# Gli strumenti del capitolo 6

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

## Strumento 6.1 · Chi paga che cosa

| Voce | Proprietà | Gestore | Limite o soglia | Riferimento nel contratto |
|---|---|---|---|---|
| Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni | | | | |
| Rinnovo di arredi, attrezzature e finiture | | | | |
| Riserva per gli arredi e conto dedicato | | | | |
| Rinnovo delle camere a fine ciclo | | | | |
| Manutenzione straordinaria di strutture, tetto, facciate | | | | |
| Impianti principali: centrale termica, ascensori, elettrico, antincendio | | | | |
| Adeguamenti alle norme che riguardano l'edificio | | | | |
| Adeguamenti alle norme che riguardano l'attività | | | | |
| IMU e altre imposte sull'immobile | | | | |
| Assicurazione dell'edificio | | | | |
| Assicurazione della responsabilità e del contenuto | | | | |
| Spese di certificazione e verifiche periodiche | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

*Istruzioni: compilare per ogni bozza ricevuta; stimare per ogni voce a carico della proprietà il costo medio annuo e le punte prevedibili; calcolare il reddito netto della proprietà sottraendo queste voci dal canone.*

## Strumento 6.2 · Il canone nei tre anni

| Misura | Anno cattivo | Anno normale | Anno buono |
|---|---|---|---|
| Ricavi | | | |
| Margine operativo lordo | | | |
| Canone dovuto secondo la bozza | | | |
| Spese a carico della proprietà | | | |
| Reddito netto della proprietà | | | |
| Copertura del canone con il margine, in volte | | | |
| Margine del gestore dopo canone e riserva per gli arredi | | | |
| | | | |
| | | | |

*Istruzioni: usare gli stessi anni del confronto del capitolo 5; segnalare come fragile un canone che nell'anno cattivo lascia al gestore un margine negativo dopo la riserva per gli arredi.*

## Strumento 6.3 · La lista di controllo della restituzione

| Punto | Fatto | Note |
|---|---|---|
| Inventario iniziale con fotografie, stato di conservazione e valore di arredi, attrezzature e impianti. | ☐ | |
| Standard di restituzione collegati al piano dei rinnovi, con indicatori misurabili. | ☐ | |
| Sopralluogo congiunto dodici mesi prima della fine, con l'elenco degli interventi da completare. | ☐ | |
| Perizia finale di un tecnico indipendente e regolazione in denaro delle differenze. | ☐ | |
| Elenco annuale dei collaboratori, con livelli, trattamenti, anzianità e crediti maturati. | ☐ | |
| Limiti alle assunzioni e ai trattamenti negli ultimi due anni. | ☐ | |
| Pagamento e documentazione dei debiti verso collaboratori, fornitori, enti e fisco prima della restituzione. | ☐ | |
| Regole per le prenotazioni, gli acconti, i contratti di gruppi ed eventi successivi alla fine. | ☐ | |
| Trasferimento di sito, nome di dominio, account sui portali, recensioni e dati dei clienti, nel rispetto delle regole sulla protezione dei dati. | ☐ | |
| Documentazione per il subingresso nelle autorizzazioni e per la classificazione. | ☐ | |
| Garanzia in vigore fino alla regolazione finale. | ☐ | |

## Strumento 6.4 · La solidità del conduttore

| Elemento | Che cosa verificare | Fonte | Giudizio |
|---|---|---|---|
| Capitale della società che firma | Capitale sociale, patrimonio netto, perdite recenti | Bilancio, registro delle imprese | |
| Capogruppo | Ricavi, margine, debito, patrimonio, risultati degli ultimi cinque anni | Bilanci consolidati | |
| Canoni pagati su altri alberghi | Quota dei canoni fissi sui ricavi, durata residua dei contratti | Nota integrativa, relazione sulla gestione | |
| Comportamento negli anni cattivi | Pagamenti durante il 2020 e il 2021, rinegoziazioni, contenziosi | Referenze di altri proprietari | |
| Garanzie offerte | Tipo, importo, durata, garante, condizioni di escussione | Bozza del contratto | |
| Concentrazione | Dipendenza da pochi alberghi o da una sola città | Elenco degli alberghi gestiti | |

*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.*