Gli strumenti del capitolo 7

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 7.1 · Il piano degli interventi

Intervento	Fase	Costo e risparmio prudente annuo, euro	Tempo di rientro, anni	Responsabile	Metodo di misura
Orari delle unità di trattamento dell'aria	1				Intero edificio
Sensori di presenza nei corridoi di servizio	1				Intero edificio
Lampade efficienti negli spazi comuni	2				Sottocontatore illuminazione
Sistema di controllo centralizzato	2				Intero edificio
Recupero del calore dal gruppo frigo	3				Contatore di calore
Pompa di calore per l'acqua calda	3				Sottocontatore dedicato

Strumento 7.2 · La sensibilità al prezzo

Intervento	Rientro a prezzo medio	Rientro a prezzo basso	Rientro a prezzo alto	Valore attuale netto	Decisione

Strumento 7.3 · La linea di base

Punto	Fatto	Note
Dodici mesi di consumi prima degli interventi, elettricità e gas separati.	☐	
Camere occupate per mese.	☐	
Gradi giorno invernali ed estivi per mese, dalla stazione meteorologica più vicina.	☐	
Altri fattori che cambiano il consumo: eventi, aperture di sale, chiusure di reparti.	☐	
Modello: consumo mensile in funzione di camere occupate e gradi giorno.	☐	
Verifica del modello: quanto si discosta dai consumi reali nei mesi usati per costruirlo.	☐	
Regole di aggiustamento per le variazioni dell'albergo.	☐	
Chi aggiorna il calcolo e ogni quanto.	☐	

Strumento 7.4 · Il contratto a prestazione garantita

Domanda	Risposta
La società è certificata secondo la norma UNI CEI 11352?	
Gli interventi sono descritti con precisione, con marche, modelli e regolazioni?	
La linea di base è condivisa e documentata?	
Il metodo di misura e verifica è scritto e coerente con il protocollo internazionale?	
Come si ricalcola la linea di base se l'albergo cambia orari, servizi o occupazione?	
Che cosa succede se i risparmi non arrivano? Chi paga e come?	
Chi gestisce e mantiene gli impianti durante il contratto?	
Che cosa resta all'albergo alla scadenza?	

Strumento 7.5 · Le domande al progettista della pompa di calore

Domanda	Risposta
Qual è il rendimento stagionale atteso per l'acqua calda di questo albergo, con le temperature di produzione e il clima del luogo?	
Quale quota del calore copre la pompa di calore, e quale resta alla caldaia?	
Quanto consumano gli ausiliari?	
Come si gestisce la temperatura dell'acqua per la sicurezza, con il responsabile del rischio?	
Come lavora insieme al recupero di calore e all'accumulo?	
Quali contatori di calore e di elettricità misurano il risultato?	
Con quale criterio, dopo un anno, l'impianto si considera accettato?	
Che cosa succede se il rendimento misurato è più basso di quello garantito?	

Strumento 7.6 · La scheda delle incertezze

Dato	Origine: misurato, calcolato, stimato	Intervallo plausibile	Conseguenza sulla decisione	Azione per migliorarlo
Consumo elettrico annuo	Contatore del distributore			
Consumo di gas per l'acqua calda	Sottocontatore o stima			
Rifiuti per camera occupata	Campione di due settimane			
Risparmio di un intervento	Linea di base			

Fonte: L'Architettura dell'Ospitalità, seconda edizione, Volume 10 «L'albergo che dura». Materiale di lavoro gratuito da books.effedore.com. Adattalo al tuo albergo. Norme, prezzi e fattori aggiornati a novembre 2026: questo materiale non sostituisce il parere del tecnico, dell'esperto in gestione dell'energia, del responsabile della sicurezza, dell'avvocato o del commercialista, ai quali rivolgerti per ogni decisione con effetti economici, legali o di sicurezza.