Gli strumenti del capitolo 7

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 7.1 · Il costo completo del gestore

Voce	Anno cattivo	Anno normale	Anno buono	Note
Commissione di base				
Commissione di incentivo				
Servizi centralizzati				
Costi sostituiti dai servizi centralizzati				
Maggior costo del direttore e dei dirigenti distaccati				
Altri addebiti: viaggi, formazione, sistemi				
Totale netto per la proprietà				
In percentuale del margine operativo lordo				
Aumento del margine necessario per ripagare il gestore				

Istruzioni: usare gli stessi anni del confronto delle formule; calcolare la commissione di incentivo secondo la definizione esatta del contratto; indicare i servizi che il contratto consente di aumentare senza approvazione.

Strumento 7.2 · Le clausole a confronto

Clausola	Bozza A	Bozza B	Bozza C	Richiesta della proprietà
Durata iniziale				
Rinnovo: chi decide				
Commissione di base				
Commissione di incentivo e priorità della proprietà				
Servizi centralizzati: importo, tetto, verifica				
Prova di rendimento: inizio, soglie, anni, diritto di rimediare				
Gruppo di concorrenti di riferimento				
Scelta e sostituzione del direttore				
Approvazione del budget e regola in caso di disaccordo				
Soglie di approvazione degli investimenti				
Uscita per vendita e indennità				
Uscita senza motivo e indennità				
Contributo d'ingresso e restituzione				
Garanzia di rendimento				
Area di protezione				
Cessione del contratto e cambio di controllo				
Limiti di responsabilità del gestore				
Accordo con la banca				
Foro o arbitrato e lingua				

Strumento 7.3 · La verifica della prova di rendimento

Elemento	Valore	Fonte
Margine operativo lordo del budget approvato		Budget
Margine effettivo		Conti certificati
Rapporto fra effettivo e budget		Calcolo
Soglia del contratto		Contratto
Ricavi per camera disponibile dell'albergo		Conti e rilevazioni di mercato
Ricavi per camera disponibile del gruppo di concorrenti		Rilevazione indipendente
Indice di mercato		Calcolo
Soglia del contratto		Contratto
Prova superata o fallita		
Diritto di rimediare già usato		Registro della proprietà
Termine per esercitare l'uscita		Contratto

Strumento 7.4 · L'elenco delle decisioni riservate alla proprietà

Punto	Fatto	Note
Approvazione del budget annuale e delle sue revisioni.	☐	
Approvazione del piano degli investimenti e delle spese superiori alla soglia.	☐	
Scelta, approvazione e sostituzione motivata del direttore.	☐	
Assunzioni e licenziamenti dei dirigenti; accordi aziendali con i sindacati.	☐	
Contratti di durata superiore a un anno o di importo superiore alla soglia.	☐	
Contratti con società collegate al gestore.	☐	
Cause, transazioni e rapporti con le autorità oltre l'ordinaria amministrazione.	☐	
Cambi di categoria, di posizionamento, di nome o di marchio.	☐	
Finanziamenti, garanzie e impegni che vincolano la proprietà.	☐	
Polizze assicurative e loro massimali.	☐	

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.