Gli strumenti del capitolo 5

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 5.1 · Il confronto delle formule con i numeri dell'albergo

Formula	Ricavi attesi	Margine operativo lordo	Commissioni o canone	Riserva, assicurazioni, imposte a carico della proprietà	Reddito della proprietà, anno normale	Anno cattivo	Anno buono
Gestione diretta							
Locazione con canone fisso							
Affitto d'azienda con canone misto							
Contratto di gestione							
Affiliazione con gestione della proprietà							
Gestore terzo con affiliazione							

Istruzioni: usare per tutte le formule lo stesso anno di partenza e le stesse ipotesi di anno buono e cattivo; indicare separatamente l'aumento dei ricavi promesso da gestori e marchi, e calcolare il risultato con e senza quell'aumento.

Strumento 5.2 · Le domande che non hanno un prezzo

Domanda	Gestione diretta	Locazione o affitto	Contratto di gestione	Affiliazione
Chi decide i rinnovi dell'edificio?				
Chi sceglie il direttore?				
Chi è il datore di lavoro dei collaboratori?				
Che cosa resta del nome dell'albergo?				
Si può vendere l'albergo senza vincoli?				
Quale ruolo possono avere i familiari?				
Come e quando si può tornare indietro?				

Strumento 5.3 · La scheda per ogni gestore

Punto	Fatto	Note
Alberghi gestiti, con città, categoria, camere, formula e anni di gestione.	☐	
Contratti conclusi o persi negli ultimi cinque anni, e motivi.	☐	
Risultati verificabili di almeno tre alberghi simili, prima e dopo il suo ingresso.	☐	
Direttore proposto, con esperienza e referenze.	☐	
Servizi centralizzati fatturati all'albergo, con costi e criteri.	☐	
Piano commerciale per l'albergo, con le ipotesi di aumento dei ricavi e le prove.	☐	
Garanzie offerte: canone, rendimento minimo, fideiussioni, capitale proprio.	☐	
Trattamento dei collaboratori e dei contratti in corso.	☐	
Rinnovi e manutenzione: chi decide, chi paga, in che misura.	☐	
Durata, rinnovo, uscita anticipata e relativi costi.	☐	
Proprietari da contattare come referenza, scelti dalla proprietà.	☐	

Strumento 5.4 · La casa in ordine prima della trattativa

Documento	Disponibile	Aggiornato al	Note
Conti degli ultimi tre anni secondo lo standard USALI			
Budget dell'anno in corso e previsioni			
Stato dell'edificio e degli impianti, con le verifiche periodiche			
Piano dei rinnovi e loro costo			
Titoli, autorizzazioni, classificazione			
Registro della conformità			
Contratti con i collaboratori e organigramma			
Contratti con i fornitori e con gli intermediari			
Prenotazioni e contratti di gruppi ed eventi futuri			
Perizia indipendente recente			

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.