STUDIO ALFINITO

AMMINISTRAZIONE & CONSULENZA CONDOMINIALE

sinteg news

Organo di informazione di Sinteg Servizi Immobiliari Integrati Anno III, numero 1 - **Gennaio/Aprile 2013**

Meno spese Più servizi = è questo il 2013 targato Sinteg

STUDIO ALFINITO

AMMINISTRAZIONE & CONSULENZA CONDOMINIALE

Partner sinteg

ANACI iscr. reg. naz. n.6956

CONVENZIONI

Convenzioni particolari di cui usufruiscono solo i Condomìni amministrati dallo Studio Alfinito

Concilio S.R.L.	Convenzione servizio di espurgo e disinfestazione	Studio di Odontoiatria e Ortodonzia – Dott. Guglielmo Maria Ferraro Dott. Guglielmo Maria Ferraro	Convenzione studio odontoiatrico
POSTAexpress® Poste Private	Convenzione operatore postale privato	PROJECTS AND SOLUTIONS via Velia, 94- 84122 SALERNO	Convenzione eliminazione barriere architettoniche
SIDELMED® S.P.A. SOCIETÀ DI INGEGNERIA	Convenzione verifiche impianti di ascensore (DPR162/99)	UniCredit	Convenzione conti correnti condominiali
UNIQA Assicurazioni	Qualità e valore una esclusiva per Salerno		***…Presto altre convenzioni…***

Editoriale

Sommario

4 **Sinteg Flash**
5 **News**
7 **Sinteg Shop Card**
8 **Call 24h**
9 **Quattro chiacchiere con...**
10 **Speciale Formazione Sinteg**
12 **Condominio e Privacy**
13 **Rubriche**
14 **Aprire una seconda porta di accesso**
15 **Visto dall'affiliato**
16 **Affiliati Sinteg**

Sinteg News
Organo ufficiale di Sinteg
Servizi Immobiliari Integrati

Anno III, numero 1
gennaio/aprile 2013

Direttore responsabile
Adriana Apicella
a.apicella@sinteg.org

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

Progetto grafico
Massimo Cibelli

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
Rosaria Alfinito, Roberto Barbato, Eugenio Caputo, Giorgio Danesi, Damiano Felli, Sergio Gaglianese, Massimo Marrazzo, Angelica Milazzo, Giuseppe Nola

"Nella vita nulla è costante se non il cambiamento"

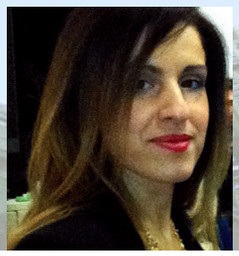
Buddha

Con l'entrata del 2013 siamo al terzo anno di attività con Sinteg News. Guardando indietro penso a quanta strada abbiamo fatto insieme, in quante iniziative e in quante proposte siamo stati protagonisti. Con soddisfazione guardo al domani sentendomi parte di un network che da sempre considera la qualificazione professionale come uno degli importantissimi "valori aggiunti" che deve avere la professione dell'amministratore di condominio. Indubbiamente la riforma condominiale che ha interessato circa trenta milioni di italiani, recentemente approvata (con entrata in vigore a sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale) ha dato una piena legittimità a tale qualificazione però, è noto a tutti, che per il successo pieno di ogni cosa (leggi riforma) è essenziale il consenso popolare. Non solo dei condomini, ben lieti di non essere visti più come numeri o problemi, ma anche dei professionisti del settore che non possono né improvvisarsi né evitare qualsiasi forma di contatto con il proprio assistito. Ma questo, come avete ormai capito, non è un roba da Sinteg che, fin dalla sua nascita nel 2005, si è posto in maniera altra. Lo sforzo sostenuto in tutto il 2012 sui corsi di formazione e sui convegni ha avuto il suo perché e lo avrà in maniera ancora più decisiva nell'anno che verrà (in cantiere il secondo Reinnovation Forum, corsi di specializzazione, ampliamento dell'offerta dei servizi). Quale la marcia in più che da sempre caratterizza il marchio Sinteg? Il guardare i propri clienti/condomini in maniera empatica e propositiva. E così il chiedersi costantemente quali potessero essere le loro reali esigenze ha permesso la realizzazione di un progetto impensabile ai più ma, alla fin fine, semplice come bere un bicchiere d'acqua. Sto parlando della Sinteg Shop Card, una carta accumula punti dalle spese quotidiane in grado di coprire le spese dell'amministrazione del condominio in cui si vive. Un successo che sta crescendo a macchia d'olio in tutta Italia, favorevolmente accolta da tutti, semplicemente perché, attraverso l'attivazione di un circolo virtuoso, ha risposto alle esigenze dei condomini, degli amministratori, dei fornitori, dei commercianti.

Concludo augurando un ottimo 2013 a tutti voi con una simpatica riflessione: se come ha affermato Buddha *"Nella vita nulla è costante se non il cambiamento"*, se come fin dal primo numero di Sinteg News, è stato scritto (parafrasando la frase di Bob Proctor) *"Il cambiamento è inevitabile... il miglioramento è una scelta !"* allora ognuno di noi è piacevolmente chiamato (e qui mi permetto di parafrasare l'illuminato Gandhi) ad essere "*il cambiamento che vogliamo vedere nel mondo*".

Adriana Apicella
direttore responsabile Sinteg News

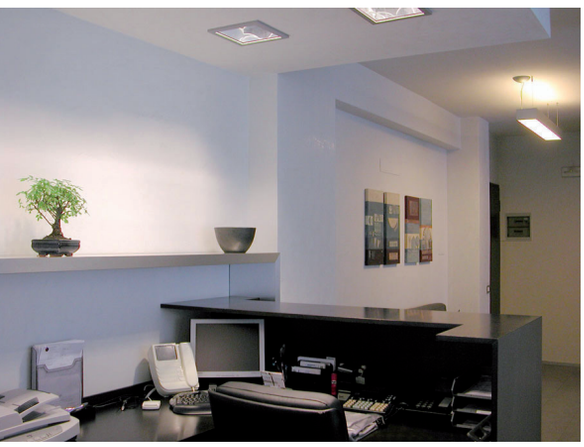
Sinteg News | Sinteg News



Come ogni donna cambia il suo guardaroba, anche la sede Sinteg ha cambiato il suo. La sede, che fino a qualche mese fa ospitava anche uno studio di amministrazione condominiale, ha pensato bene di dedicare i suoi locali al solo sviluppo e supporto del network nazionale con personale completamente dedicato.

Area direzionale, area operativa e sala corsi.

Gli uffici direzionali ospitano la presidenza, la sala riunioni e la sezione relazioni esterne mentre gli uffici operativi ospitano l'amministrazione, il servizio call 24h e Costumer Care, la sezione Shop e la sezione Grafica. Infine la sala Corsi ospita percorsi di aggiornamento e formazione presieduti da docenti delle più importanti università italiane. Il 2013, infatti, apre con una serie di lezioni del corso di alta formazione (presentato ufficialmente lo scorso 5 dicembre) organizzato presso il PIN di Prato (Polo Universitario pratese).



Il servizio Costumer Care offre all'amministratore Sinteg la possibilità di mettere a disposizione dei propri condomini un numero verde gratuito da chiamare per segnalazioni di lamentele o disservizi circa l'attività svolta dai fornitori preposti alla manutenzione del condominio o dallo stesso studio di amministrazione. Ciò aiuta l'amministratore a fronteggiare (se non addirittura ad anticipare) le difficoltà o le problematiche condominiali. Al numero verde risponde personale competente e preparato che può anche gestire le analisi di soddisfazione cliente su richiesta dell'amministratore.

Di ultima realizzazione è la sezione Grafica gestita da una professionista del settore. Dallo sviluppo iniziale del logo alla rivisitazione di materiale grafico già esistente fino ad arrivare alle personalizzazioni del materiale grafico Sinteg, Serena è a disposizione di ogni cliente per qualunque tipo di necessità in merito.

Il progetto Shop, partito già nelle macro aree Toscana ed Emiliana, vede, in sede, il coinvolgimento di personale addetto alla gestione della piattaforma web shop e all'assistenza della clientela (studi di amministrazione, esercizi commerciali e condomini).

In fase di progettazione è il comparto Legale Sinteg, al quale i clienti possono rivolgersi per supporti legali grazie al Pannello Gestione Commesse Web: assegnando la commessa allo studio legale Sinteg (con in allegato la situazione contabile del condomino moroso), l'amministratore può gestire il suo recupero crediti.

Prossimamente il Pannello Ge.Co.W. gestirà anche le commesse rivolte alla sede. Personale dedicato si preoccuperà di controllare le richieste pervenute ed inoltrarle all'addetto di riferimento preoccupandosi dell'effettiva evasione della richiesta.

Altri servizi verranno in futuro messi a disposizione della clientela.

Ebbene sì … il 2013, sperando che i Maia si siano sbagliati, per la sede Sinteg è l'anno del cambiamento …

Angelica Milazzo

responsabile relazioni esterne sede generale Sinteg

Flash | **Flash** | Flash | **Flash**

a cura della redazione

Costituzione della servitù di passaggio dalla rampa di accesso per provvedere alle necessità degli impianti condominiali

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione, n. 2021/2012 nel caso in cui, in un edificio condominiale, alcuni impianti comuni (la centrale termica, l'autoclave e l'impianto di sollevamento delle acque luride) si trovino installati nel piazzale e nei locali di proprietà esclusiva del singolo condomino (proprietario esclusivo anche della rampa utilizzata per l'accesso con automezzi per le necessarie verifiche periodiche degli impianti e per la manutenzione e riparazione degli stessi) si ha una servitù con i caratteri della apparenza, suscettibile di costituzione per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., se tale era la situazione di fatto posta o lasciata dall'unico proprietario dell'edificio allorché, con la vendita frazionata dei piani o delle porzioni di piano, è sorto il condominio.

Installazione dell'ascensore possibile anche se riduce lo spazio delle scale perché il diritto all'abitazione dei condomini disabili prevale sul fastidio sopportato dagli altri

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 2156/2012, a fronte del conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore si sarebbe risolto non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, si adotta una soluzione palesemente equilibrata e conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica. Viene riconosciuta la facoltà ai condomini di modificare a proprie spese la cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, così da rendere l'ascensore suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i condomini.

SCUSA,

MA TU PAGHI ANCORA LE SPESE CONDOMINIALI?

con la **Sinteg shop card** ogni volta che fai shopping in un negozio convenzionato uno sconto viene applicato alle tue spese di condominio.
Vuoi sapere come? Contattaci subito!
www.sintegshop.com - info@sintegshop.com

sinteg shop CARD

Numero Verde
800.97.85.52

Rossana, 30 anni
cliente di un amministratore Sinteg

ABBIAMO UN'IDEA FOLLE...
NON FARVI PIÙ PAGARE IL CONDOMINIO...
Come?
DA SETTEMBRE 2012... CON SINTEG SHOP CARD

Per i soli clienti sarà possibile avere una tessera (fino a quattro per nucleo familiare) che consentirà di fare acquisti in esercizi commerciali affiliati, beneficiando di buoni sconti sulle rate condominiali a fine anno.
Facendo acquisti potrete pertanto pagarvi il condominio.

NB: per migliorare il prodotto segnalateci esercizi commerciali di fiducia che potrebbero essere intenzionati ad aderire al circuito. Il beneficio sarà per tutti voi!

Sinteg Shop Card: un sogno diventato realtà

Il 4 settembre è ufficialmente partito il progetto Sinteg Shop Card nelle macro aree delle province di Prato, Firenze, Mantova, Parma e Reggio Emilia.

Quello che sembrava pura utopia oggi è diventata realtà, e cioè quando la nostra signora Maria va a comprare un'aspirina in farmacia o porta le camicie in lavanderia, paga il conto ma riceve sulla sua Sinteg Shop Card uno sconto in punti in misura proporzionale a quanto da lei speso. Così facendo, in bilancio, la signora Maria si troverà un accredito che sarà la somma di tutti gli sconti accumulati nei vari esercizi convenzionati al circuito Sinteg Shop d'Italia. Sconto che le permetterà di defalcare o azzerare il costo della rata condominiale.

L'iniziativa, che sta riscuotendo un notevole interesse tra i condomini e tra i negozianti, avrà uno sviluppo territoriale che interesserà tutte le aree in cui il network Sinteg è presente; senza tralasciare che a breve, Sinteg Shop Card, diventerà una realtà anche in due noti outlet. Questa presenza capillare della carta denota la sua doppia valenza, locale e nazionale. Infatti, ad esempio, se un condomino di Prato si reca a Mantova piuttosto che a Parma, consultando il sito www.sintegshop.com, potrà individuare i negozi shop presenti in zona e fare gli acquisti che gli interessano. In tal modo facendo acquisti anche in un'area geografica lontana dalla propria potrà aumentare i suoi punti shop che gli permetteranno di pagarsi il suo condominio.

Per far comprendere l'evoluzione del fenomeno su basi concrete è sufficiente considerare qualche dato: in soli due mesi, ad esempio, i condomini hanno eseguito 1800 transazioni, il che equivale ad un totale di acquisti per oltre 14mila euro nei negozi del circuito come pure nei primi cinque giorni di dicembre si è raggiunto già l'intero importo del precedente mese di novembre.

Giorgio Danesi
responsabile nazionale sviluppo progetto shop

Per maggiori informazioni: www.sintegshop.com

Call 24h: per favore non chiamatelo Call Center

"L'eccellenza non si identifica con un risultato preciso. Fa parte, piuttosto, dello spirito di un'organizzazione, è un processo che non finisce mai"

Lawrence M. Miller

Chiunque faccia il bellissimo mestiere dell'amministratore di condominio, sa perfettamente che non è semplice coniugare la tranquillità di vivere serenamente questo lavoro, con la possibilità di isolarsi da tutto e da tutti. Chi fa questo lavoro con passione sa perfettamente che in qualsiasi momento, in qualsiasi orario, possono accadere eventi imprevisti ed urgenti che necessitano di una gestione puntuale e attenta.

Da questi presupposti, dalla conoscenza profonda di questo lavoro e dalla passione di Sinteg, nasce il Call24h. Il gruppo di lavoro che ha creato Call24h di Sinteg ha una conoscenza approfondita del mondo del condominio. È anche dallo studio delle realtà presenti nel nostro paese che offrono assistenza 24 ore su 24 che il servizio nasce con caratteristiche completamente nuove. Infatti, viene fornito direttamente dalla sede con una squadra composta da personale dipendente Sinteg che risponde esclusivamente per gli affiliati. Non è una struttura esterna alla società che gestisce il servizio bensì è composta da persone con nome e cognome, che gli affiliati conoscono, e con le quali stabiliscono un rapporto di reciproca collaborazione.

Per questo, per favore non chiamatelo call center!

Il Call24h è un servizio dedicato in esclusiva agli affiliati Sinteg. Lo staff, tutto al femminile, e ' composto da Sara, referente operativa, Lucia, Serena ed Iris.

L'amministratore affiliato Sinteg può delegare al Call24h la gestione degli eventi che accadono al di fuori dell'orario di ufficio. Inoltre durante gli orari di ufficio è possibile avviare alcune personalizzazioni del servizio come pure delegare tutta la gestione delle manutenzioni per i fabbricati in gestione. In tal caso, il Call24h diventa di fatto una segreteria dell'amministratore Sinteg.

Come i creatori di Call24h così anche lo staff, al servizio degli affiliati, conosce a fondo il mondo del condominio e ciò consente di gestire al meglio le chiamate dei clienti/condomini.

Il funzionamento è semplice: gli affiliati hanno a disposizione un numero verde 800978551 che comunicano ai propri clienti/condomini, attraverso la segreteria telefonica dell'ufficio, sulla carta intestata e nelle bacheche condominiali. I condomini in caso di urgenza chiamano il numero verde che offre tutta l'assistenza del caso e incarica il fornitore, indicato dall'amministratore, per quel tipo di esigenza e per quel determinato condominio. A monte c'è l'importante lavoro dell'amministratore affiliato Sinteg che ha istruito e selezionato i propri fornitori. Tutte le commesse di lavoro vengono inserite in tempo reale nel pannello commesse Ge.Co.W. (che è il gestionale sviluppato direttamente da Sinteg, unico nel suo genere) che consente a tutti, Call24h, amministratore, fornitore e anche condomino, di essere aggiornati in tempo reale. Fiore all'occhiello di Sinteg il Call24h ha recentemente rinnovato tutta la piattaforma tecnologica con centralini di ultima generazione e si presenterà dal prossimo anno con nuovi servizi a disposizione degli affiliati quali il controllo di qualità e l'analisi dei fornitori.

Damiano Felli
direttore Call24h

Numero Verde 24h

800 978 551

Pronto Intervento

Quattro chiacchere con...
Roberto Barbato*

di Adriana Apicella

Il rapporto annuale del Censis traccia un quadro disarmante sull'universo Immobili. Nel 2012 sono state 907mila le famiglie intenzionate a comprare casa (nel 2001erano un milione e 400mila) con soltanto un 53,5% che ha realizzato l'acquisto. Quale è lo stato generale del settore immobiliare dott. Barbato?

"Indubbiamente è un settore che sta risentendo della crisi finanziaria generale. Veniamo da un periodo, ante 2008, in cui venivano finanziati immobili per il 100% o addirittura il 120% dell'acquisto. A questo si aggiunge il fatto che si riusciva ad avere uno spread all'uno per cento mentre oggi si parla di uno spread medio del 4% circa. Abbiamo trascorso degli anni che si potrebbero definire gli anni della casa per tutti. Tutti dal cittadino italiano all'ospite extracomunitario riuscivano a comprare l'immobile che nell'immaginario sociale rappresenta, da sempre, uno status di stabilità e di tranquillità. Oggi siamo passati dalle 868mila compravendite del periodo 2008/2009 alle quasi 500mila all'anno, il che significa che si è registrato un calo del 40%".

Secondo lei la riforma condominiale ha dato una svolta al settore immobiliare oppure no?

"Indubbiamente la riforma condominiale era un qualcosa che si sta aspettava da tempo. Parlare di svolta vera e propria nel nostro settore mi sembra una parola grossa. Piuttosto preferirei parlare di regolamentazione; c'erano cioè delle lacune che necessitavano di essere colmate come ad esempio il cliente moroso o il fornitore che può far leva sul singolo proprietario del condominio. Ecco con la riforma certe cose non sono più possibili".

C'è un abc sull'immobiliare che può consigliare a tutti?

"Personalmente dico che il mattone è sempre l'investimento più importante e che non ha mai tradito gli italiani. È uno dei pochi investimenti considerato sia un bene rifugio (mantiene, nonostante tutto, negli anni) sia un bene primario (principalmente lo si usa). Siamo ancora uno dei pochi paesi in Europa (ma forse anche nel mondo) con il maggior numero di proprietà immobiliari. Quel che posso consigliare è il non lasciarci spaventare dalle difficoltà del periodo come la difficoltà ad ottenere un finanziamento o anche l'IMU, che, a mio avviso, è una tassazione non proprio giusta in quanto colpisce il visibile mentre sarebbe opportuno lavorare con più attenzione sull'invisibile".

** Presidente ed amministratore delegato di FRIMM Holding SpA*

PIN 20° ANNIVERSARIO POLO UNIVERSITARIO CITTÀ DI PRATO

Corso di alta formazione

GOVERNO E DIREZIONE DEI SERVIZI NEL REAL ESTATE: DALL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO ALLA GESTIONE IMMOBILIARE EVOLUTA

FINALITA'

Il corso si propone di fornire strumenti interpretativi e operativi per il passaggio dal modello tradizionale di amministratore di condominio al modello imprenditoriale di governo di una media impresa di facility management per proprietà frazionate. Oltre a sviluppare competenze di tipo giuridico e tecnico, approfondirà nuove aree per l'amministratore di condominio, quella di marketing e comunicazione e quella gestionale organizzativa, in maniera da dotare i discenti di una preparazione in grado di soddisfare le nuove esigenze della clientela e del mercato.

DESTINATARI

Sono ammesse un minimo di 23 persone non occupate o occupate nel settore immobiliare o tecnico commerciale in possesso di uno dei seguenti requisiti:

- Laurea
- Diploma superiore unito ad esperienza lavorativa qualificata.

DURATA E SVOLGIMENTO DEL CORSO

Il corso ha una durata di **128 ore**, comprensive di esercitazioni pratiche.
Le lezioni si svolgeranno fra gennaio e giugno 2013.
Per facilitare la frequenza a coloro che sono occupati, le lezioni si terranno di venerdì (8 ore) e di sabato mattina (4 ore), con una interruzione ogni tre fine settimana di lezioni.

CONTENUTI

Il percorso didattico è a carattere multidisciplinare e si compone di quattro moduli di 32 ore ciascuno:

MODULO GIURIDICO

Con metodo sistematico e pratico, considerando altresì l'odierna complessità degli interessi coinvolti, il modulo intende fornire una formazione approfondita ed aggiornata sulle problematiche civilistiche e fiscali del condominio negli edifici, anche alla luce della riforma in corso di approvazione parlamentare.
Responsabile del modulo è il prof. Andrea Bucelli, facoltà di Economia, Università degli Studi di Firenze.

MODULO MARKETING E COMUNICAZIONE

Il modulo affronta i principali concetti e le tecniche del marketing relazionale e dei servizi, gli strumenti e le politiche della comunicazione, queste ultime tanto a livello impersonale, quali la pubblicità - che personale, quali la vendita e, in particolare, il negoziato.
Responsabile del modulo è il prof. Simone Guercini, facoltà di Economia, Università degli Studi di Firenze.

MODULO GESTIONALE ORGANIZZATIVO

Con riferimento a realtà empiriche, il modulo intende offrire competenze sulla strategia, gestione e organizzazione di servizi immobiliari integrati. In particolare si applicano i principali modelli francesi e scandinavi sui servizi al real estate e segnatamente al facility. Brevi richiami di elementi tributari e di bilancio sulle gestioni immobiliari.
Responsabile del modulo è il prof. Cristiano Ciappei, facoltà di Economia, Università degli Studi di Firenze.

MODULO TECNICO

Il modulo delinea le prestazioni termo-economiche e fornisce le basi tecniche e normative per la gestione e la manutenzione dell'impiantistica civile d'edificio, con particolare riferimento agli aspetti inerenti la sicurezza di istallazione e conduzione. Verranno chiariti i quadri giuridici e tecnologici in materia di certificazione energetica, i vantaggi e i limiti derivanti dall'istallazione di impianti a fonti rinnovabili.
Responsabile del modulo è il prof. Mario Rapaccini, facoltà di Ingegneria, Università degli Studi di Firenze.

CERTIFICAZIONE FINALE

Verrà rilasciato un attestato di partecipazione a chi frequenterà almeno il 70% delle ore di lezione.

MODALITA' DI ISCRIZIONE E DI PAGAMENTO

Grazie al contributo degli sponsor, la quota di partecipazione è fissata in euro 950,00 + iva (1.149,50 euro) di cui 100 euro + IVA di iscrizione da pagare al momento della domanda. La quota di partecipazione comprende:
- didattica e materiali
- servizio di tutoraggio e segreteria didattica
- oneri assicurativi

Per partecipare, gli interessati dovranno:

- Presentare domanda di iscrizione **entro il 14 dicembre 2012** mediante invio dell'apposita domanda (scaricabile dal sito internet) a cui allegare copia del pagamento della quota di iscrizione di euro 100,00+iva (121,00 euro). Tale quota verrà rimborsata nel caso in cui il corso non dovesse essere avviato mentre verrà trattenuta nel caso il partecipante non confermasse l'iscrizione.
- Una volta accettata la domanda da parte del PIN, sarà necessario completare l'iscrizione con il pagamento del saldo della quota di partecipazione di euro 850+iva (1.028,50 euro) da effettuarsi **entro il 10 gennaio 2013.**

La domanda di iscrizione dovrà essere inviata al PIN :

- Via posta o a mano al PIN S.C.R.L. - Ufficio Alta Formazione, piazza Ciardi 25, 59100 Prato. Orario di apertura: lun.-ven. 9.00-13.00.
- Via fax al numero 0574/602528

I pagamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario intestato al PIN S.c.r.l., IBAN IT57J 01030 21506 000002263246 (causale: iscrizione I/780).

SEDE DEL CORSO

Sede di svolgimento delle attività è il Polo Universitario di Prato, Piazza G. Ciardi, 25, Prato.

Il corso è sostenuto da:

In collaborazione con SINTEG SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

INFO
PIN Scrl - Polo Universitario Città di Prato
P.zza Giovanni Ciardi, 25
59100 PRATO (PO)
T. 0574 602547
E-mail: altaformazione@pin.unifi.it
Web: www.poloprato.unifi.it

La nuova pelle dell'amministratore di condominio

La riforma del condominio approvata recentemente ha dato una svolta alla professione "amministratore di condominio". Difatti dovrà avere il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso e dovrà avere anche requisiti di formazione e onorabilità. Resta in carica due anni ma potrà essere licenziato prima della fine del mandato nel caso in cui commetta gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Potrà "licenziarlo" anche il giudice per gravi irregolarità, qualora non abbia predisposto il rendiconto o non abbia reso noto ai condomini una chiamata in causa.

Queste alcune delle voci che hanno cambiato la vita dell'amministratore (nel continuare c'è da aggiungere che se richiesto dall'assemblea dovrà stipulare una speciale polizza assicurativa, i cui oneri sono a carico dei condomini, a tutela dei rischi derivanti dal proprio operato; nel caso in cui l'assemblea si rifiutasse di revocare il mandato, il singolo condomino può ricorrere al giudice e farsi rimborsare le spese dal condominio) e che creerà nel futuro prossimo venturo un vero e proprio spartiacque tra chi "sente e vive" la professione e chi invece la "subisce". Sinteg che, da sempre, ha creduto nella qualificazione degli amministratori di condominio punta alla formazione ex novo per favorire il passaggio dal modello tradizionale a quello imprenditoriale. Da qui si contano le collaborazioni già attive con tutti gli enti formativi, tra cui l'Alma Mater di Bologna, la Bocconi ed il Politecnico di Milano ed il Polo Universitario di Prato.

Polo Universitario
PIN S.c.r.l. CITTA' DI PRATO
Servizi didattici e scientifici per l'Università di Firenze

Il difficile contemperamento d'interessi contrapposti
in caso di morosità. Responsabilità dell'amministratore

Condominio e Privacy

Il testo unico sulla privacy (decreto legislativo 196/2003) garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, e della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali. Il condominio può senz'altro ricondursi in una di quelle formazioni sociali ove si svolge la personalità dell'individuo e la nostra Costituzione all'art. 2 ne riconosce l'inviolabilità.

Nella gestione condominiale l'amministratore è tenuto al rispetto dei concorrenti diritti dei condomini, alla protezione e riservatezza dei dati personali e alla conoscenza dei dati che si riferiscono alla situazione contabile.

È, tra l'altro, da ricordare che le sanzioni previste per le violazioni alla normativa sulla privacy sono sia di natura amministrativa (*con l'applicazione del pagamento a carico dei trasgressori di somme che variano dai tre mila ai trenta mila euro, ai sensi e per gli effetti degli artt. 161-164 del D.lgs. 196/2003*) sia penale (*dai sei mesi ai tre anni di arresto, ex artt. 167-170 D.lgs. 196/2003*).

Analizziamo l'ipotesi del condomino che in occasione di un'assemblea straordinaria voglia conoscere dall'amministratore la posizione debitoria degli altri condomini, pretendendo che la stessa sia chiarita in sede assembleare.

Il 3 luglio del 2006 è stato pubblicato, dal relatore dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali sulla Gazzetta Ufficiale n.152, un Vademecum del palazzo per facilitare l'applicazione e la comprensione delle norme in ambito condominiale.

Al punto due del Vademecum si legge: "*Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore. Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla privacy è, in tal caso, fuori luogo. Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi. È vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza*".

L'Autorità Garante, a tal proposito, con provvedimento dell'8 luglio 2010 n. 741950, ha stabilito che è vietato convocare un'assemblea condominiale straordinaria al solo scopo di premunirsi di un'autorizzazione per intentare le azioni a tutela del condominio allegando all'avviso di convocazione copia del ricorso e il prospetto di ripartizione delle spese condominiali. Ha inoltre statuito che l'amministratore dovrebbe limitarsi a mettere a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta, i documenti necessari ad avere un prospetto della situazione economica del condominio.

Ritornando al nostro caso, l'esigenza di contemperamento e bilanciamento degli interessi contrapposti sia alla luce dei principi fondamentali della nostra Costituzione sia in considerazione degli orientamenti dell'Autorità Garante, impongono all'amministratore in sede di assemblea straordinaria il divieto di comunicare i dati dei condomini morosi. L'obbligo di comunicazione dei predetti dati rimane in capo all'amministratore sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta fatta allo stesso.

Certamente non è l'assemblea straordinaria la sede in cui evadere le richieste dei condomini sulla situazione contabile del condominio con diffusione dei dati personali relativi agli inadempienti e l'amministratore è censurabile per violazione della "legge sulla privacy" nel caso in cui provveda alla trasmissione degli stessi.

La riforma del condominio, ancora non entrata in vigore, nulla cambia rispetto a quanto prospettato. Anzi, accogliendo il principio della parziarietà delle obbligazioni, rende ancora meno tutelabile la posizione di chi voglia conoscere la situazione contabile del condominio, al di fuori dei tempi e modi previsti.

Avv. Massimo Marrazzo
mediatore civile professionista
specialista in materia condominiale - consumo e R. C. auto
massimo.marrazzo2@virgilio.it

Visto dall'Affiliato

Perché scegliere Sinteg

L'Italia è l'unico paese europeo dove operano trecentomila amministratori condominiali, più del triplo di tutti quelli dei paesi Ue messi insieme, come ci comunicano i dati del Cepi, il Consiglio Europeo delle professioni immobiliari. La crisi economica e la recente riforma legislativa del condominio sta indubbiamente mutando questo scenario. Continuare a svolgere la professione di amministratore immobiliare, isolato nel proprio studio senza alcun confronto con gli altri, è una strategia perdente. Già solo per il semplice fatto che le grandi società di gestione immobiliare vedono nel condominio un possibile settore di sviluppo economico (cosa che del resto succede già nel resto d'Europa).

È realtà quotidiana l'affacciarsi sul mercato di società che propongono servizi o forme di collaborazione agli amministratori. Come pure di altre società che offrono pacchetti di servizi, a volte semplicemente traslati da altre realtà economiche o ancora in fase progettuale; c'è da dire che purtroppo le stesse lo fanno senza considerare le reali esigenze degli amministratori, dei loro clienti e dell'ubicazione geografica degli studi.

La filosofia aziendale di Sinteg è completamente diversa. Infatti a differenza di altre società di servizi, dove da un lato c'è la proprietà e dall'altro lato i clienti (ovvero gli operatori immobiliari), in Sinteg soci ed operatori (che sono considerati partner) lavorano in armonia. A prevalere è, qui, la prospettiva relazionale ed etica perché il patrimonio più prezioso è dato dalle persone che la costituiscono.

Lo scopo di Sinteg non è semplicemente la produzione e la massimizzazione del profitto bensì l'essere un'impresa intesa come comunità di persone/professionisti che, in modo diverso, perseguono gli identici obiettivi di innovazione, professionalizzazione e capitalizzazione. Questa forma mentis non solo produce un aumento di produttività, ma motiva sempre più al continuo miglioramento, dando vita ad un unicum armonioso.

In quanto rete di professionisti, Sinteg opera come "imprenditore di se stesso": dalle esigenze dei singoli individui, costantemente alla ricerca di strumenti idonei sul mercato, sviluppano idee e tecnologie che fatte individualmente non potrebbero mai essere realizzate. La forza del network Sinteg sta proprio qui, e cioè nel condividere non solo il progetto innovativo di per sé ma gli stessi risultati, che vengono costantemente messi a disposizione di ogni singolo partner.

Per concludere, Sinteg è un progetto unico ed in costante divenire in grado di produrre risultati tangibili per tutti gli operatori, in un settore quale quello immobiliare lasciato per troppo tempo senza regole. È ora di dire addio alle singole iniziative e lasciare spazio al confronto continuo.

Rosaria Alfinito
partner Sinteg

Il Link del Libro

Cari amici il link di questo numero è speciale perché è dedicato a Damiano Felli, nostro collega/amico, che si è messo in gioco pubblicando una personalissima autobiografia professionale. “Fino a dieci anni fa vendevo scarpe” è un piccolo, piccolissimo libro che libro non è (come simpaticamente lo ha definito l’autore). E con ragioni piene. È un condensato di esperienza di vita, condito dalle emozioni più forti che ha vissuto, emozioni date da letture, film, progetti avviati o solo ideati. Sempre e comunque con un unico desiderio: trarre il maggior beneficio, per sé e per gli altri, da ciò che stava vivendo in quel momento. Felli offre, in maniera semplice e diretta, il suo viaggio fatto di quotidiani accadimenti mettendolo a disposizione di tutti coloro che si trovano al bivio. Ed oggi il bivio si chiama crisi che Felli legge come opportunità e non come trappola mortale.

Pubblicato da Sinteg Book, “Fino a dieci anni fa vendevo scarpe”, ha come costante, nelle sue 146 pagine, il richiamo alla professione che gli ha cambiato la vita: quella dell’amministratore di condominio. L’importanza di presentarsi diverso in un contesto appiattito è stata l’onda verde che gli ha garantito il successo. La ricetta? Vivere il lavoro con amore, prestare attenzione ed ascoltare con le orecchie e con il cuore il proprio condomino. Il salto di qualità che oggi la riforma chiede a tutti i professionisti del settore, Felli lo ha sentito suo fin dall’inizio di questo millennio. Correva l’anno 2001, esattamente il 21 maggio, quando ha tenuto la sua prima assemblea condominiale, dopo essersi chiesto sono alla guida della mia vita o sono passeggero? E da allora sono cambiate davvero tante cose… buona lettura!

Sergio Gaglianese
vice presidente Sinteg

Vero & Falso

Nel disegno di legge di riforma del codice civile in materia condominiale è vietato avere animali domestici in casa?

Falso

L’articolo 16 della riforma stabilisce espressamente che “le norme del regolamento non possono porre limiti alle destinazioni d’uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare di possedere o detenere animali da compagnia”.

Il condomino singolo, o lo stesso amministratore, possono avviare azioni giudiziarie?

Vero

Il nuovo articolo 1117-ter (introdotto dall’articolo 2 del disegno di legge) prevede che in caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d’uso delle parti comuni, l’amministratore o i condomini, anche singolarmente, possano diffidare l’esecutore e chiedere la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

È facoltativo il conto corrente condominiale?

Falso

Secondo il comma 7 dell’articolo 1129 (modificato dall’articolo 9 del disegno di legge) l’amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Il condomino può rinunciare all’utilizzo delle parti comuni?

Vero

È prevista la possibilità per il condomino di rinunciare all’utilizzo delle parti comuni, come l’impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravi di spesa per gli altri condomini.

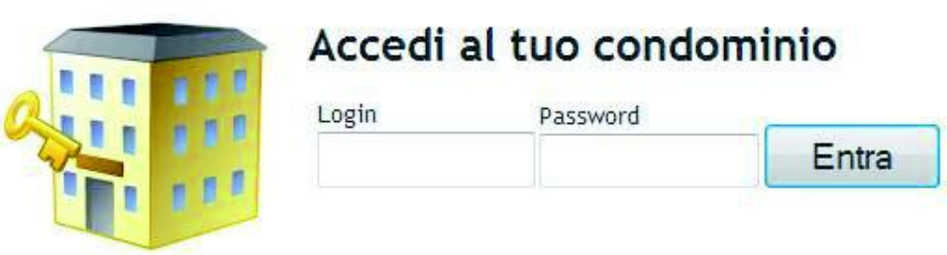
STUDIO ALFINITO *Drasticamente diversi*

SINTEG SHOP CARD PRESTO A DISPOSIZIONE DEI NOSTRI CLIENTI...

SERVIZIO DISPONIBILE PER TRASPORTO CLIENTI DAL CONDOMINIO ALLA SALA RIUNIONI E VICEVERSA

SERVIZIO ATTIVO PER TUTTE LE RICHIESTE DI MANUTENZIONE CONDOMINIALE

I DATI CONDOMINIALI ACCESSIBILI ANCHE ONLINE DA TUO PC, TELEFONINO E TABLET TRAMITE LE APPS PER IPHONE/IPAD, ANDROID E WINDOWS PHONE.



EUROPA
COSTRUZIONI
di Navas & C. sas

Costruiamo con passione

Esperienza
Innovazione
Professionalità
Competenza
Qualità
Prezzi contenuti
Preventivi gratuiti

Manutenzione fabbricati condominiali
Ristrutturazioni appartamenti
Lavori di tinteggiatura
Lavori abbattimento barriere architettoniche
Realizzazioni ex-novo
Opere stradali
Realizzazioni tetti
Opere contenimento consumi energetici

Info 393 98 70 220
Mail navascostruzioni@alice.it