AKIRIS
HOTEL
R.T.A.

NOVA SIRI

MARZO 2023

MAILING:

RELAZIONE CONSUNTIVA 2022 PREVENTIVA 2023

INDICE

3	Premessa
4	Versamento caparra - Periodi
5	Statistiche occupazione generale 2022-RTA-Mandati di affitto
6	Indici di gradimento-Confronto 2021/2022
7	Rendiconto consuntivo disaggregato
8	Suddivisione e ripartizione spese
9	Analisi attività e passività-Previsione di spesa 2023
10	Tessera club e servizi turistici
11	Tariffe stabilimento balneare-Fruizione invernale della multiproprietà
12	Informazioni generali: Istruzioni per l' uso dei moduli di disposizione ed invio ospite
13	Tariffario affitti 2023
14	Progetti futuri
	Contatti

Premessa

Gentile Multiproprietario/a,
Siamo lieti di ritrovarLa e di manifestarLe la nostra stima e le nostre attenzioni per l'immancabile fiducia che ci riserva ogni anno nel dedicarci, anche per pochi minuti, la sua preziosa attenzione in occasione di questo significativo appuntamento annuale che ci consente, in primo luogo, di mantenere un costante filo diretto per esprimere alcune opinioni e considerazioni, di carattere generale, sugli aspetti gestionali che coinvolgono la RTA Akiris; nel contempo, Le illustriamo, a consuntivo, i dati statistici ed i risultati economici che hanno caratterizzato l'andamento della stagione turistica 2022.
Preliminarmente, però, ci corre l'obbligo di evidenziare che le preoccupazioni ed i timori anticipati all'inizio dell'anno scorso (all'interno del mailing) si sono effettivamente materializzati durante il corso dell'intero anno appena trascorso.
Infatti, oltre al persistere del conflitto Russo-Ucraino, l'inflazione ha superato la soglia del 10%, determinando un aumento generalizzato di tutte le materie prime, mediamente nell'ordine del 20%; aspetti questi che rappresentano, purtroppo, fatti notori all'intera popolazione del nostro Paese.
Tuttavia l'elemento che ha maggiormente inciso sull'aumento dei costi di gestione, riguarda l'incremento delle tariffe delle materie prime ed in particolare, del gas e dell'energia elettrica;
mentre per il gas le tariffe sono aumentate mediamente del 75/80%, per l'energia elettrica invece, le tariffe sono aumentate del 200% nei mesi di giugno, luglio e settembre e addirittura del 300% nel mese di agosto con un costo per Kwh che è passato da 0,17 centesimi del mese di agosto 2021 a 0,60 centesimi nel mese di agosto 2022.
Inoltre, oltre a questi fattori destabilizzanti che hanno influenzato negativamente l'intera stagione, con pesanti ricadute sulla gestione economica, non va trascurato l'andamento climatico che ha caratterizzato i mesi da maggio a settembre, con caldo estremo e siccitoso ed un conseguenziale aumento generalizzato dei consumi elettrici (la descrizione dettagliata è riportata a pag. 9 del presente mailing).
Nonostante tutto, però, nel corso della scorsa stagione sono stati prodotti tutti gli sforzi per riportare le percentuali di occupazione e le presenze ai livelli registrati negli anni pre-pandemia e per garantire, comunque, agli ospiti l'erogazione di tutti i servizi migliorandone il loro livello qualitativo.
A tal proposito, si segnala l'incremento delle presenze (di oltre l'8%) dei periodi occupati (di 71 unità) e del numero di mandati andati a buon fine (quelli evasi sono arrivati al 91% circa).
Le stesse osservazioni positive attengono anche ai dati relativi agli indici di gradimento che hanno registrato un lieve incremento generalizzato in quasi tutti i settori, con punte maggiori, in particolare, nei servizi di pulizia, animazione, spiaggia e giardinaggio; mentre, modestissime riduzioni si sono manifestate soltanto nel servizio piscine e negli altri esercizi commerciali.
Non ci resta, a questo punto, che guardare con serenità e con spirito positivo alle prospettive che appaiono più ottimistiche per la prossima stagione estiva, nella speranza e con l'auspicio che, in merito ai costi dei servizi energetici, si ritorni a tariffe più sostenibili e più coerenti con un bilancio meno appesantito -appunto- dal fardello energetico.

Versamento Caparra

Le ricordiamo che occorre **saldare l'importo della caparra, entro il 31 Marzo c.a.** a mezzo del bollettino di c/c postale precompilato, ovvero, preferibilmente, tramite bonifico bancario utilizzando uno a scelta tra i seguenti codici IBAN:

IT06E0303215801010000003600

IT14L0306916103100000005249

Tale caparra sarà assoggettata all'IVA come per legge e con le stesse modalità degli anni precedenti. Le vogliamo ricordare di fare particolare attenzione al calendario periodi 2023 di seguito esposto.

Periodi

Codice	Periodo	Codice	Periodo	Codice	Periodo	Codice	Periodo
cod 1	03/06 - 10/06	**cod 5**	01/07 - 08/07	**cod 9**	29/07 - 05/08	**cod 12**	26/08 - 02/09
cod 2	10/06 - 17/06	**cod 6**	08/07 - 15/07	**cod 10**	05/08 - 12/08	**cod 13**	02/09 - 09/09
cod 3	17/06 - 24/06	**cod 7**	15/07 - 22/07	**cod 11 A**	12/08 - 19/08	**cod 14**	09/09 - 16/09
cod 4	24/06- 01/07	**cod 8**	22/07 - 29/07	**cod 11 B**	19/08 - 26/08	**cod 15**	16/09 - 23/09
						cod 16	23/09 - 30/09

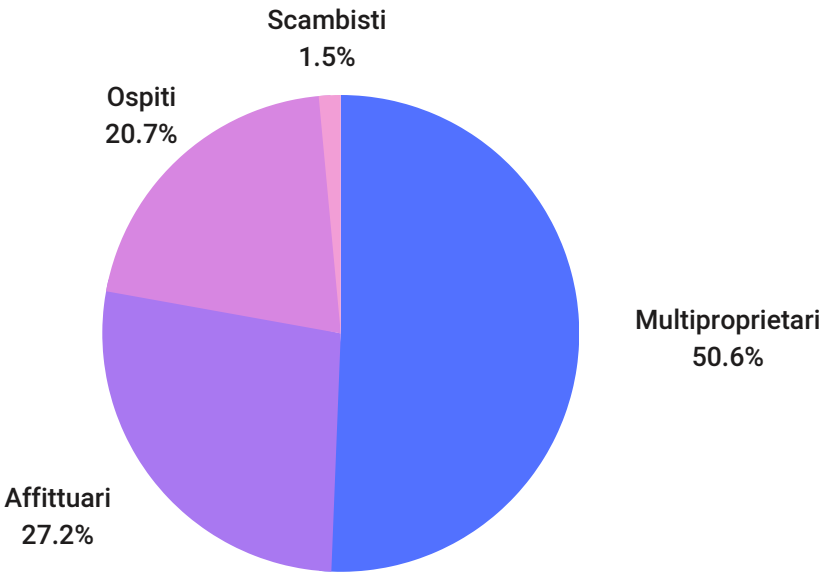
Statistiche occupazione generale 2022

Totale presenze	105.996
Presenze complessive RTA	85.378
Presenze complessive Hotel	20.618
Presenze per appartamento	3,5

Percentuale occupazione	**85,1%**
Totale presenze RTA	**80,5%**
Totale presenze Hotel	**19,4%**

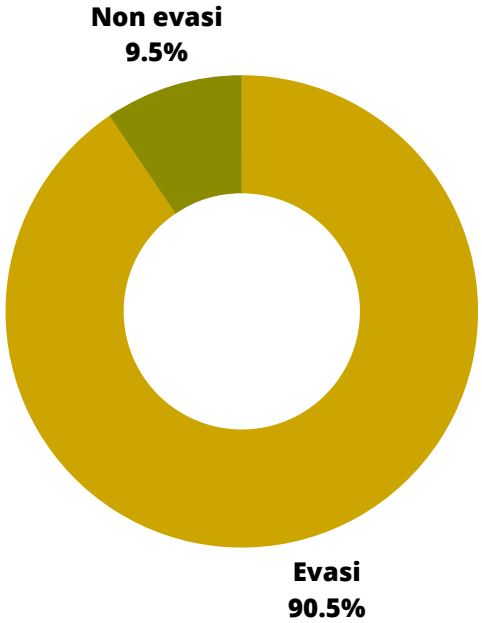
Statistiche RTA

Occupanti	Periodi	Percentuale
Multiproprietari	1642	50,63
Affittuari	882	27,20
Ospiti	671	20,69
Scambisti	48	1,48
PERIODI OCCUPATI	**3243**	

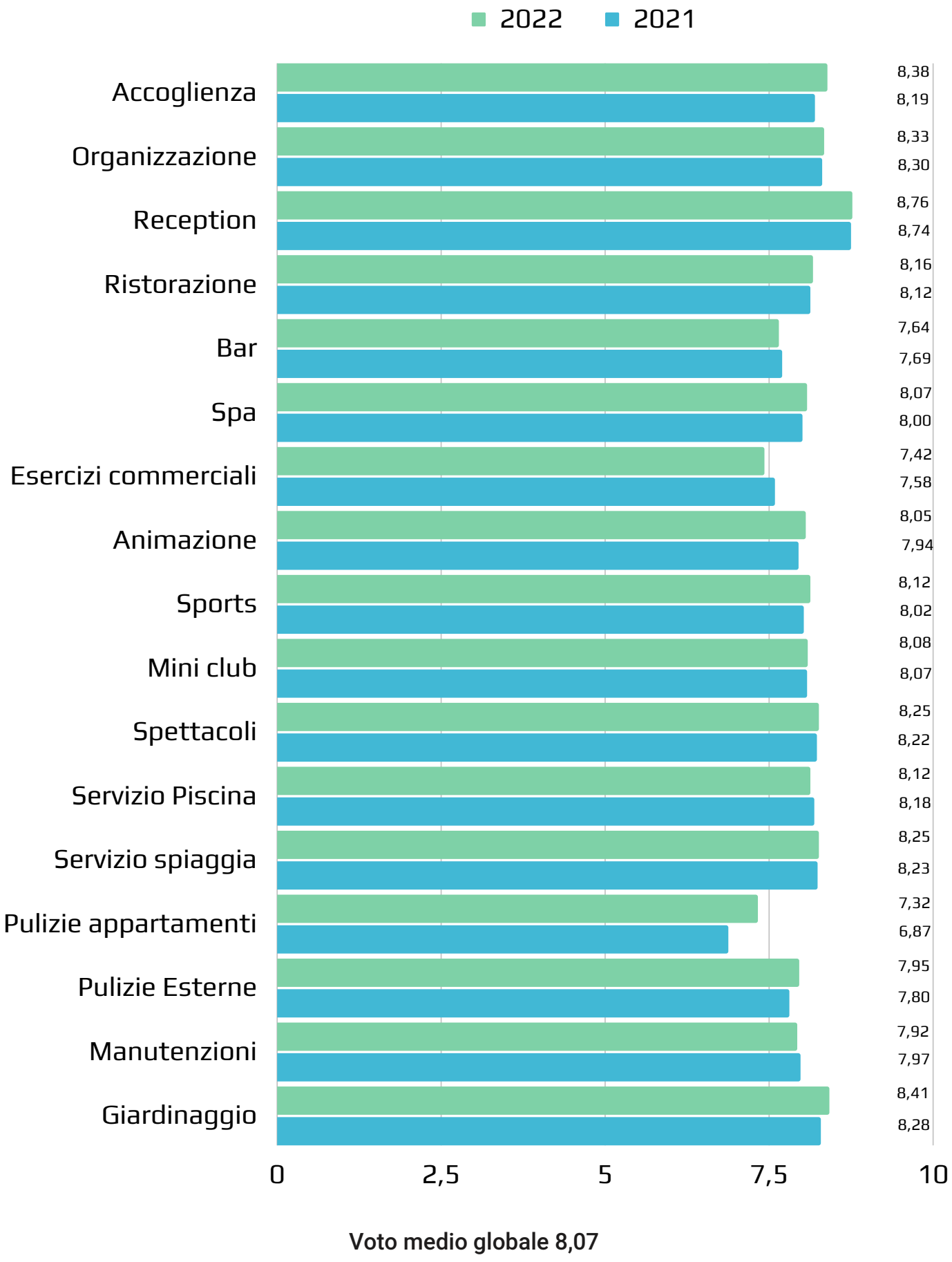


Mandati di affitto

Totale mandati:	685	100%
Evasi:	623	90,95%
Non evasi:	62	9,05%



Indici di gradimento - confronto 2021-2022



Voto medio globale 8,07

Rendiconto consuntivo disaggregato

VOCI REPARTO	COSTI	DETRAZIONE	SALDO
Manutenzioni, riparazioni, impianti sportivi e tecnici, anfiteatro	€ 301.336,62		
Manutenzione verde	€ 62.792,82		
Pulizie esterne + ambienti/sanificazioni/integrazioni materiali di consumo di arredi e corredi	€ 77.455,62		
Pulizie iniziali generali e di appartamenti	€ 133.959,50		
Lavaggio/noleggio biancheria	€ 61.495,67		
Gestione ed amministrazione	€ 200.744,34		
Acqua	€ 59.646.31		
Energia elettrica	€ 408.549.09		
Telefonia/internet	€ 12.182,42		
Gas	€ 35.015,20		
Spese varie	€ 7.012.24		
Guardiania	€ 75.222,89		
Cancelleria e stampanti	€ 10.810,18		
Postali	€ 2.133,53		
Tasse, imposte e canoni	€ 42.287,18		
Assicurazioni	€ 15.244,51		
Disinfezione e disinfestazione	€ 9.379,33		
Animazione, sport, mini club	€ 185.007,90		
Piscina	€ 47.142,96		
Tessere club		€ 189.857,85	
Sport		€ 1.051,81	
Danni		€ 1.263,52	
Inventario camere		€ 2.109,09	
Biancheria extra		€ 1.214,68	
Pulizia extra		€ 1.213,12	
Lavanderia		€ 1.156,91	
Pulizie finali		€ 17.987,23	
Telefono		€ 410,46	
Wi-Fi		€ 373,53	
Rimborso quota parte costi RTA		€ 292.617,67	
Rimborso utenze locali commerciali		€ 50.213,68	
TOTALE RENDICONTO CONSUNTIVO	€ 1.747.418,32	€ 559.469,55	€ 1.187.948,77
Maggiorazione 10% ex art.8 contr.pren.alb			€ 118.794,88
TOTALE CONSUNTIVO 2022	€ 1.747.418,32	€ 559.469,55	**€ 1.306.743,64**

COSTI	€ 1.747.418,32
RICAVI	€ 559.469,55
TOTALE	€ 1.187.948,77
Maggiorazione 10% ex art.8 contr.pren.alb	€ 118.794,88
TOTALE A CARICO DEI MULTIPROPRIETARI	**€ 1.306.743,64**

Suddivisione e ripartizione spese

L'articolo 6 del contratto di prenotazione alberghiera prevede che: "le spese che il cliente dovrà sopportare in forza del presente contratto sono determinate con riferimento ai costi sostenuti dall'impresa alberghiera per l'erogazione dei servizi turistico ricettivi resi nei confronti dei clienti di cui al presente contratto, maggiorati di una percentuale pari al 10%, risultante dai documenti contabili e giustificativi di spesa della medesima impresa alberghiera. Ogni cliente si farà carico di una quota di tale importo determinata sulla base di tutti i periodi di godimento (dal cod. 01 al cod.16), del numero complessivo delle unità ricettive effettivamente agibili ed utilizzate dall'impresa turistica e della loro particolare tipologia (A,B e C), alle quali è stato assegnato un diverso coefficiente in relazione alle loro dimensioni ed al numero di posti letto in esse contenuti".

Tipologia appartamento	Contingente	Numero settimane	Totale	Coefficiente	Totale settimane per coefficiente
A	65	17	1105	0,85	939,25
B	134	17	2278	1	2278
C	39	17	663	1,35	895,05
Totali	238		4046		4112,3

Il **totale delle spese** da ripartire sulla base del rendiconto consuntivo disaggregato è pari ad **€ 1.306.743,64**
La **quota base** da ripartire è pari a 1.306.743,64/4112,3 = **€ 317,76.**
Le **quote effettive** da versare sono calcolate sulla base dello schema sottostante:

Tipologia appartamento	Coefficiente	Quota base	Quota consuntivo 2022	Quota in acconto 2022	Saldo quota 2022
A	0,85	€ 317,76	€ 270,10	€ 245,00	**€ 25,10**
B	1	€ 317,76	€ 317,76	€ 288,00	**€ 29,76**
C	1,35	€ 317,76	€ 428,98	€ 387,00	**€ 41,98**

Analisi attività e passività

Come anticipato a pagina 3 di questo mailing, i fattori destabilizzanti che hanno inciso significativamente sul bilancio di esercizio dell'anno scorso, vanno individuati negli **aumenti ingiustificati e sproporzionati del gas e dell'energia elettrica**.
Il loro incremento ammonta ad **€ 230.000,00** circa causato, oltre che dalle relative tariffe, anche dai maggiori consumi determinati dal caldo estivo eccessivo e, in piccola parte, dall'aumento delle presenze; anche se -va detto- gli aumenti dei consumi, pari a circa il **20%** rispetto l'anno precedente, sono stati **assorbiti dall'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico** della struttura.
Inoltre, una parte dell'aumento del totale dei costi (pari ad € 240.000,00 circa) è stato bilanciato dal contestuale aumento dei ricavi (pari ad € 107.000,00 circa).
La somma, pertanto, da rimborsare a consuntivo ammonta ad **€ 150.000,00** circa che, nella ripartizione determina un saldo quota così definito:
per la tipologia **A** di **€ 25,10**; per la tipologia **B** di **€ 29,76**; per la tipologia **C** di **€ 41,98**.
Questo saldo si aggiunge alla base di calcolo dell'importo a consuntivo 2022 e costituisce la somma complessiva da ripartire a preventivo per l'esercizio 2023.
Naturalmente si evidenzia che, **in caso di diminuzione** nel corso di questo esercizio delle tariffe delle utenze energetiche rispetto ai picchi dell'estate scorsa, **i relativi benefici saranno riportati nel consuntivo** e rappresenteranno sicuramente un elemento di riduzione dei costi di gestione e, quindi, un beneficio per i multiproprietari per l'anno successivo, con **quote di gestione che diminuiranno proporzionalmente**.
Per tali ragioni, in definitiva, non si è ritenuto di applicare alle quote di gestione per il 2023, l'ulteriore aumento causato dal tasso di inflazione che, tutt'oggi, risulta ancora al 10%.
In riferimento alle altre voci del rendiconto, non si evidenziano variazioni significative nei costi e nei ricavi che, si sono stabilizzati nella maggior parte dei casi.

Previsione di spesa 2023

Sulla base delle analisi delle attività e delle passività menzionate, la previsione di spesa per il 2023 si svilupperà seguendo lo schema sottostante:

Tipologia appartamento	Coefficiente	Quota base	Quota anticipo 2023	Saldo quota 2022	Totale	Netto da versare 2023
A	0,85	€ 317,76	€ 270,10	€ 25,10	€ 295,20	**€ 295,00**
B	1	€ 317,76	€ 317,76	€ 29,76	€ 347,53	**€ 347,00**
C	1,35	€ 317,76	€ 428,98	€ 41,98	€ 470,96	**€ 470,00**

In virtù delle clausole del contratto di prenotazione alberghiera, La invitiamo ad esaminare il presente rendiconto con il relativo riparto nonché l'importo della caparra stabilito per l'esercizio 2023, significandoLe che eventuali osservazioni, richieste di chiarimenti e/o suggerimenti dovranno pervenire presso il Centro Turistico Akiris.

Tessera Club e servizi turistici

L'articolo 14 del Regolamento della comunione fra i comproprietari stabilisce che: "al momento della consegna delle unità ricettive verrà rilasciato dalla direzione dello stesso centro turistico, agli occupanti un documento di riconoscimento personale chiamato "**tessera club**", che farà fede come pass per l'accesso a tale centro turistico e per poter utilizzare alcuni beni e servizi comuni (animazione diurna e serale, mini club, partecipazione ad alcuni corsi sportivi collettivi - tennis, nuoto, tiro con l'arco, etc - uso della piscina e delle relative attrezzature ed arredi) - all'atto della consegna di tale documento i clienti del Centro Turistico Akiris dovranno versare un importo determinato dall'impresa di gestione".
Per l'anno 2023 l'importo è stabilito nella seguente misura:
€ 40,00 per ogni persona di età superiore ai dodici anni compiuti;
€ 20,00 per ogni persona di età compresa tra i quattro e gli unici anni compiuti.
Qualora l'utilizzo avvenga direttamente da parte di un multiproprietario (e dal proprio nucleo familiare) tali importi saranno **ridotti del 50%.**

Di seguito vengono riportati i servizi che non prevedono ulteriori addebiti ed i servizi facoltativi (a pagamento):

Servizi senza ulteriori addebiti (ad eccezione della Tessera Club obbligatoria):

- Portineria h 24
- Reception dalle ore 9.00 alle ore 23.00
- Interventi di manutenzione dalle ore 8.00 alle ore 20.00
- Pulizie settimanali degli appartamenti
- Biancheria da letto e da bagno (settimanale)
- Ombrelloni e lettini in piscina secondo disponibilità
- Assistenza alla balneazione in piscina dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00
- Mini club dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00
- Attività di risveglio muscolare, aerobica, danza etc
- Attività di animazione diurne e spettacoli serali
- Corsi collettivi di tennis e tiro con l'arco

Servizi facoltativi a pagamento

- Bar e ristorante
- Mini market
- Edicola e tabacchi
- Coiffeur
- Lavanderia a gettoni
- Biancheria e pulizia extra
- Trasferimenti gommati (su disponibilità-utile la prenotazione)
- Noleggio campi sportivi
- Noleggio mezzi nautici in spiaggia
- Servizi stabilimento balneare (utile la prenotazione)
- Lezioni individuali di tennis e tiro con l'arco
- Spa e trattamenti estetici (utile la prenotazione)

Tariffe stabilimento balneare

In riferimento allo stabilimento balneare, le tariffe hanno subito lievi aumenti con un **incremento di € 10,00 per i mesi di giugno, agosto e settembre e di € 5,00 per il mese di luglio**.
In relazione alla scelta della posizione degli ombrelloni si confermano -come per l'anno precedente- i supplementi di € 20,00 per la prima fila e di € 10,00 per la seconda fila nonché le riduzioni di € 10,00 per la sesta fila e di € 20,00 dalla settima fila in poi, in base alle disponibilità.
Tale determinazione, motivata dalle ragioni esposte nei mailing degli anni scorsi, è stata praticata senza difficoltà alcuna e condivisa da tutti gli ospiti, multiproprietari e non.
Per la prenotazione del servizio valgono le stesse modalità degli anni scorsi

TARIFFA SETTIMANALE STABILIMENTO BALNEARE
Supplemento I fila € 20.00 - Supplemento II fila € 10.00; Detrazione VI fila € 10.00 - Detrazione VII fila € 20.00
2 LETTINI - 1 OMBRELLONE

Dal 03/06 al 01/07	Cod. 1 / 2 / 3 / 4	€ 70.00
Dal 01/07 al 29/07	Cod. 5 / 6 / 7 / 8	€ 80.00
Dal 29/07 al 02/09	Cod. 9 / 10 / 11A / 11B / 12	€ 90.00
Dal 02/09 al 30/09	Cod. 13 / 14 / 15 / 16	€ 70.00

Fruizione invernale della multiproprietà

In materia di fruizione invernale delle multiproprietà La informiamo che potrà occupare il Suo appartamento, od uno analogo (secondo disponibilità), prenotandolo per il/i periodo/i, almeno 30 giorni prima tramite la reception e inviando tramite bonifico bancario, sulle stesse coordinate indicate a pagina 4, l'importo della quota base invernale (relativo ai costi di allestimento), espressa nella tabella a margine.
La prenotazione sarà valida solo in caso di avvenuto pagamento di detta quota e sempre che il multiproprietario sia in regola con i pagamenti.
All'arrivo alla residenza regolerà la quota giornaliera relativa ai costi di utenza, mentre nulla sarà a Suo carico in ordine alla Tessera Club per assenza di prestazioni relative a quest'ultima nel periodo invernale.

Fruizione Invernale - dal 01/11/2023 al 30/04/2024
(quota Iva inclusa da saldare esclusivamente in caso di fruizione)

Tipologia appartamento	Quota base da corrispondere alla prenotazione	Quota giornaliera da corrispondere all'arrivo
A	€ 100,00	€ 35,00
B	€ 120,00	€ 40,00
C	€ 140,00	€ 50,00

Informazioni generali
Istruzioni per l'uso dei moduli di disposizione e invio ospite

1 Comunicazione di disposizione, (equivalente ad un mandato d'affitto)

Nella pagina successiva riportiamo la tabella con le quote d'affitto ufficiali per tipologia e codice/periodo ed in allegato il modulo della comunicazione di disposizione con le specifiche delle condizioni, che non possono essere modificate o alterate pena l'invalidità dello stesso modulo.
Nel ricordarLe che le comunicazioni di disposizione vengono evase per priorità cronologica di protocollo, ribadiamo che l'invio della comunicazione di disposizione **non esime il Multiproprietario dall'informarsi personalmente presso la reception sull'esito della propria delega (non essendo tale informativa un obbligo della gestione) né dal saldare le quote di caparra entro la data indicata dall'amministratore.**
La corresponsione avverrà entro 90 gg. circa dalla chiusura della stagione estiva al netto delle commissioni e dell'IVA, tramite bonifico bancario; in tal caso Vi invitiamo a fornirci le relative coordinate bancarie.

2 Comunicazione di invio Ospite

Detto modulo deve essere inviato preventivamente in copia alla reception del complesso qualora si intenda autorizzare la stessa a consegnare l'appartamento a persone diverse dal Multiproprietario.
L'ospite dovrà disporre dell'originale all'atto dell'arrivo alla struttura.
In caso di situazione debitoria del Multiproprietario l'invio ospite non potrà avere luogo salvo il saldo contestuale degli insoluti in nome e per conto dello stesso Multiproprietario; l'ospite, inoltre, sarà tenuto a pagare al momento dell'arrivo l'IVA, le tessere club per intero e il deposito cauzionale.

N.B. Per lo scambio internazionale rivolgersi direttamente alla Reception o consultare il sito web di Interval International www.intervalworld.com

Tariffario affitti 2023

Codice	Periodo	MONO (A) 3+1 posti letto	BILO (B) 4+1 posti letto	TRILO (C) 6+1 posti letto
15-16	16/09 - 30/09	**€ 390,00**	**€ 510,00**	**€ 720,00**
1-2	03/06 - 17/06	**€ 450,00**	**€ 570,00**	**€ 780,00**
3-14	17/06 - 24/06 09/09 - 16/09	**€ 500,00**	**€ 620,00**	**€ 830,00**
4-13	24/06 - 01/07 02/09 - 09/09	**€ 600,00**	**€ 720,00**	**€ 930,00**
5-6	01/07 - 15/07	**€ 750,00**	**€ 870,00**	**€ 1.080,00**
7-8	15/07 - 29/07	**€ 950,00**	**€ 1.070,00**	**€ 1.280,00**
9-12	29/07 - 05/08 26/08 - 02/09	**€ 1.100,00**	**€ 1.220,00**	**€ 1.430,00**
10-11B	05/08 - 12/08 19/08 - 26/08	**€ 1.360,00**	**€ 1.470,00**	**€ 1.680,00**
11A	12/08 - 19/08	**€ 1.650,00**	**€ 1.770,00**	**€ 1.980,00**

PRENOTA PRESTO SCONTO 15% per prenotazioni entro il 31/03

PRENOTA PRIMA SCONTO 10% per prenotazioni entro il 30/04

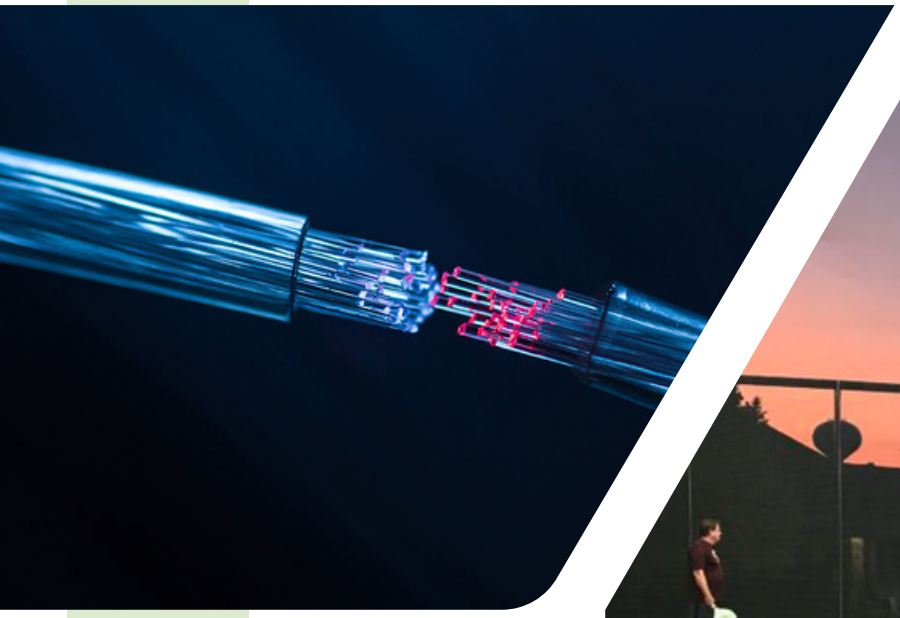
PRENOTA PRIMA PLUS SCONTO 10% per prenotazioni entro il 15/07 (valido per il periodo 09/09 - 30/09)

PERIODI SPECIALI SCONTO 10% sul soggiorno nei periodi dal 03/06 al 17/06 e dal 15/09 al 30/09 - non cumulabile con PRENOTA PRESTO/PRIMA/PLUS

TESSERA CLUB Settimanale obbligatoria € 40,00 adulti ed € 20,00 bambini 4-12 anni

PULIZIE FINALI Per tipologia: A € 60,00: B € 70,00; C € 80,00

Progetti futuri



Un campo da paddle ed il potenziamento della rete internet in fibra ottica sono solo alcuni degli interventi che prevediamo di realizzare.

Redatto da:
Matarazzo Giovanni
A.D Oliver Club Metaponto Srl

Hai domande
o necessiti di informazioni?

AKIRIS
HOTEL
R.T.A.

Contattaci

www.akiris.it

info@akiris.it

+39 0835 537 111