Gli strumenti del capitolo 4

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 4.1 · Le misure di rendimento di un'operazione

Misura	Che cosa misura	Valore	Ipotesi principali	Che cosa non dice
Rendimento iniziale				
Rendimento della cassa sul capitale proprio, primo anno				
Tasso interno di rendimento senza debito				
Tasso interno di rendimento con debito				
Multiplo del capitale				

Strumento 4.2 · Il confronto fra due strade

Voce	Strada A	Strada B	Note
Capitale investito, a valori di mercato			
Reddito annuo prima del debito e delle imposte			
Debito e sue rate			
Reddito annuo dopo il debito			
Imposte stimate dal commercialista			
Reddito annuo dopo le imposte			
Aumento o diminuzione del valore atteso			
Rischio in un anno cattivo			
Controllo delle decisioni			
Liquidità del patrimonio			

Istruzioni: usare per entrambe le strade le stesse ipotesi di mercato e la stessa durata; confrontare sempre dopo il debito e dopo le imposte; aggiungere una riga per ciò che non si misura in euro ma conta per la proprietà.

Strumento 4.3 · La prova dell'anno cattivo

Voce	Anno normale	Ricavi meno 20%	Ricavi meno 50%
Ricavi			
Margine operativo lordo			
Canone o commissioni			
Rate del debito			
Riserva per il rinnovo			
Cassa che resta alla proprietà			
Mesi di autonomia con la liquidità disponibile			

Strumento 4.4 · Le domande a una promessa di rendimento

Domanda	Risposta
Quale misura di rendimento è indicata, con o senza debito, prima o dopo imposte e commissioni?	
Su quale crescita dei ricavi e dei costi si fonda?	
Quali investimenti sono previsti, e quando?	
Quale valore finale è stato stimato, e con quale tasso di uscita?	
Che cosa succede se i ricavi crescono la metà del previsto?	
Che cosa succede se i tassi salgono di un punto?	
Chi garantisce il rendimento, e con quali mezzi propri?	
Chi propone l'investimento è autorizzato a farlo, e da chi è vigilato?	
Quali costi e commissioni paga chi investe, a chi e quando?	
Come e quando si può uscire dall'investimento?	

Fonte: L'Architettura dell'Ospitalità, seconda edizione, Volume 8 «L'albergo come immobile». Materiale di lavoro gratuito da books.effedore.com. Adattalo al tuo albergo. Norme, dati e tassi aggiornati a novembre 2026: questo materiale non sostituisce il parere del valutatore, dell'avvocato, del commercialista o del consulente finanziario, ai quali rivolgerti per ogni decisione con effetti economici, legali o fiscali.