazionale ANACAM

Quattro chiacchiere con...



“Knowledge Transfer: Intangible and Global”. È stato questo il tema del professore Gabriele Simoncini* (al rientro dall’ECONOMIC FORUM europeo di Krynica) trattato durante il convegno “L’innovazione nel settore immobiliare alla luce della riforma”, tenuto da Sinteg venerdì 4 ottobre durante la sesta edizione di MADE expo al polo fieristico di Milano Rho. **Professor Simoncini quale link tra il concetto di trasferimento di conoscenza intangibile e globale e l’amministratore coinvolto nel processo di innovazione del post riforma?**

Più che di link si tratta di gap. Il gap si riduce con l’innovazione, e primariamente con la creazione di nuove mentalità, tutte da costruire. Il trasferimento delle conoscenze non può avvenire in isolamento o decontestualizzazione. Tantomeno può coniugarsi entro costrizioni istituzionali normative, di solito (in Italia) errate ed obsolete al nascere. La diversa e futura gestione della proprietà avviene su articolazioni globali e per

parametri inediti. I processi si attuano in team gestionale, in un agglomerato di conoscenze e competenze trasversali ed up-to-date. Un approccio, questo, che può generare un circolo virtuoso in grado di ottimizzare l’intero processo gestionale.

La rapidità con cui si riescono a condividere le informazioni può favorire un certo spirito competitivo che professionalizza sempre più gli amministratori di condominio?

La rapidità della condivisione delle informazioni è una realtà oggettiva. Ormai è ovvio registrarne le dinamiche. È indubbio che questa realtà genera di per se stessa competizione e professionalizzazione. Tuttavia è utile tener presente che comunque il processo non si attua necessariamente sempre, e non automaticamente. Conviene distinguere tra la dimensione individuale (del singolo amministratore di provincia ad esempio) e quella di impresa. La problematica



Gabriele Simoncini*

di Adriana Apicella



che emerge qui consiste nella gestione della rapidità, nella gestione della condivisione, oltreché, ovviamente, nella gestione dell'informazione stessa. Ne consegue, quindi, che per approdare ad incrementi o moltiplicatori di competitività e professionalizzazione non basta la mera esistenza di tale realtà. Si rende necessario integrare molto altro, la formazione ad esempio.

Il ruolo della formazione professionale per gli amministratori?

Cruciale, vitale, assolutamente ed urgentemente dovuta. È opportuna una formazione targettizzata a produrre soprattutto cambio di mentalità, mutamento di attitudine e stravolgimento di pratiche. Si tratta di voler e dover condurre gli amministratori di condominio su di un altro pianeta (cosa questa che sta perseguendo SINTEG). La formazione non può continuare ad essere inventata e dispensata da soggetti tradizionali, conservatori, incompetenti, o tantomeno da entità di categoria parassitarie. Si rende forse opportuno gettare uno sguardo anche fuori dall'Italia e cercare di informarsi, apprendere, copiare anche. Ma chi lo vuol fare? Chi vuol rinunciare a mediocrità istituzionali, perdita di privilegi, parassitarie rendite di posizione, oltre che all'indicibile?

Cosa pensa della riforma? Può davvero modernizzare l'iter della vita condominiale?

Quanto possono le riforme "italiane" modernizzare la vita di cittadini "ora europei"? Orienterei piuttosto l'attenzione direttamente sui players, i soggetti attivi, i protagonisti del settore. Coloro che "fanno", coloro che con volontà e capacità si mettono in gioco ed assumono rischi. Intendo quei soggetti ed imprese come SINTEG che stanno comprendendo e navigando i principi

di innovation, teamwork, clustering, branding, e quindi globalizzazione, poiché è di questa realtà che si tratta. Le resistenze (anche se corporative-associative) detengono sempre meno impatto, le illusioni (anche se fornite dallo stato) non ne posseggono alcuno.

Amministratore di condominio o gestore di immobili?

Ormai siamo molto oltre tutto questo, si tratta di ben altro. Adesso è in gioco soprattutto la mutazione verso un diverso modo di pensare e di agire. Il principio, concetto e pratica, da coniugare è "Property Management", gestione della proprietà, intesa appunto come processo (non sistema) totale: gestione articolata, liquida e globale. Non si tratta più del tipico amministratore generico inseguitore di problemi da risolvere, in maniera approssimata, in emergenza ed a risultanza conflittuale. Oggi, ed in futuro, il "problema" non deve più essere risolto, deve essere gestito. Cambiano ottica e prospettiva, oltreché dinamiche e prassi. Le problematiche si fanno (giustamente) sempre più mutevoli, mutanti, liquide. Le risposte dovranno essere della stessa natura. Le imprese anche. E SINTEG appare essere strategicamente posizionata.

** Il Professor Gabriele Simoncini (Ph.D.-Dottorato della Columbia University, Post-dottorato della Standord University) è un manager di processi di globalizzazione e collabora con Sinteg come esperto in reverse brain drain. Attualmente, oltre a svolgere la sua attività di docenza universitaria, è Presidente della GENF International Consulting*



Infestazione di piccioni



ed obblighi dell'amministratore del condominio

Tra i molteplici e vari obblighi dell'Amministratore di Condominio vi è anche quella di "custode" del Condominio medesimo.

Applicando alla materia condominiale la tesi oggi prevalente, secondo cui affinché possa configurarsi in concreto una responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, a nulla rilevando la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, può affermarsi che sul condominio, quale custode dei beni comuni, grava una responsabilità di tipo oggettivo.

Recita, infatti, l'art. 2051 c.c.: "*ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia salvo che provi il caso fortuito*". Secondo l'orientamento giurisprudenziale oggi prevalente il dovere di custodia del condominio sulle cose comuni, e conseguentemente la relativa responsabilità ex art. 2051 c.c., si arresta solo di fronte ad un'ipotesi di utilizzazione manifestamente impropria del bene e di comportamento arbitrario del singolo, che determina l'insorgere di una situazione di pericolo che sfocia nell'evento lesivo.

L'imprudenza dell'utilizzatore-danneggiato integra, pertanto, il "caso fortuito" richiesto dalla legge per esonerare il condominio dalla responsabilità da cose in custodia.

La giurisprudenza ha sostenuto l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. in materia condominiale, riguardante la responsabilità per danni arrecati dalle cose in custodia (Cass. Civ., Sent. n. 859 del 11 febbraio 1981), precisandosi che custode della cosa è chi ne ha la materiale disponibilità.

Per quanto concerne il Condominio, deve ritenersi che l'amministratore ne abbia la custodia per conto del primo.

Stesso indirizzo è stato poi successivamente confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n.25251 del 16.10.2008.

Ebbene, la Corte con questa sentenza ha ribadito detto principio stabilendo che "*l'amministratore di condominio è tenuto, tramite i poteri e doveri di controllo che gli sono imputati dal Codice Civile e da precise disposizioni di leggi speciali, ad impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni ai condomini o a terzi; sicché, egli si viene a trovare nella posizione di custode rispetto a tali beni e può, pertanto, rispondere di detti danni*". Ma essendo la custodia di spettanza del Condominio, una responsabilità aquiliana, ex art. 2043 verrebbe a configurarsi, come si configura, proprio a carico di quest'ultimo. L'articolo 2043 c.c. prevede e disciplina la fattispecie della responsabilità extracontrattuale e, cioè, la situazione di soggezione alle conseguenze di una condotta umana (attiva o omissiva) illecita che abbia determinato in capo ad un terzo un danno ingiusto. L'art. 2043 c.c., al riguardo, stabilisce che: "*qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno*".

Nel caso di danni causati al singolo condomino dalle eiezioni di piccioni, assimilabili a qualsiasi altra infestazione, certamente inapplicabile è l'art. 2051c.c. all'ipotesi di specie: è infatti pacifico che la norma in esame è applicabile, come abbiamo visto, solo quando la cosa in custodia sia causa diretta del danno, così come ribadito anche dalla Suprema Corte con Sentenza n. 11160 del 12.11.1997, mentre, nell'ipotesi in esame, il danno deriva dalla presenza di piccioni sulla cosa in custodia che imbrattano la proprietà di un singolo condomino. Può, dunque, e se del caso, essere configurata a carico del Condominio soltanto una responsabilità ex art. 2043 c.c..

Da ciò consegue che per essere risarcito il singolo condomino deve provare che vi sia quanto meno colpa nella condotta, attiva o omissiva, del condominio stesso.



Sul punto il Tribunale di Aosta è chiarissimo quando, con Sentenza del 14.7.2010, statuisce che *“Il Condominio non incorre in responsabilità ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all’art. 2043 c.c. per i danni derivanti al condomino dalla presenza di piccioni e, specificamente, dagli escrementi degli stessi sulla proprietà del condomino medesimo, determinanti conseguenze oltre che sul decoro dei luoghi, anche sul piano della salute delle persone. In ipotesi siffatte, invero, qualora, come nel caso concreto, posizionati da parte del Condominio specifici offendicula (quali i pali para piccioni), non può fondatamente rilevarsi alcuna condotta colposa idonea a dar luogo ad una ipotesi risarcitoria ex art. 2043 c.c., in quanto il medesimo, oltre che posizionare appositi dissuasori, tecnicamente altro non può fare per impedire molestie provenienti dall’esterno ed al di fuori della propria sfera di controllo”*. Ne consegue che, provocando i piccioni danni non solo al decoro del Condominio ma anche alla sa-

lute delle persone, il Condominio è tenuto ad approntare i rimedi in suo potere rispondendo dei conseguenti danni solo in caso di inerzia e, pertanto, concretizzandosi quel comportamento colposo omissivo previsto dall’art. 2043 c.c.

Qualora, al contrario, il Condomino abbia approntato idonei dissuasori non risponde dei danni provocati dai piccioni non potendo approntare rimedi ulteriori a quelli concessi alla propria capacità e disponibilità.

Mario Caramitti

*avvocato Foro di Firenze
patrocinante in Cassazione*



I rumori in condominio



Nella collettività condominiale i rumori provenienti dai vicini occupano il primo posto nelle cause di litigiosità. Chi non ha subito il disturbo di un apparecchio radio televisivo a tutto volume oppure i tacchi a spillo della signora del piano di sopra come pure l'abbaiare continuo del cane del vicino? Siamo tutti coinvolti in questa convivenza dovuta alla vicinanza delle abitazioni e alla scarsa coibentazione dei muri di confine tra le diverse proprietà.



Analizziamo il problema e cerchiamo di trovare le soluzioni possibili. Normalmente la prima cosa che si tende a fare è richiedere l'intervento dell'amministratore, eludendo il confronto con il vicino e la conseguente probabile discussione. Ma cosa può fare l'amministratore? In effetti poco o nulla poiché questo genere di problematica va ad inquadrarsi in un rapporto privato tra gli aventi causa. L'amministratore agisce in virtù di un mandato collettivo per quanto concerne le parti comuni ed ha competenza su queste ultime e sulla tutela della compagine condominiale. Ciò significa che ha possibilità d'intervento laddove si ravvisasse un disturbo generalizzato per tutti i condòmini e non soltanto per qualcuno di essi. Quindi come difendersi dalla maleducazione del vicino? La normativa in materia è abbastanza vaga, l'art. 844 del codice civile è l'unico

che ci aiuta in tal senso riferendosi alle immissioni, non solo di rumori. Il condòmino che subisce il danno da immissioni può rivolgersi all'Autorità Giudiziaria con azione inibitoria per far sì che cessino i disturbi. Ma attenzione, i disturbi devono essere provati, non basta una generica denuncia. Ed anche in questo caso la situazione è tutt'altro che semplice. In effetti la giurisprudenza corrente tende a significare che le immissioni dei rumori hanno dei limiti di tolleranza, poiché non è presumibile il diritto al silenzio assoluto.

In aiuto al condòmino danneggiato vengono alcuni regolamenti di Polizia Urbana, anche se non tutti prevedono nel corpo del testo specifico quali siano i limiti di tollerabilità. Esiste anche la possibilità di ricorrere in sede penale nei confronti dei disturbatori. In tal caso si fa riferimento all'art. 659 del codice penale, reato contravvenzionale. Accertato il caso, nei confronti del vicino rumoroso può essere elevata contravvenzione nella misura massima di € 516,00.

A voi la scelta: mantenere il fatto sul livello di tutela civile o amministrativa oppure agire anche a livello penale.

Di certo, prima di procedere per le vie penali, è il caso di riflettere attentamente sulle conseguenze che tale scelta potrebbe comportare. Infatti la cosa migliore da fare, prima di iniziare azioni così invasive, e a volte difficilmente comprovabili nella loro intrinseca essenza, sarebbe quella di dialogare con il vicino cercando un giusto compromesso, magari facendosi aiutare da un terzo estraneo a dirimere la vicenda. Molto utile a questo fine può risultare rivolgersi ad un servizio di conciliazione delle controversie condominiali presso gli sportelli delle associazioni degli amministratori di condominio, facendo attenzione che le stesse siano preferibilmente di rilevanza nazionale.

Raffaele D'Angelo
Sinteg Roma





Delega all'Amministratore

art. 67 – 5° comma

Il comma 5° dell'art 67 Disp. Att.ne così come modificato legge 220/2012 recita: “All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea”.

Ho ricevuto la mia prima richiesta di consulenza su questo argomento e la domanda era “A suo tempo il mio amministratore ha mandato una informativa sulla struttura del suo studio con nomi, cognomi e mansioni di ciascuno dei suoi collaboratori. Dopo il 18 giugno l'amministratore ha convocato un'assemblea dove eravamo pochi condòmini (il totale dei condòmini del condominio è inferiore a 20) e c'erano molte deleghe. Da notare che la maggior parte delle stesse le aveva

il Sig. ABC, collaboratore dell'amministratore”.

Quanto è legale tutto questo?

Nel rispondere ho fatto appello alla legge che seppur precisa (nel divieto all'amministratore di avere deleghe in effetti non parla dei suoi colleghi o collaboratori) nulla dice in merito ai collaboratori. Penso che il “conflitto di interessi” (che presumo abbia spinto il legislatore) possa essere esteso a collaboratori e familiari a meno che non sia lo stesso amministratore un condòmino e la

presenza in assemblea sia a mezzo familiare cointestatario del bene e limitata alla sola delega del/dei beni di proprietà personale.

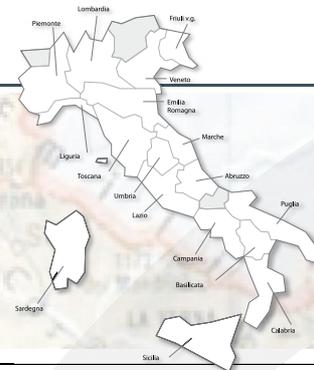
In tutti gli altri casi è opportuno che, per correttezza e deontologia professionale, non vengano accettate deleghe né dall'amministratore né dai suoi collaboratori.

Il 1° comma dell'art. 2373 c.c. recita: “La deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'articolo 2377 qualora possa recarle danno.” Anche se il condominio non è una società penso che si possa estendere tale motivazione anche all'assemblea del condominio.

Una nota importante è anche quella sulla limitazione della rappresentanza relativamente alla quantità e cioè “il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale.” Da ciò è nata spontaneamente un'altra domanda rimasta ancora senza risposta. Se io condòmino sono proprietario di beni per millesimi superiori a un quinto del valore proporzionale posso delegare o dovrò essere esclusivamente presente personalmente? Qualora fosse così non sarebbe una limitazione troppo grave?

Susanna Spina
partner Sinteg





Affiliati Sinteg

AGRIGENTO

Airo' Gaetano

Via Olanda, 93 - 92026 Favara (AG)

Bracceri Roberta

Viale Monserrato, 2 - 92100 Agrigento

Burgio Giacomo

Via Orsa Minore, 2 - 92100 Agrigento

Dulcetta Carmela

Via Imera, 189 - 92100 Agrigento

Fronza Paolo

Via Inclima, 8/A - 92014 Porto Empedocle (AG)

La Iola Laura

Via Inclima, 8/A - 92014 Porto Empedocle (AG)

Miceli Maria Gabriella

Via Inclima, 8/A - 92014 Porto Empedocle (AG)

Morreale Filippa

Via Napoli, 40 - 92026 Favara (AG)

ALESSANDRIA

Cassola Massimiliano

Corso Romita, 4 - 15057 Tortona (AL)

Recco Andrea Luigi

Vicolo Pocasale Ghisolfo, 2
15057 Tortona (AL)

ANCONA

Agorà Condomini di Bruschi Francesco

Via Monte Catria, 2 - 60027 Osimo (AN)

Studio Press

Via Cavour, 16
6015 Falconara Marittima (AN)

ASCOLI PICENO

Quartarulli Domoservice Studio

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

Faini Graziano

Via Serafino Cellini, 9
63100 Ascoli Piceno

Luto Service sas

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

Paris Marco Amm.ni Immobiliari

Largo Danubio, 2
63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Peroni Pietro Amm.ni Immobiliari

Via del Commercio, 30
63100 Ascoli Piceno

BARI

Genovese Antonino Amm.ni Immobiliari

Via Macerata, 20 - 70022 Altamura (BA)

Giuliano Alfonso Amm.ni Immobiliari

Via Monte San Michele, 153 - 70124 Bari

Lopopolo Ruggiero Amm.ni Immobiliari

Via L.Einaudi, 8 - 70125 Bari

Natrella Danilo

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

Palmisano Vito Amm.ni Immobiliari

Via R. Schuman, 19 - 70125 Bari

Studio Patimo - De Noia

Via Muscati, 39
70056 Molfetta (BA)

Studio Solfarelli

V.le della Repubblica, 119 - 70125 Bari

BARLETTA - ANDRIA - TRANI

Studio Pugliese & Solinunte

Via Calatafimi, 37 - 70059 Trani (BAT)

Service & Co. di Lattanzio Arcangela

Via Dalmazia, 59 - 70051 Barletta (BAT)

BELLUNO

Studio Associato Bertin

Via F. Pellegrini, 22 - 32100 Belluno

BENEVENTO

Taddeo Sergio Amm.ni Immobiliari

Via Giovanni Amendola, 7/A
82016 Montesarchio (BN)

BERGAMO

Andrea Leidi Servizi Immobiliari

Via Marconi, 42 - 24048 - Treviolo (BG)

A.S. Amministrazioni Immobiliari e Servizi Tecnici sas Provenzi Luca

Via Lecco, 8 - 24035 Curno (BG)

BOLOGNA

Bassi Anna Amm.ni Immobiliari

Via Leandro Alberti, 76 - 40139 Bologna

Bonaveri Stefano

Via Modena, 3 - 40139 Bologna

Media Servizi Immob. Edoardo Fochi

Via Nazario Sauro, 14 - 40121 Bologna

BRESCIA

Studio Pasina Srl Unipersonale Amm.ni Immobiliari

Via Alcide De Gasperi, 20
25062 Concesio (BS)

Studio Turotti Nadia Gestioni Immobiliari

Viale Cesare Battisti, 3/A - 25032 Chiari (BS)

CAGLIARI

Admin Service

P.zza Conciliazione, 5
89032 Assemini (CA)

Gruppo Gestioni Monreale Srl

Via San Tommaso D'Aquino, 18/A - 09134 Cagliari

Gruppo Sama Srl

Via Panzini, 71 - 09045 Quartu (CA)

Studio Andrea Meloni

Via S. Avendrace, 317 - 09122 Cagliari

Studio Fabio Meloni

Via Renato Pruxas, 2 - 09126 Cagliari

CALTANISSETTA

Studio Amm.ni Condominiali

Michele Antonio Dinatale
Via Don Minzoni, 144
93100 Caltanissetta

CATANIA

Carbonaro Alfio

Via Etnea, 267
95030 Tremestieri Etneo (CT)

Colina Angelo Maria Amm.ni Immobil.

Via Vittorio Veneto, 12
95127 Catania

Giuffrida Angelo Gestioni Immobiliari

V.le Leonardo Da Vinci, 8 - 95128 Catania

Grasso Stefano

Via Piemonte, 30 - 95024 Acireale (CT)

Magra Pietro Amm.ni Immobiliari

Via Ala, 61 - 95123 Catania

Studio Amm.ni Immobiliari

Loredana Dovile

Via Pola, 43/a - 95127 Catania

CATANZARO

Gaglianese Sergio

Salita Chiesa Matrice, 8
88100 Catanzaro

Italcondomini Studio SG Sas

Via Napoli, 27
88100 Catanzaro Lido (CZ)

ENNA

Michele Emanuele

Piazzetta Leone II, 4 - 94014 Nicosia (EN)

FERRARA

Verdi Bruno Amm.ni Immobiliari

Via Arianuova, 142 - 44100 Ferrara

FIRENZE

Biganzoli Mauro

Via Maromme, 69 - 50058 Signa (FI)

Dini Silvano

Via Enrico Petrella, 11 R - 50144 Firenze

Fabbrichesi Maria Paola

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

Geco Gestioni di Ceccherini Nico

Via di Gramignano, 76
50013 Campi Bisenzio (FI)

Ge.i. Fi.

Via Francesco Bocci, 2a - Firenze

Loiodice Amelia

Viale Belfiore, 43 - 50144 Firenze

Martinucci Alessandro Amm.ne Immobil.

Via Mortuli, 42 - 50142 Firenze

Promis Srl - Studio Felli

Via Petrarca, 27 - 50041 Calenzano (FI)

FORLÌ

Sa.Ra. Sas Sabrina Proicchiani & C.

Via Ravegnana, 105 - 47122 Forlì

GENOVA

Miceli Amministrazioni Srl

Via Sestri 62/3 - 16154 Genova

Moliere Andrea

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

Rizzi Amministrazioni Snc

Via Biancheri, 13/2 - 16154 Genova

Studio Nicotera Sas

Via A. Maragliano, 6/1 sc dx - 16121 Genova

GROSSETO

Gespim - Gestione Patrimoni Immobiliari

Via Matteotti, 50 - 58100 (GR)

IMPERIA

Amm.ni Immobiliari Marco Garnerò

Via Ruffini, 11 - 18039 Ventimiglia (IM)

Studio Parisi

Via De Sonnaz, 69 - 18100 Imperia

Studio Marsaglia - De Salvo

Via A. Fratti, 3 - 18038 San Remo (IM)

L'AQUILA**SIAM Tiziana Alfonsi & C. Snc**Strada Statale 80, 45
67100 Pettino (AQ)**Studio Amministrazioni, Consulenza e Servizi Condominiali**

Via G. Garibaldi, 133 - 67051 Avezzano (AQ)

LA SPEZIA**Amministrare Immobili Lavarra Emanuele**

Largo Marcantonio, 12 - 19125 La Spezia

Piccioni Luca Amm.ni Immobiliari

Salita Ruffino, 51 - 19126 La Spezia

LATINA**Al Porticciolo Srl**

Via Bausan, 22 - 04024 Gaeta (LT)

Studio Associato Effeci & Partners

Via dei Volsini, 14 - 04100 Latina

Studio Azero M. Calvani

Via Oslavia, 41 Sc. B Int. 2 - 04100 Latina

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

Via Lavanga, 47 - 04023 Formia (LT)

LECCE**IZIHOUSE Lecce Società Cooperativa**

Via Tasselli, 20 - 73100 Lecce

Laudisa Sandra

Via Tasselli, 20 - 73100 Lecce

LECCO**Agora' Sas Scinetti Fabrizio**

Via Nazionale, 22 - 23823 Colico (LC)

LIVORNO**FAIM Sas di Favilli L. & C.**Via Sardegna, 4
57027 San Vincenzo (LI)**Studio 98 Tarica & Dominici**

Via Grande, 82 - 57123 Livorno

Vangi Amministrazioni Immobili Snc

Via dei Lanzi, 33 - 57123 Livorno

LUCCA**Campi Flavio**

Via Giotto 9/2 - 55049 Viareggio (LU)

Condominium / Veroni Geom. Muzio

Via Roma, 102/a - 55011 Altopascio (LU)

De Stefano Avv. Antonio

Via Leonardo da Vinci, 15 - 55049 Lucca

Giovannini Marzia Amm.ni CondominialiVia Gabriele D'Annunzio 215
55047 Querceta (LU)**Melchiorre Tito**

Via del Tiro a Segno, 364 - 55100 Lucca

MANTOVA**Bellini Elia Gestioni Condominiali**Via G. Verdi, 46/C
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)**Montebello & Partners Srl**

Via P. Amedeo, 35 - 46100 Mantova

P.A.&B. Consulting S.S.**Arioli & Beccherle**

C.so Garibaldi, 2 - 46100 Mantova

Sessa Daniela Amm.ni Immobiliari

Via Cesare Battisti, 84 - 46043 Castiglione delle Stiviere (MN)

Strategia Srl

Via Verri, 27 Pal. C5 - 46100 Mantova

Studio Adriano BonaldoVia Papa Wojtyla, 7
46047 Porto Mantovano (MN)**MASSA CARRARA****Andreani Lorenzo**

Via Sforza, 16 - 54033 Avenza (MS)

Lunae Amm.ni Condominiali Pugliese Margherita

Via Venezia, 45 - 54033 Marina di Carrara (MS)

MATERA**Nemesis Group**

Via Lucana, 11 - 75100 Matera

MILANO**Amministrazione Stabili CARUZ sas**

Via dei Caduti 11/D - 20090 Assago (MI)

Amministrazione Condominiali Srl

V.le Zara, 58 - 20124 Milano

Bassi Giuseppe Gestioni Immobiliari

Via F. Caracciolo, 16 - 20155 Milano

Gallucci Vincenzo PaoloVia Oriani, 10
20037 Paderno Dugnano (MI)**Guarini Antonio**P.zza San Lorenzo, 15
20090 Trezzano sul Naviglio (MI)**Studio Andreoni**

Via Niccolini, 27 - 20154 Milano

Studio BLMVia S Gerolamo, 3
20022 Castano Primo (MI)**Studio Ditto D. e Associati**

Via E.lli Morelli, 31 - 20153 Milano

Studio Salmi Calvi & C. SasVia Garibaldi, 40
20090 Opera (MI)**MODENA****Condogest 2000 - De Simoni Dante**

Via Jugoslavia, 10 - 41012 Carpi (MO)

Studio Losi & Ferrari

Via Olanda, 4 - 41012 Carpi (MO)

NAPOLI**Agenzia Giuseppe Iovine**Via G. Cosenza, 134 - 80053
Castellammare di Stabia (NA)**Carotenuto Dott. Gennaro**Via G. Leopardi, 27 "Palazzo Desiderio"
80054 Gragnano (NA)**Studio Scarano**C.so Vittorio Emanuele, 21
80059 Torre del Greco (NA)**Wirth Roberth Thomas**C.so Italia, 168
80062 Meta di Sorrento (NA)**NOVARA****B & B Centro Immobiliare - Bozzola D.**

Via Manzoni, 1 - 28062 Cameri (NO)

Badina Paola Gestioni Imm.ri

Via Matteotti, 55 - 28062 Cameri (NO)

Desuo' Maria Grazia Amm.ni Immobiliari

Via Giotto, 2 - 28100 Novara

Eli.Ca Sas Gestioni Immobiliari

Via dell'Artigianato, 66 - 28100 Novara

Marrari Maria S. Gestioni Imm.ri

C.so Torino, 12/C - 28100 Novara

Martinotti Mascia Amm.ni Immobiliari

Via Adriatico, 9 - 28100 Novara

Rezzuto Andrea Gestioni Imm.ri

Via Scavini, 1/C - 28100 Novara

Rossi Antonio Amm.ni ImmobiliariP.zza XX Settembre, 8
28021 Borgomanero (NO)**Studio Pani Amm.ni Condominiali**

Via Giotto, 2 - 28100 Novara

Tarantola Andrea Gestioni Imm.ri

Strada Arbagia, 13 - 28062 Cameri (NO)

PADOVA**F.L. Consulting Sas**

Via C. Battisti, 12 - 35043 Monselice (PD)

LG Amm.ni Condominiali Guido Liverani

Via Garibaldi, 3 - 35042 Este (PD)

Studio Tecnico Rossi S.a.s

Via Giorgione, 22 - 35121 Padova

PALERMO**Accetta Fabio**

Via Franz Lehar, 7 - 90145 Palermo

Anzalone Angelo

Via E. L'Emiro, 11 - 90135 Palermo

BFC Consulting SrlViale Regione Siciliana, 2629
90145 Palermo**Carbone Vania**

Via Resuttana Colli, 331 - 90146 Palermo

Cassetta Fulvio Amm.ni ImmobiliariLargo Principe di Paternò, 4
90144 Palermo**Dell'Olio Barbara Gestioni Immobiliari**

Via Nuova, 21 - 90146 Palermo

Di Mercione Francesco Gestioni Imm.ri

Via Imera, 3 - 90138 Palermo

Gallina Aldo

Via dell'Orsa Minore, 127 - 90124 Palermo

Mangano Carlo Amm.ni Immobiliari

Largo Montalto, 7 - 90144 Palermo

Margarese Amedeo Enrico - Studio C Multiservice Sas

Largo Villaura, 11 - 90142 Palermo

Pollara Giuseppina

Via Cappuccini, 57 - 90129 Palermo

Rosano Vincenzo Amm.ni Immobiliari

Via Libertà, 171 - 90143 Palermo

Santodonato Maurizio Amm.ni Condomini ed ImmobiliVia Corrado Giaquinto, 26
90145 Palermo**Studio Carramusa Servizi Condominiali**

Via R4, 24 - 90040 Capaci (PA)

Studio CR Renato Cascio

Via Filippo Parlatore, 78 - 90145 Palermo

Studio Farruggia**Amm.ne Condomini ed Immobili**
Via Generale Michele Grisanti, 40
90129 Palermo**PARMA****Gruppo Paluan Gestione Amm.ne Imm.**Piazzale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 13
43100 Parma**Traverso Paolo Amm.ni Immobiliari**

Via Rubini, 12 - 43125 Parma

PAVIA**Studio Salmi Calvi & C. Sas**

Via Bligny, 1 - 27100 Pavia

PERUGIA

Bravetti Augusto
Bazzano Inferiore - 06049 Spoleto (PG)

PESARO

Tarallo Giuseppe
Via Sarajevo, 76 - 61020 Montecchio (PU)

PISA

ElleElle Srl
Via G. Oberdan, 33 - 56127 Pisa

Studio Giuseppe Busceti
Via Fiorentina, 556 - 56121 Pisa

PISTOIA

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

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

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

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

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

Studio Nutini
C.so Gramsci, 174 - 51100 Pistoia

PRATO

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

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

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

Zetacasa Srl
Via Zarini, 32/A - 59100 Prato

RAGUSA

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

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

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

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

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

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

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

RAVENNA

Landi Alberto
Via Renaccio, 1 - 48018 Faenza (RA)

REGGIO CALABRIA

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

REGGIO EMILIA

Consorzio Amministra
Via Treccani, 2/A - 42100 Reggio Emilia

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

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

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

ROMA

AIAPI Servizi Srl
Via della Serenissima, 78 - 00177 Roma

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

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

Global Property Service
Via Veturia, 65 - 00181 Roma

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

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

Mineo Marco
Via di Casalotti, 53 - 00166 Roma

Porru Giorgio
Via Collazia, 11 - 00183 Roma

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

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

ROVIGO

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

SALERNO

Alfinito Rosaria
Via Posidonia, 55 - 84127 Salerno

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

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

Sabatino Maria Rosaria
Via Fiume, 4 - 84129 Salerno

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

SASSARI

Global Service Snc
Via Cagliari, 23 - 07100 Sassari

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

SAVONA

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

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

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

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

SIENA

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

SIRACUSA

Florana Consulting Snc
Via Arno, 44 - 96100 Siracusa

SONDRIO

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

TARANTO

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

TERAMO

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

TORINO

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

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

TRAPANI

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

TREVISO

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

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

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

**SGI Sas (Div. Imm.re)
Ratto & Lo Bello**

Via Pogdora, 8
31032 Casale sul Sile (TV)

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

TRIESTE

**Gestione Servizi Immobiliari
Giuseppe Rigotti**
Via Timeus Ruggero, 7
34125 Trieste

Gestioni Stabili Attilio Lombardo
Via A. Diaz, 6 - 34121 Trieste

UDINE

Integra Srl
Viale Europa Unita, 7 - 33100 Udine

VENEZIA

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

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

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

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

VERONA

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

VICENZA

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

VERY FAST PEOPLE

SERVIZI PER IL
CONDOMINIO



2013. RINNOVATA LA PARTNERSHIP IN ESCLUSIVA TRA SINTEG E VFP

Sinteg, a conferma degli eccellenti risultati raggiunti, e con l'intenzione di orientare i propri affiliati nella scelta di fornitori competenti ed affidabili, ha confermato, *come sua partner esclusiva*, l'azienda in Italia maggiormente qualificata nel fornire consulenza e servizi energetici al Condominio.

VFP, selezionando sul mercato i partner che meglio rispondono alle esigenze del manager immobiliare Sinteg, continuerà quindi a garantire agli affiliati servizi innovativi e mirati, offerte gas ed energia create ad hoc ed un esclusivo servizio di assistenza, fornito in forma diretta tramite un Numero Verde riservato ai soli studi di Amministrazione Condominiale.

Perchè da soli si cammina veloci, ma insieme si va lontano.

Per ulteriori informazioni contattateci:

www.veryfastpeople.it/condominio
condomini@veryfastpeople.it



Business Partner di:

e-on

Partner di:





è anche...



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



BMS | BUILDING MANAGEMENT SCHOOL

SCUOLA DI FORMAZIONE MANAGERIALE PER PROFESSIONISTI E OPERATORI IMMOBILIARI



...oltre l'immobiliare...



scarica l'**applicazione**
per iPhone/Android **per i clienti Sinteg**

