Gli strumenti del capitolo 14

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 14.1 · I segnali del riposizionamento

Segnale	Misura	Andamento degli ultimi tre anni	Giudizio
Indice dei ricavi per camera disponibile rispetto ai concorrenti			
Prezzo medio rispetto ai concorrenti			
Recensioni sul prodotto, per tema			
Richieste dei clienti non soddisfatte			
Cambiamenti della clientela			
Nuova offerta concorrente			
Stato dell'edificio rispetto alla categoria			

Strumento 14.2 · La prova del valore

Voce	Strada A	Strada B	Strada C	Strada D
Valore prima, con i costi per restare nell'uso attuale				
Costo della trasformazione				
Tempo				
Probabilità di ottenere titoli e risultati				
Valore dopo, esito favorevole				
Valore dopo, esito sfavorevole				
Valore atteso, attualizzato				
Valore creato				
Ipotesi decisiva e suo effetto				
Reversibilità				

Strumento 14.3 · La conversione di un edificio in albergo

Punto	Fatto	Note
Valore dell'edificio nell'uso attuale e miglior uso possibile.	☐	
Forma dell'edificio: profondità dei piani, finestre, strutture, altezze, collegamenti.	☐	
Camere ricavabili e loro dimensione; spazi comuni e di servizio.	☐	
Vincoli culturali e paesaggistici; regole del centro storico.	☐	
Adeguamenti per prevenzione incendi, accessibilità, energia.	☐	
Sorprese possibili: strutture, materiali da bonificare, ritrovamenti.	☐	
Tempi dei titoli e del cantiere.	☐	
Costo per camera e valore per camera dopo la conversione.	☐	

Strumento 14.4 · La prova di mercato a basso costo

Elemento	Previsione	Risultato del primo trimestre	Risultato del secondo trimestre
Prezzo medio			
Occupazione			
Durata media del soggiorno			
Costo per notte venduta			
Recensioni			
Clientela			

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.