

APCO flash 27/05/21 - DISPUTA SCI CLUB EXPO 7

Mi è stata recapitata, da benevoli clienti, la relazione redatta dall'Ingegnere Nicola Di Bitetto datata 29/04/21 e inviata a multiproprietari. Devo subito osservare che il suddetto scrive i suoi programmi su una sorta di carta intestata autoprodotta **SCI CLUB EXPO 7 - Paris XV**, come se ne fosse già il Gerente. In ogni caso ritengo che, al momento, l'Ing. Di Bitetto non abbia alcun ruolo per proporre ordini del giorno per la prossima assemblea, né di parlare a nome dei multiproprietari; le sue deleghe le farà valere in assemblea, per ora i suoi interventi sono fuori luogo. Un'altra osservazione: è stata inviata la "lettera aperta" a me indirizzata, ma non la mia "risposta aperta" come chiesto, che è possibile leggere sul nostro sito www.apco.it cliccando su INFORMAZIONI e poi "Risposta aperta Di Bitetto". Io espongo le mie considerazioni su quanto propone l'Ing. Di Bitetto, non per una "diatriba personale", ma per tutelare i clienti delle mie società (APCO srl e Inter-Résidences sàrl). Il ripetuto richiamo al Résidence Elysée, gestione Di Bitetto, e le conseguenti comparazioni con l'analogo (per consistenza) Club Expo 7 serve per evidenziare il vantaggio di essere inseriti all'interno di una grande struttura e di una organizzazione affidabile, riferendomi anche a ADAGIO (Gruppo ACCOR) che da molti anni gestisce i servizi ricettivi dell'Aparthotel Paris XV su mandato di Clubhotel Multivacances (Gruppo Pierre & Vacances, che a sua volta gestisce altri servizi).

Condivido comunque la proposta di avere comunicazioni bilingue, meglio spendere 5 €/Periodo in più ma avere le idee chiare. So però che la stragrande maggioranza dei multiproprietari, in qualsiasi parte del mondo, è "svogliata": non legge le comunicazioni, i bilanci, né partecipa alle assemblee e votazioni. Mediamente sono soltanto il 10% dei multiproprietari che esprimono il loro voto per corrispondenza, rarissimi in presenza; ci sono poi le "fabbriche" di deleghe, quelle andrebbero disciplinate con grande accortezza.

L'Ing. Di Bitetto, esprimendo domande pleonastiche venate da denigrazione, insinua ampi dubbi su tutto, anche su ipotetici conflitti d'interessi tra società del Gruppo P&V. Io ritengo che in realtà si tratti di sinergie che consentono, ad esempio, di dare appalti a società (collegate? non mi risulta) che comunque al Club Expo 7 assicurino pulizia appartamenti e cambio della biancheria per 16.500 €/anno mentre la gestione Di Bitetto ne fa spendere ai nostri clienti del Résidence Elysée, per lo stesso servizio, più del triplo: 55.200 € (Consuntivi '19

approvati da entrambe le S.C.I.), non certo per sua incapacità ma perché quello è il limite di un piccolo condominio. Ogni multiproprietario del Club Expo 7 sa che può avere, quando vuole, pulizia dell'appartamento e cambio biancheria per **23 €**; con l'appalto dato dal Residence Elysée, il costo (compreso nelle spese) è **75 €** (55.200€/costo×anno:730 pulizie/anno, con occupazione 85%). Ricordo ancora che il totale delle spese Consuntivo 2019 del Residence Elysée (265.915 €) è del 72% più elevato di quello del Club Expo 7 (154.595 €).

Le scelte gestionali le deve fare il Gerente, come le fa l'Amministratore di una qualsiasi società, compresa la SCI Multirésidence de l'Elysée, il cui Gerente, con il suo Consiglio di Sorveglianza, ha appaltato il servizio di pulizia dei 470 mq di appartamenti, a circa 50 €/ora. Infatti: 46.045 € (spesa totale anno 2019) diviso circa 730 pulizie/anno = 63 €/pulizia, per miniappartamenti di 24-29 mq (1 ora di lavoro?). Al Club Expo 7 lo stesso servizio incide per 23 € (ma compresa la biancheria), perché inserito nell'Aparthotel Paris XV dove la prestazione dei servizi è affidata ad ADAGIO (Gruppo ACCOR) che nella sola Parigi gestisce migliaia di posti letto e che ha una struttura con uffici e personale sul posto (non a 2.000 Km di distanza). Lo stesso Club Expo 7, con i suoi 12 appartamenti (420 mq), separato dalla gestione dell'Aparthotel Paris XV, con un Gerente remoto e senza alcuna struttura a Parigi, avrebbe costi gestionali simili al Residence Elysée ma senza servizi. Organizzare la consegna degli appartamenti, l'impresa delle pulizie da 50 €/ora e della biancheria mi sembra complicato e costoso. Il mio continuo richiamo all'**unitarietà di gestione, essenziale** per un Residence-Hotel quale è l'**Aparthotel Paris XV**, passa inosservato. Si dovrebbe temere che **se la SCI Club Expo 7 nominasse un diverso Gerente, sarebbe esclusa dalla gestione unitaria perdendo tutti i servizi, che sarebbero poi organizzati all'esterno dal nuovo Gerente.**

L'aspetto che, personalmente, ritengo inquietante è l'assetto che si vorrebbe dare all'amministrazione/gestione con più poteri al Consiglio di Sorveglianza (non previsti dalla Legge 86/18) e con la facoltativa e stolta sovrastruttura dei Rappresentanti di Periodo. Devo dire che in 50 anni di attività in questo settore, tra Italia, Francia e Svizzera, non ho mai trovato una multiproprietà con i Rappresentanti di Periodo e con un Consiglio di Sorveglianza retribuito! Io sono convinto che questo sarebbe utile soprattutto a consolidare il Gerente.

Infatti, i 51 Rappresentanti di Periodo avrebbero diritto di voto per tutti quei multiproprietari che non votano (cioè la maggioranza assoluta, causa il cronico assenteismo). Quindi per un Gerente è più facile blandire 51 Rappresentanti dei multiproprietari assenteisti, dando loro la sensazione di partecipare alla gestione del complesso, poi retribuire i 3 Consiglieri di Sorveglianza dando loro anche un certo ruolo, e il gioco è fatto. Nel nostro piccolo Club Expo 7 si eleggerebbero ben 51 Rappresentanti di Periodo e 3 Consiglieri di Sorveglianza.

Ritengo che ormai quasi tutti i proprietari del Club Expo 7 abbiano ricevuto l'attesa comunicazione da Clubhotel (100% Pierre & Vacances) che conferma la mia ovvia anticipazione che con un diverso Gerente i multiproprietari del Club Expo 7 perderebbero lo scambio Pierre & Vacances, e non solo come già detto. Si deve anche sapere che al Residence Elysée, in questi anni si è riuscito solo a organizzare lo scambio diretto nello stesso residence: "io ti do il Periodo 13, tu mi dai il Periodo 17". Non è poi una bella pensata di far autorizzare il Gerente del Club Expo 7 a dare in uso gli appartamenti rimasti liberi ai soci che non hanno utilizzato il loro Periodo nel 20-21 causa Covid. Tutte le quote sono vendute e hanno un proprietario, quali sarebbero gli "appartamenti liberi" dove ospitare i multiproprietari? Devo anche rilevare che **Pierre & Vacances ha sempre mantenuto attivi sia il servizio scambi che di locazione, anche durante la pandemia. Servizi che con un nuovo Gerente si perderebbero, insieme ai servizi gestionali unitari (e sarebbe ben più "doloroso"), che assicurano vantaggi di minori spese e mantenimento valore della quota.**

Desidero anche precisare i confini della "proprietà" di cui si parla tanto. La Legge francese vieta di parlare di proprietà dell'immobile (non viene neppure usato il neologismo "multiproprietà"), che è soltanto della S.C.I., il cui scopo sociale è conferirne la disponibilità alla miriade dei soci (i "multiproprietari"). Il multiproprietario ha un diritto di proprietà sulle quote societarie, che gli garantiscono l'uso di un appartamento specifico in un periodo predeterminato, pagandone le spese. Norme ben indicate nel Formulário Informativo di APCO.

Non proseguo nell'analisi di vacue proposte e, per la massima parte, inattuabili. Tra qualche settimana ricorderò l'utilità di votare nella prossima Assemblea.

Paolo Cardinale