Gli strumenti del capitolo 11

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 11.1 · La verifica preliminare a cinque livelli

Livello	Che cosa verificare	Esito	Condizioni	Tempi
Urbanistica comunale	Zona, funzioni ammesse, quantità, altezze, distanze, standard, piani attuativi			
Edilizia nazionale e regionale	Categoria d'uso attuale e futura, tipo di intervento, titolo necessario			
Turismo regionale	Classificazione, dipendenze, vincolo di destinazione, condizioni di svincolo, condhotel			
Beni culturali e paesaggio	Dichiarazioni di interesse culturale, aree tutelate, centro storico			
Discipline di settore	Prevenzione incendi, ambiente e bonifiche, rumore, accessibilità, energia			

Strumento 11.2 · Il percorso dei titoli

Le righe che cominciano con «Esempio» riprendono il caso del libro: cancellatele o lasciatele come traccia, e compilate le righe vuote per il vostro albergo.

Passaggio	Ente	Documenti	Tempo previsto	Tempo realistico	Rischio
Esempio: istanza di svincolo della palazzina	Comune	Relazione sulla non convenienza	6 mesi	Da 12 a 18 mesi	Alto

Strumento 11.3 · La relazione sulla non convenienza economico-produttiva

Punto	Fatto	Note
Descrizione della struttura, delle camere, dei servizi e della classificazione.	☐	
Conti degli ultimi cinque anni, con il margine e il reddito della proprietà.	☐	
Stato dell'edificio e degli impianti, con il costo degli adeguamenti necessari.	☐	
Analisi del mercato e dei concorrenti, con le prospettive di domanda e di prezzo.	☐	
Alternative esaminate: rinnovo, cambio di gestione, cambio di categoria, accorpamento.	☐	
Previsioni per ciascuna alternativa, con il rendimento sugli investimenti necessari.	☐	
Conclusione motivata, con le fonti.	☐	
Destinazione che si intende insediare e sua compatibilità con il piano.	☐	

Strumento 11.4 · La verifica del condhotel

Condizione	Requisito	Situazione dell'albergo	Esito
Camere al netto delle unità residenziali	Almeno sette		
Superficie netta delle unità residenziali	Non oltre il 40% della superficie netta delle camere		
Collocazione	Stesso edificio o contesto unitario, nello stesso Comune, entro 200 metri lineari dall'edificio del ricevimento; eventuali regole regionali		
Durata della gestione unitaria	Quella del contratto di trasferimento e almeno dieci anni dall'avvio		
Portineria e gestione	Portineria unica, gestione unitaria e gestore unico		
Classificazione	Superiore alla precedente, almeno tre stelle		
Rimozione del vincolo	Limitata alla quota residenziale		
Regole regionali di recepimento	Requisiti e procedure aggiuntive		

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.