Gli strumenti del capitolo 13

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 13.1 · Gli obblighi del committente

Obbligo	Norma o contratto	Chi lo svolge	Documento	Stato
Verifica dell'idoneità delle imprese	D.Lgs. 81/2008, titolo IV			
Nomina dei coordinatori per la sicurezza	D.Lgs. 81/2008, titolo IV			
Piano di sicurezza e coordinamento	D.Lgs. 81/2008, titolo IV			
Notifica preliminare	D.Lgs. 81/2008, titolo IV			
Nomina del direttore dei lavori e del collaudatore	Testo unico dell'edilizia e contratto			
Verifica della regolarità contributiva a ogni pagamento	Contratto e norme sulla regolarità			
Polizza di cantiere	Contratto			
Garanzie dell'impresa	Contratto			

Strumento 13.2 · Il calendario di apertura

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.

Attività	Responsabile	Inizio	Fine	Dipende da	Stato
Esempio: assunzione e formazione del personale	Direttore dell'albergo	Mese 18 del cantiere	Mese 22	Contratto con il gestore firmato	Da avviare

Strumento 13.3 · La lista della consegna

Punto	Fatto	Note
Verbale di consegna con l'elenco dei lavori completati.	☐	
Elenco dei difetti per camera e per spazio, con date di correzione.	☐	
Prove degli impianti a carico reale: climatizzazione, acqua calda, ascensori, antincendio, sistemi informatici e chiavi.	☐	
Collaudo statico e dichiarazioni di conformità degli impianti.	☐	
Attestato di prestazione energetica.	☐	
Manuali d'uso e di manutenzione, garanzie dei fornitori, disegni dell'eseguito.	☐	
Formazione del personale tecnico sugli impianti.	☐	
Pagamenti finali trattenuti fino alla correzione dei difetti.	☐	

Strumento 13.4 · Il cruscotto dei primi cento giorni

Indicatore	Settimana 2	Settimana 4	Settimana 8	Settimana 14	Riferimento dello studio
Occupazione					
Prezzo medio					
Prenotazioni dei tre mesi successivi					
Indice rispetto ai concorrenti					
Punteggio medio delle recensioni					
Difetti aperti					
Personale in forza e uscite					
Costo del lavoro per camera occupata					

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.