

# APCOnews – Aprile 2021

Gentile multiproprietario,

ho saputo da clienti che è loro arrivata una lettera, da un “comitato” costituito dall’Ing. Nicola Di Bitetto, che ne è firmatario ma non è direttamente multiproprietario, il quale chiede di inviargli una delega per sostituire il Gerente della S.C.I. CLUB EXPO 7, parte dell’Aparthotel PARIS XV, e nominare sé stesso.

La lettera adombra una amministrazione scorretta e dal costo eccessivo, promettendo una differente e più economica gestione tenuta dallo stesso Di Bitetto, il quale da pochi anni gestisce il Residence Elysée, in precedenza gestito da Clubhotel Multivacances (di seguito Clubhotel) del Gruppo Pierre & Vacances, e ha portato il suo compenso annuo agli odierni 38.400 € + spese dai 28.000 € tutto incluso del compenso Clubhotel. La missiva nulla dice a proposito dei servizi di cui ora Lei usufruisce e che non avrebbe più.

Prima considerazione è che la maggior parte dei nostri clienti ha acquistato questa multiproprietà per avere una chiave di accesso al **Servizio-Scambio-Vacanze** (attivo anche in questo periodo di pandemia) ed ottenere soggiorni a condizioni preferenziali in numerosi **Villaggi Pierre & Vacances**. Le ricordo che con una settimana del Club Expo 7 Lei può ottenere, pagando una tariffa di 128 € (non ci sono costi di affiliazione) un soggiorno di 1 settimana in Alta Stagione, oppure (con lo Scambio Plus) 2 settimane in media stagione (esempio: settimana bianca a gennaio e settimana azzurra a giugno), oppure 4 settimane (autunno-inverno) in Costa Azzurra. Anche per un soggiorno di 4 settimane Lei paga 128 € soltanto. Se l’ing. Di Bitetto riuscisse nel suo intento Lei perderebbe per sempre questo servizio, come tutti i multiproprietari del Club Expo 7. A chi ha paventato questa triste fine, l’ing. Di Bitetto ha risposto: “nessun problema, tanto c’è Interval International”. Servizio ben conosciuto, quindi forse Lei sa che per avere uno scambio Interval International si paga un’affiliazione, costo per un anno di 99 €, ed una tariffa di scambio di 164 €, in totale 263 €; ma se vuole mandarci un parente, magari Suo figlio, deve pagare anche il Buono Ospite di 64 € per un totale di 327 € per una sola settimana; quindi, il maggior costo per lo scambio sarebbe di 125 € o 199 €. Saprebbe poi il Di Bitetto ridurre le spese gestionali di 125-199 € per recuperare questo maggior costo? Credo proprio di no (dovrebbe quasi annientarle); se avrà la pazienza di proseguire nella lettura valuterà l’impietoso confronto, sia dei servizi che delle spese gestionali, fra gli equivalenti **Residence Elysée** (gestione Di Bitetto) e **Club Expo 7** (Clubhotel Multivacances).

Prima di esporLe i dati di confronto Le devo precisare che il **Résidence Elysée** è un piccolo condominio di 17 unità abitative (5 monolocali e 12 mini-bilocali) per circa 470 mq-utili, con un ingresso di 12 mq, un micro-ascensore di 1 mq, e nel vano scale uno spazio di 2 mq per il receptionist. Il **Club Expo 7** ha 12 appartamenti per 420 mq-utili + garage e gli ampi spazi comuni che Lei conosce. Valuti Lei il vantaggio economico, e dei servizi, di essere inseriti in una grande complesso di oltre 180 appartamenti. Espongo subito il totale **Consuntivo 2019: Residence Elysée: 265.915 € - Club Expo 7: 154.595 €**. Se si volesse calcolare il costo per appartamento, avremmo **Elysée: 15.642 €/appartamento** di 28 mq (dato medio); **Club Expo 7: 12.883 €/appartamento** di 35 mq-utili + garage + grandi spazi comuni.

Ora vediamo il confronto dei servizi più importanti dopo aver precisato che il Suo Gerente Clubhotel ha conferito i servizi gestionali del Club Expo 7 (reception 24h ore su 24 tutti i giorni festivi inclusi, gestione chiavi elettroniche, pulizie, biancheria, manutentori fissi nel residence, guardiana, ecc.) alla società **ADAGIO del Gruppo ACCOR**: 3.720 hotel in 107 paesi nel mondo, che gestendo nell’area parigina migliaia di posti letti assicura economie di scala veramente rilevanti come può verificare qui di seguito. Ecco il confronto dei costi annui di servizi essenziali, che Club Expo 7 condivide con 180 appartamenti. **Servizio Reception: Residence Elysée**, 5-7 h/giorno per 6 giorni, con **un solo** receptionist: **40.139 €**. **Club Expo 7**, 24 h/giorno, compresi i giorni festivi, con presenza media di **1,75** receptionist: **29.272 €**.

Il costo individuale di un solo receptionist, per 12 o 17 appartamenti, è uguale. Se si calcola il costo orario degli addetti, si ha: **Residence Elysée: 22 €/h** (1.800 h/anno); **Club Expo 7: 2 €/h** (15.300 h/anno). **Pulizia Appartamenti e biancheria: Residence Elysée** 17 appartamentoini per 470 mq: **55.114 €** (3.242 €/app.); **Club Expo 7** 12 appartamenti totale 420 mq oltre garage: **16.473 €** (1.372 €/app.). **Costi complessivi amministrazione** (compensi di: Gerente, CdS, professionisti, ecc.); indipendenti dal numero di appartamenti: **Residence Elysée: 64.364 €** contro **Club Expo 7: 41.950 €**. Queste tre voci del Residence Elysée sono **150.548 €** (il 57% del totale delle spese), e sarebbero uguali per 12 appartamenti come per 17. Come riuscirebbe il Di Bitetto, con una gestione “in solitaria” e a distanza (vive a Trani) a farLe conseguire un risparmio? Come gestirà la consegna chiavi elettroniche? Pulizia degli appartamenti? Manutenzioni? L'Aparthotel Paris XV è un Residence-Hotel 3\* a gestione unitaria, non un condominio.

Desidero anche ricordarLe che il **Servizio Locazione**, le cui norme sono riportate sul relativo modulo di incarico, è gestito in condivisione. Il reddito locativo di ogni Periodo è ripartito in parti uguali fra tutti coloro che hanno messo in locazione il loro appartamento. In questa fase di pandemia Clubhotel ha garantito il Servizio, ma nel 2020 migliaia di proprietari (impossibilitati a viaggiare) hanno chiesto di affittare l'appartamento, ma causa le pochissime locazioni la ripartizione dei ricavi è stata modestissima.

Per un “impari” confronto Di Bitetto/Clubhotel dei Consuntivi 2019 e Preventivi 2021 Le trasmetto i bilanci delle spese redatte dall'ing. Di Bitetto per il Residence Elysée, che io possiedo lecitamente poiché ne sono multiproprietario (tramite la mia società che lo realizzò nel 2007 e che quindi ben conosco), con accanto annotate a mano in rosso quelle di Club Expo 7 (che Lei ha comunque ricevuto da Clubhotel).

Personalmente ritengo che un eventuale cambio di Gerente farebbe felice solo l'ing. Di Bitetto, a danno dei multiproprietari, che avrebbero spese gestionali più elevate (come dimostrano i numeri e non le chiacchiere denigratorie dagli sciocchi toni nazionalisti) e non avrebbero gli attuali servizi. APCO lavora da 29 anni con Pierre & Vacances, ma non per Pierre & Vacances, per cui ben vengano i momenti di incontro tra i multiproprietari volti a migliorare i servizi, anche partecipando ai Consigli di Sorveglianza (ma a titolo gratuito, come in tutte le multiproprietà!). Il nostro sito [www.apco.it](http://www.apco.it) può essere un luogo di incontro; clicchi su INFORMAZIONI per leggere diverse notizie (Calendari d'uso, Regolamento Scambi). Cambiare una gestione ricca di servizi e opportunità con una avventurosa che nasconde astutamente quello che si perde per ipotizzare soltanto un risparmio che nei fatti non ci sarà, rinunciando anche a molti servizi essenziali, mi sembra avventato. Consideri inoltre, che con una gestione più onerosa e senza gli attuali servizi sarebbe poi ben difficile, anche a pandemia finita, vendere quelle quote di multiproprietà.

Infine, voglio rassicurarLa sulla Sua proprietà. L'ing. Di Bitetto ha ricordato che l'Aparthotel Paris XV è articolato in 7 S.C.I., definendole imprudentemente 7 “scatole cinesi”, che sono notoriamente delle società vuote, senza patrimonio, utilizzate per attività truffaldine. Lei deve sapere che ad una Société Civile Immobilière, già all'atto della costituzione le si deve conferire la proprietà di immobili. Quando fu creata la SCI CLUB EXPO 7, della quale Lei è socio, le fu conferita la piena proprietà (libera da ogni vincolo limitativo del diritto di proprietà) di 12 appartamenti, 12 posti auto e quota di parti comuni. La mia società, APCO srl da 40 anni sul mercato, non Le ha fatto acquistare la quota di una “scatola cinese”.

Se Lei avesse conferito una delega per assecondare il programma dell'ing. Di Bitetto, e valutati i dati qui esposti volesse revocarla, La prego di trasmettermi una sintetica mail a: [cardinale.paolo@apco.it](mailto:cardinale.paolo@apco.it) ed io Le invierò quanto necessario. Per qualsiasi chiarimento, può telefonarmi allo **0125.641321** (17.00-19.00).

Sperando di essere stato concreto, La saluto cordialmente con un particolare augurio di Buona Salute.

*Paolo Cardinale*



**APCO srl**

Corso Massimo d'Azeglio, 43 - 10015 IVREA (TO) - Italia  
Tel. +39 0125.64.13.21 - Fax +39 0125.43.263 - [info@apco.it](mailto:info@apco.it)

Capitale sociale int. vers. 100.000,00 € - REA Torino 595725  
Codice Fiscale e Partita Iva 03880830017 - [www.apco.it](http://www.apco.it)

SCI Multirésidence de L'Elysee - BUDGET 2021	categoria di spesa	Depenses al 31/12/2019 Charges 2019	Budget 2021 in euro
<b>Charges de copropriete - Spese condominiali</b>			
Charges de gestion Spese di gestione	I cat.	4.947	9.000
Charges de prestations et contracts d'entretien Spese per lavori e contratti di manutenzione	I cat.	1.515	2.000
Eau froide Acqua	33 % II cat. 67 % III cat.	6.832	6.000
<b>Charges de l'immeuble - Spese sull'immobile</b>			
Materiel et mobilier de remplacement Manutenzioni, rip. e sostituzioni di mobili, attrezzature, impianti in aree private	II cat.	6.339	40.000
Petites fournitures et travaux de maintenance Manutenzione ordinaria e straordinaria	II cat.	9.588	6.000
Produits d'accueil Prodotti per il soggiorno	50% II cat. 50% III cat.	3.575	3.000
Produits d'entretien Prodotti per la manutenzione	III cat.	4.659	5.000
Contrat prestation accueil Contratto per reception	50 % I cat. 50 % II cat.	40.139	42.000
Nettoyage des appartements Pulizia degli appartamenti	III cat.	46.045	46.000
Nettoyage du linge Lavaggio biancheria	III cat.	9.069	10.000
Impots locaux Imposta fondiaria	I cat.	9.674	24.000
Autre imponse e tasse Tassa sulla abitazione	I cat. II cat.	5 13.722	
Abbonements d'entretien Manutenzione ascensore	II cat.	2.168	8.000
Altri contratti di manutenzione		6.932	
Electricité Energia Elettrica	II cat.	14.697	15.000
Affranchissement et télécommunication Spese postali	II cat.	127	2.000
Spese telefoniche		1.893	
Assurances Assicurazioni	I cat.	852	900
Divers Spese varie	II cat.	1.041	1.050
<b>Frais d'administration</b>			
Honoraires de gérance Compenso per la Gerenza	I cat.	36.229	38.400
Frais de gérance Spese della Gerenza	I cat.	1.897	2.400
Honoraires et frais du Controleur Onorari e spese del Revisore Contabile	I cat.	2.160	2.250
Honoraires de Conseil de Surveillance Compenso per il Consiglio di Sorveglianza	I cat.	3.000	3.000
Frais de Conseille de Surveillance Spese del Consiglio di Sorveglianza	I cat.	256	1.500
Frais d'Assemblée générale Spese per Assemblee Generali	I cat.	3.542	3.500
Frais de recouvrement Spese per recupero crediti	I cat.	-	1.000
Honoraires professionnels Spese legali, consulenze fiscali, ecc.	I cat.	15.442	8.000
Frais bancaire Spese bancarie	I cat.	1.106	1.000
Frais de bureau Spese di cancelleria, ecc.	I cat.	732	1.000
<b>Provision - Accantonamenti ed ammortamenti</b>			
Provision associes debiteurs Accantonamento per fondo rischi su crediti verso Soci	I cat.	-	-
Amortissement des immobilisations Ammortamento immobilizzazioni	I cat.	8.052	12.000
<b>Rénovations - Ristrutturazioni</b>			
Travaux copropriete Riparazioni e manutenzioni parti comuni	I cat.	8.409	6.000
<b>Comptes hors budget</b>			
Attiv Sopravvenienze attive	I cat.	2.520	
Passiv Sopravvenienze passive	I cat.	3.792	
<b>Total</b>		<b>265.915</b>	<b>300.000</b>

CLUB EXPO 7  
CONSUNT. 2019 PREVENT. 2021

3'277 4'700  
2'441 8'500  
4'459 4'500

10'296

29'272 30'157  
16'473 17'000

Spesa compresa nella  
Pulizia Appartamenti

15'850 16'330

10'200

3'388 3'500

492 600

31'985 33'278

0 0

2'093 2'164

0 0

10 500

52 150

7'821 5'000

8'264

0 0

68

Abbonamenti TV + Parking + Associazione Fond. Urbana 0 3'100  
TOTAL SCI CLUB EXPO 7 154'595 156'290

	BUDGET VOTE 2019 <i>PREVENTIVO</i>	BUDGET PROPOSE 2021
<b>I - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>		
<b>1.1-CHARGES DE COPROPRIETE</b>		
.Charges de gestion	4 700,00	4 700,00
.Association foncière urbaine libre	800,00	900,00
.Charges de prestations et contrats d'entretien	10 000,00	8 500,00
.Electricité	3 500,00	3 500,00
.Eau froide	4 500,00	4 500,00
.Ascenseurs	1 000,00	1 000,00
.Charges parkings	300,00	300,00
.Chauffage de base + eau chaude	4 500,00	4 500,00
.Entretien chauffage	600,00	650,00
.Cotisation obligatoire annuelle fonds de travaux	1 500,00	1 500,00
<b>1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE</b>		
.Contrat de prestation administration	9 127,00	9 264,00
.Contrat de prestation accueil	29 711,00	30 157,00
.Contrat de prestation entretien technique	10 144,00	10 296,00
.Nettoyage appartements	17 000,00	17 000,00
.Impôts locaux	16 000,00	16 330,00
.Redevance téléviseurs	1 300,00	1 300,00
.Assurances	600,00	600,00
.Divers	200,00	200,00
<b>1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION</b>		
.Honoraires de gérance	32 625,00	33 278,00
.Honoraires et frais du contrôleur	2 229,00	2 164,00
.Frais de conseil de surveillance	200,00	500,00
.Frais d'assemblée générale	100,00	150,00
.Frais de recouvrement	4 500,00	5 000,00
.Procédures retraits associés	0,00	0,00
.Charges suite retraits associés	0,00	0,00
<b>1.4-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT (I)</b>	<b>155 136,00</b>	<b>156 289,00</b>
<b>II - DEPENSES TRAVAUX</b>	<i>CONSUNTIVO</i> <b>154.535</b>	
.Travaux de copropriété		0,00
.Rénovation salles de bains (provision)		0,00
<b>III - COMPLEMENT FONDS DE ROULEMENT</b>	29 000,00	29 000,00
<b>TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à III)</b>	<b>184 136,00</b>	<b>185 289,00</b>

<u>Pour information :</u>		
- Fonds de roulement actuel :		9 446,35
- Appel complémentaire effectué sur l'exercice 2020 en cours :		29 000,00
- Total du fonds de roulement au 31/12/2020		<u>38 446,35</u>
- Taux de couverture actuel :	<i>24,60%</i>	
Par rapport au budget 2021 (hors rénovation) :		
- Taux de couverture préconisé :	<i>45,00%</i>	soit 70 330,05