

Gentile Ingegnere Nicola Di Bitetto,

leggo la Sua “lettera aperta” del 21 u.s., giorno dell’Anniversario della mia APCO e Natale di Roma; Le allego il messaggio inviato agli amici e pubblicato sul nostro sito www.apco.it.

Ero compiaciuto dal Suo tono pacato e amichevole, ma proseguendo nella lettura mi sono dovuto ricredere. Avrebbe dovuto risparmiarsi la Sua lezione sulla mutata situazione della multiproprietà nel mercato odierno, cambiamento che Lei non ha vissuto perché si è inserito in questo settore da 4-5 anni quando il mercato era già mutato da almeno 6 anni. Conosco le esigenze dei Clienti delle mie società, dopo 50 anni di attività (40 come Apco). Lei piuttosto dovrebbe ringraziare me che nel 2006 costituì la SCI Multirésidence de l’Elysée (una genuina “scatole cinese”), che Le ha poi dato l’opportunità di soppiantare (!!!) Clubhotel Multivacances e trovarsi questo nuovo lavoro. A tal proposito voglio precisare che la mia società Acreide ha sempre pagato puntualmente le spese del Residence Elysée, soprattutto quando era amministrato da Clubhotel, non si dia quindi meriti inappropriati.

Non commento le Sue considerazioni su Pierre & Vacances, che comunque in Italia non ha né gestisce alcun immobile, né dato in mano ad amministratori poco trasparenti (come Lei afferma). Devo però dirLe che invece di lanciare accuse denigratorie di mancato rispetto delle leggi, Lei ed il Suo socio Ingegnere Serafini, dovreste rispettare la legge sulla privacy, e non scrivere e telefonare a miei Clienti multiproprietari; mi chiedo, e vi sarà chiesto, come siate venuti in possesso dei nominativi. Molte persone mi hanno espresso la loro contrarietà.

Io mi aspettavo che Lei rivelasse pubblicamente la situazione debitoria della mia società Inter-Résidences sàrl nei confronti della scatola cinese Club Expo 7. È chiara la Sua finalità e se ne parlerà in altra sede. Sono rimasto sbalordito alla Sua impudente richiesta di inviarmi documenti che comprovino l’azzeramento del debito contabile pregresso della SCI Club Expo 7. Lei, al momento, nell’ambito di detta società è come Papa Francesco: cioè nessuno. Quando diventerà Gerente potrà avanzare richieste; per ora Lei è solo un estraneo che si è intrufolato tra i miei Clienti, quindi a Lei non do alcuna risposta. Per soddisfare però la comprensibile curiosità dei multiproprietari, in particolare di coloro che danno credito alle Sue affermazioni, posso confermare a tutti i multiproprietari che chiarite posizioni contabili con Pierre & Vacances (in 29 anni di collaborazione erano un po’ ingarbugliate, per mia negligenza, ma Clubhotel aveva sempre assolute e reali garanzie) non esistono al momento situazioni debitorie pregresse della Inter-Residences nei confronti della SCI Club Expo 7. Sono state definite le situazioni contabili delle SCI Club Expo 1, Club Expo 2, Club Expo 3, nelle quali la morosità della mia Inter-Résidences è ora a zero, ma questo non dovrebbe interessare i soci della SCI Club Expo 7. Devono essere regolate, per poche migliaia di euro, le posizioni delle rimanenti SCI Club Expo 4, Club Expo 5, Club Expo 6; tutte SCI che appartenevano totalmente alla mia Inter-Résidences, e cedute a circa 2.000 nostri Clienti (in aggiunta ai 4.000 delle altre SCI). I “soldoni” sono sui conti delle singole S.C.I.

Lei si erge a disinteressato difensore dei miei poveri Clienti ai quali fa credere che siano presi in giro dagli scaltri cugini francesi. Lei è molto abile nel conquistare fiducia e simpatia delle persone, quanto lo è nell’arte denigratoria, lo so bene. Per questo intendo contrastare il Suo piano, innanzitutto in difesa dei miei Clienti, avendo dimostrato con numeri certi che pagherebbero spese gestionali più elevate (e non solo di 50 €) perdendo molti servizi come

lo Scambio P&V, e rischiando di trovarsi in una situazione ingovernabile perché Le ricordo che l'Aparthotel Paris XV è un Residence-Hotel 3* (classificazione del Ministero del Turismo) e quindi a gestione unitaria; non è un piccolo condominio con un portiere.

Sono inoltre preoccupato per gli interessi della mia società che non riuscirebbe più a vendere le quote residue con una gestione condotta da neofiti, senza offesa, che sperano nel facile guadagno. Come ho già affermato nessuna delle mie società è minimamente interessata ad assumere gestioni/amministrazioni di complessi turistici, anche se in 50 anni di esperienza ho vissuto tutte le situazioni di questo complicatissimo settore e ne conosco i problemi, ma ritengo che non saprei svolgere adeguatamente quel compito. Lei è più ottimista di me.

Lei mi consiglia di pensare bene da che parte stare. Io non ho dubbi, sto dalla parte dei miei Clienti; non pensi quindi ad alleanze incestuose. So bene che molti Clienti sono contrariati da certe situazioni dovute al personale, che pur venendo dalle scuole alberghiere non sempre è all'altezza del compito. Anche nelle multiproprietà "italiane" spesso i multiproprietari non sono trattati con il dovuto garbo. Ma queste situazioni sono migliorabili ed io me ne assumo l'impegno, anche grazie a una rinnovata dirigenza nell'ambito del Gruppo Pierre & Vacances. Forse è meglio rinunciare al sorriso di una receptionist, ma avere una gestione efficiente, economica e ricca di servizi. Se si sente preso in giro dai francesi, rimanga allora in Italia.

Io sono sempre disponibile ad un incontro, perché sarei ben lieto di mantenere un rapporto sereno sul piano personale. Le devo però dire che possiamo scambiarci delle idee, ma non so neanche a che titolo. Lei avrà pure pacchi di deleghe di multiproprietari "furiosi" della SCI Club Expo 7, ma comunque non sono interessato ad avere un ruolo nell'attività gestionale che Lei si è prefisso di assegnarsi grazie alle deleghe in suo possesso, per me al momento Lei è un semplice conoscente. Rimango sempre persuaso che il Gruppo Pierre & Vacances, con i limiti che conosco di scarsa attenzione nei confronti dei multiproprietari, è la soluzione più conveniente: per lo Scambio-Vacanze P&V che ritengo unico (senza costi di affiliazione e una quota per il servizio di 128 €, e la possibilità di avere soggiorni fino a 4 settimane in Costa Azzurra con una settimana di Parigi) mentre dei programmi di scambio che Lei proporrebbe non si sa nulla (al Residence Elysée lo scambio lo fanno tra periodi dello stesso residence!); per il servizio Locazione (equa formula della condivisione); i bassi costi gestionali favoriti dalle grandi economie di scala (Lei sa bene che nel Suo Consuntivo 2019 per pulizia appartamenti e biancheria del Residence Elysée la spesa è stata di oltre 55.000 € mentre per il Club Expo 7, quasi analogo nelle dimensioni, è stata di 16.800 € ossia 70% in meno). E cosa dire del servizio ricevimento? Lei sa che per assicurare una presenza di una sola persona 24h/24 occorrono 6 persone (sia per 12, per 17, come per 30 appartamenti), con un costo di circa 270.000 €; poco più se gli appartamenti sono 180. Quindi la condivisione è l'unica soluzione razionale per avere buoni servizi a costi contenuti: il portierato (1 persona 35h/sett.) al Residence Elysée costa 22 €/ora, la Reception della SCI Club Expo 7 (24 ore su 24) incide meno di 2 (DUE) €/ora. Come pensa di poter competere?

Infine, non creda che tutti i multiproprietari siano contrari al Gruppo Pierre & Vacances, io ricevo testimonianze di soddisfazione. Mettere sulla bilancia i pro e i contro è sempre utile.

Per ora Le auguro Buona fortuna, rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Paolo Cardinale

P.S. La prego di pubblicare la mia "risposta aperta" dove ha pubblicato la Sua "lettera aperta", per una doverosa informazione a tutti gli interessati.