Gli strumenti del capitolo 16

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 16.1 · Le domande prima delle strade

Domanda	Risposta
Che cosa vogliono i genitori: reddito, capitale, continuità dell'albergo, patrimonio in famiglia?	
Che cosa vogliono i figli: liquidità, un bene da conservare, nessuna responsabilità?	
Che cosa deve restare dell'albergo: il nome, i collaboratori, la destinazione, il rapporto con il luogo?	
Vogliamo separare il destino dell'attività da quello dell'edificio?	
Quanto tempo abbiamo, tenendo conto dell'età e della salute, dell'edificio e del mercato?	
Chi decide, nella società e nella famiglia, e con quali maggioranze?	

Strumento 16.2 · Il confronto delle strade

Strada	Che cosa resta alla famiglia	Rischio per la famiglia	Collaboratori	Punti di attenzione
Vendita di tutto	Il ricavato	Nessuno dopo la vendita, salvo le garanzie date	Passano all'acquirente con le tutele di legge	Scelta dell'acquirente oltre al prezzo; tempi; imposte
Vendita dell'attività e affitto dell'edificio	L'edificio e il canone	Dipende dal conduttore	Passano all'acquirente	Contratto di locazione lungo; manutenzione straordinaria
Affitto dell'azienda	Azienda, edificio, canone	Dipende dall'affittuario	Passano all'affittuario	Manutenzione, conservazione del nome e degli impianti, garanzie, restituzione
Gestione affidata a terzi	Tutto, con i risultati e le perdite	Rischio economico pieno	Restano della famiglia o della società	Scelta del gestore, compenso, controlli
Passaggio ai collaboratori	Canone o prezzo, a volte l'edificio	Dipende dal successo dei nuovi titolari	Restano, spesso con maggiore impegno	Liquidità; gradualità; opzione di acquisto; accompagnamento
Trasformazione	Il valore dell'immobile trasformato	Rischi urbanistici e di mercato	Perdono il lavoro alberghiero	Norme regionali e comunali; reazione della comunità

Strumento 16.3 · Le informazioni per decidere

Informazione	Chi la fornisce	Fatto
Stima dell'edificio e dell'azienda	Perito indipendente	
Stato tecnico e investimenti dei prossimi cinque anni	Tecnico	
Risultati depurati degli ultimi anni	Commercialista	
Interesse del mercato	Intermediario specializzato, in modo riservato	
Norme sulla destinazione d'uso	Tecnico e comune	
Conseguenze fiscali di ciascuna strada	Commercialista	
Reddito necessario ai genitori	Consulente finanziario	

Strumento 16.4 · La comunicazione del passaggio

Destinatario	Che cosa dire	Chi lo dice	Quando
Collaboratori	Chi sarà il nuovo titolare, che cosa cambia, le tutele	I proprietari	Appena la strada è decisa, prima delle voci
Clienti abituali	Il passaggio, il nuovo gestore, il ringraziamento	I proprietari con il nuovo gestore	Prima della nuova stagione
Fornitori	Chi paga e chi firma	L'amministrazione	Alla data del passaggio
Banca	Il cambiamento e le garanzie	I proprietari	Prima della firma
Comunità	La scelta e le sue ragioni	I proprietari	Quando è pubblica

Fonte: L'Architettura dell'Ospitalità, seconda edizione, Volume 12 «Il governo dell'albergo». Materiale di lavoro gratuito da books.effedore.com. Adattalo al tuo albergo. Norme e prezzi aggiornati a novembre 2026: questo materiale non sostituisce il parere del notaio, dell'avvocato, del commercialista o del consulente del lavoro, ai quali rivolgerti per ogni decisione con effetti economici, legali o di sicurezza.