Gli strumenti del capitolo 15

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 15.1 · Gli indicatori del debito

Indicatore	Come si calcola	Valore oggi	Valore con il nuovo debito	Limite della banca
Rapporto fra debito e valore	Debito diviso valore di perizia			
Rapporto fra debito e costo	Debito diviso costo del progetto			
Copertura del servizio del debito	Flusso di cassa disponibile diviso rate annue			
Copertura degli interessi	Flusso di cassa disponibile diviso interessi			
Rendimento del debito	Reddito netto diviso debito			

Strumento 15.2 · La copertura nei tre anni

Voce	Anno cattivo	Anno normale	Anno buono
Margine operativo lordo			
Riserva per gli arredi			
IMU e assicurazioni			
Flusso di cassa disponibile			
Rata annua al tasso di oggi			
Rata annua con un tasso più alto di un punto e mezzo			
Copertura al tasso di oggi			
Copertura con il tasso più alto			
Soglia della banca			

Strumento 15.3 · Il confronto delle offerte

Elemento	Banca A	Banca B	Banca C
Importo e durata			
Tasso e spread			
Costo complessivo annuo equivalente			
Garanzie			
Impegni finanziari e modo di misura			
Diritto di rimediare			
Impegni non finanziari			
Rimborso anticipato e compenso			
Condizioni di erogazione			
Coperture richieste			

Strumento 15.4 · Il debito per un progetto di sviluppo

Voce	Valore
Costo del progetto	
Debito massimo secondo il rapporto con il costo	
Reddito netto a regime, scenario centrale	
Rata massima secondo la copertura richiesta	
Debito massimo secondo la copertura, al tasso e alla durata offerti	
Debito effettivo, il minore dei due	
Capitale proprio necessario	
Riserva per gli interessi durante la costruzione e l'avviamento	
Garanzie richieste ai soci	

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.