Gli strumenti del capitolo 10

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 10.1 · L'indice di uno studio di fattibilità

Punto	Fatto	Note
Incarico: chi lo commissiona, per quale decisione, con quali limiti.	☐	
Luogo: posizione, accessibilità, area, vincoli, ambiente, città ed economia.	☐	
Domanda: segmenti, fonti, pernottamenti attuali e futuri, stagionalità, prezzi; domanda soddisfatta, insoddisfatta e indotta.	☐	
Offerta: concorrenti diretti, offerta futura, alloggi alternativi.	☐	
Quota di mercato: quota equa, penetrazione per segmento, occupazione e prezzo.	☐	
Concetto e dimensione: camere, servizi, alternative di dimensione.	☐	
Miglior uso possibile: usi alternativi e loro valore.	☐	
Previsioni: avviamento, ricavi, margine, reddito netto della proprietà, a dieci anni.	☐	
Costo: area, costruzione, arredi, progettazione e oneri, avvio, interessi, imprevisti.	☐	
Valore e rendimento: rendimento sul costo, valore capitalizzato, flussi di cassa scontati, margine di sviluppo.	☐	
Sensibilità e scenari.	☐	
Fonti, ipotesi, limiti.	☐	

Strumento 10.2 · Le ipotesi da verificare

Ipotesi	Valore dello studio	Intervallo possibile	Prova a sostegno	Fonte della prova	Giudizio
Prezzo medio a regime					
Occupazione a regime					
Durata dell'avviamento					
Quota di domanda indotta					
Margine operativo lordo in percentuale dei ricavi					
Costo di costruzione per metro quadrato					
Costi non previsti: bonifica, oneri, allacciamenti					
Rendimento di capitalizzazione					

Strumento 10.3 · La tabella di sensibilità

Variabile	Variazione	Reddito netto a regime	Valore	Margine di sviluppo
Prezzo medio	meno 5%, meno 10%			
Occupazione	meno 3 punti, meno 5 punti			
Costo di costruzione	più 5%, più 10%			
Rendimento di capitalizzazione	più 0,5 punti, più 1 punto			
Durata dell'avviamento	un anno in più			

Strumento 10.4 · Gli scenari

Elemento	Favorevole	Centrale	Sfavorevole
Prezzo medio a regime			
Occupazione a regime			
Costo complessivo			
Rendimento di capitalizzazione			
Valore			
Margine di sviluppo			
Probabilità attribuita, se si vuole			

Istruzioni: costruire gli scenari con combinazioni coerenti di ipotesi, non variando un numero alla volta; per lo scenario centrale, usare i valori medi degli alberghi simili, non quelli dello studio.

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.