

Informazioni Aparthotel Paris XV

Proprietà e S.C.I. - Spese gestionali - Scambio vacanze - Locazioni

Quest'anno, **APCO srl** conclude i suoi primi **40 anni di attività** nel settore turistico-immobiliare, 40 anni pieni di successi per i quali dobbiamo ringraziare i 12.000 clienti che ci hanno accordato fiducia. Nelle ultime settimane abbiamo ricevuto richieste di chiarimenti su vari aspetti dell'Aparthotel Paris XV, che desideriamo ben precisare.

La proprietà. La c.d. “multiproprietà” in Francia è ben disciplinata dalla Legge 18/86, che prevede la costituzione di una Société Civile Immobilière (di seguito S.C.I.) nella quale deve essere conferita la proprietà di immobili all'atto della costituzione, di fatto immutabile. Quando il Gruppo Pierre & Vacances decise di vendere l'immobile (tutto o in parte) secondo l'istituto della multiproprietà, costituì la S.C.I. Club Expo 1 nella quale conferì la piena proprietà di circa 70 unità abitative e altrettanti posti auto. Successivamente decise di venderne altre, che non potevano certo confluire nella S.C.I. Club Expo 1, quindi costituì la S.C.I. Club Expo 2 conferendo la proprietà di altre unità abitative e posti auto; e così fino al completamento dell'iniziativa con la S.C.I. Club Expo 7. Queste SCI sono proprietarie in totale di 182 appartamenti dell'Aparthotel Paris XV. Ogni socio delle S.C.I. (multiproprietario) ha quindi un diritto di proprietà sulle quote societarie della S.C.I., alle quali è connesso il diritto di uso di un'unità abitativa in un periodo predeterminato a ricorrenza annuale. La S.C.I. non può esercitare alcuna attività imprenditoriale, non può acquistare altri immobili né vendere i propri; ha soltanto la funzione di essere intestataria del diritto di proprietà di appartamenti che deve tenere a disposizione dei soci in base allo Statuto, i quali devono accollarsi le spese relative alla società, al mantenimento e alla gestione dei relativi beni. Un “Gerente”, nominato dai soci, deve

amministrare le S.C.I. e di conseguenza l'immobile, assicurando l'unitarietà di gestione (poiché si tratta di un Résidence-Hotel 3* che richiede requisiti specifici) per una razionale fruizione dello stesso secondo le delibere societarie; egli ha poca autonomia: innovazioni, lavori straordinari, sostituzioni di arredi, migliorie, devono essere deliberati dai soci. Per questo è auspicabile una partecipazione attiva da parte dei soci, esprimendo almeno il voto per corrispondenza.

Il Gerente delle 7 S.C.I. che compongono l'insieme dell'Aparthotel Paris XV è la società Clubhotel Multivacances, con sede a Parigi e controllata dal Gruppo P&V. Il Gerente ha conferito la gestione dei servizi paralberghieri a ADAGIO, società paritetica tra lo stesso Gruppo P&V e il **Gruppo ACCOR**, colosso mondiale nel settore alberghiero, che gestisce 3.720 alberghi in 107 paesi di tutto il mondo e quasi 6 miliardi di euro di fatturato. Quindi sicura professionalità.

I costi gestionali sono quindi ripartiti fra le quote di oltre 180 appartamenti (circa 9.000 Periodi) rimanendo contenuti, anche per le economie di scala che può ottenere un gruppo che gestisce milioni di posti letto. I multiproprietari sanno bene che le spese ordinarie, comprese le imposte, sono di 200-300 €/settimana (in base al Periodo). Questo per avere un buon servizio 24h/24. Arrivando al residence in piena notte si trova tutto in funzione con il ricevimento aperto per la consegna delle chiavi, analogamente per la partenza. Un altro elemento da valutare è che per avere una pulizia intermedia con cambio della biancheria per 4 persone il costo è di solo 28 €. In un normale residence anche di notevoli dimensioni, come ad esempio il Residence Chrysalis Bay in Sardegna, di 110 appartamenti con il servizio ricevimento di 8 h/giorno (salvo domenica) il solo costo della biancheria per 4 persone (esclusa la pulizia) è 56 €, il doppio di quanto paghino i soci dell'Aparthotel Paris XV, pulizia

compresa. I multiproprietari della S.C.I. Multirésidence de l'Elysée a Parigi (un piccolo condominio realizzato da una società del nostro gruppo) con il consuntivo 2019 hanno pagato in media, per la sola pulizia, 65 € per appartamento (in media di 28 mq). Le spese sono addebitate in base al Preventivo deliberato dai soci, con conguagli al Consuntivo (redatto nei tempi usuali). I costi del Consuntivo 2020 saranno certamente inferiori al Preventivo (causa pandemia) e quindi nel 2022 si avrà un accredito, differenziato in base al motivo del non utilizzo. E' impossibile avere il Consuntivo 2020 già a gennaio 2021.

Il Servizio Scambio-Vacanze è un altro plus dell'Aparthotel Paris XV i cui multiproprietari possono usufruire dello scambio Interval International, dello scambio Pierre & Vacances (circa 70 residence in Francia e alcuni in Spagna), e della nostra Borsa di Scambio APCO (residence in Italia e in Francia). Il più vantaggioso è lo scambio Pierre & Vacances, che assicura con una settimana di Parigi: una settimana in alta stagione, due settimane di media stagione (anche in località e stagioni differenti), o quattro settimane in Costa Azzurra (autunno-inverno), con costi molto ridotti: un multiproprietario paga 130 € per il servizio scambio, e può soggiornare tutto il mese di marzo in Costa Azzurra senza altre spese. Pierre & Vacances accorda lo scambio con facilità perché gestisce migliaia di unità abitative, che mette a disposizione dello scambio per i multiproprietari Paris XV. Nessuna organizzazione può garantire una tale soluzione.

Servizio locazione P&V. Il servizio è eseguito in “condivisione”, e quindi con assoluta equità. Le norme sono riportate sul modulo di conferimento di incarico. Il ricavato locativo di ogni Periodo viene suddiviso in parti uguali tra tutti i multiproprietari che nello stesso Periodo hanno messo in locazione l'appartamento. Quindi tutti percepiranno lo stesso reddito, senza “favoritismi”. Nell'anno 2020,

a causa della pandemia, migliaia di soci hanno chiesto di locare l'appartamento, per la scarsità di turisti la ripartizione fu irrilevante.

Le parti comuni dell'Aparthotel Paris XV sono amministrate e gestite da Clubhotel/Adagio per garantire l'unitarietà di gestione. Si ha così a disposizione un'ampia hall, bar, sale comuni, internet, garage, deposito bagagli, assistenza (chiamare un taxi, prenotazioni, informazioni, ricevimento ospiti, pulizia e biancheria a richiesta).

Per avere altre informazioni inviare una mail a **info@apco.it**.

Aprile 2021