Gli strumenti del capitolo 12

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 12.1 · Il programma funzionale

Area	Spazio	Quantità	Superficie unitaria	Superficie totale	Note per la gestione
Camere	Camere standard, superiori, accessibili, comunicanti				
Ingresso e ricevimento	Ingresso, ricevimento, deposito bagagli, ufficio				
Ristorazione	Sala colazioni, bar, ristorante, cucina				
Riunioni	Sale, foyer, depositi, servizi				
Servizi per gli ospiti	Palestra, area benessere, negozio				
Personale	Spogliatoi, mensa, uffici				
Logistica	Magazzini, lavanderia, depositi di piano, rifiuti, consegne				
Impianti	Centrale termica, quadri, locali tecnici				
Collegamenti	Corridoi, scale, ascensori				
Totale e rapporto fra superficie delle camere e superficie lorda					

Strumento 12.2 · Il budget di sviluppo

Voce	Importo	Per camera	Stato della stima	Data dei prezzi	Note
Area e costi di acquisto					
Costruzione: edile, strutture, impianti, finiture, esterni					
Bonifiche e opere speciali					
Arredi, attrezzature e dotazioni					
Progettazione, direzione lavori, collaudi					
Titoli, oneri, standard, convenzione					
Consulenze legali, fiscali, alberghiere					
Servizi tecnici del marchio					
Assicurazioni del cantiere					
Costi di avvio e capitale circolante					
Interessi e commissioni durante la costruzione					
Riserva di progetto					
Riserva di cantiere					
Aumento dei prezzi fino ai contratti					
Totale					

Strumento 12.3 · Il registro delle varianti

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.

Numero	Data	Descrizione	Chi la chiede	Necessaria o di miglioramento	Costo	Effetto sui tempi	Decisione	Fonte di copertura
Esempio: 1	Febbraio	Seconda sala riunioni al piano terreno	Gestore	Di miglioramento	0,12 milioni	Nessuno	Approvata	Riserva per gli imprevisti

Strumento 12.4 · La scelta del modo di affidare i lavori

Criterio	Appalto tradizionale	Chiavi in mano	Progettazione e costruzione	Gestione della costruzione
Certezza del prezzo				
Controllo del progetto				
Rischio degli errori di progetto				
Rischio delle quantità				
Tempi				
Competenze richieste al committente				
Adatto a questo progetto?				

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.