Gli strumenti del capitolo 16

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 16.1 · Gli obiettivi della raccolta

Obiettivo	Importo	Tempo	Chi lo chiede	Forme possibili	Forma preferita
Investimento					
Uscita di un socio					
Diversificazione					
Crescita					

Strumento 16.2 · Che cosa dà e che cosa toglie

Forma	Liquidità	Reddito ceduto	Valore futuro ceduto	Decisioni cedute	Uscita	Costi	Fisco
Vendita con locazione di ritorno							
Locazione finanziaria di ritorno							
Quota di minoranza							
Fondo immobiliare							
Raccolta diffusa							
Titoli di debito							
Tokenizzazione							

Strumento 16.3 · I patti fra soci

Punto	Fatto	Note
Decisioni che richiedono il consenso del socio di minoranza e soglie.	☐	
Composizione degli organi e nomine.	☐	
Politica di distribuzione degli utili.	☐	
Informazioni periodiche e diritto di controllo.	☐	
Limiti al trasferimento delle quote e diritto di prelazione.	☐	
Diritto di vendere insieme alla maggioranza e obbligo di vendere con la maggioranza.	☐	
Uscita dopo un periodo, con criteri di valutazione.	☐	
Soluzione degli stalli.	☐	
Non concorrenza e conflitti di interesse dei soci industriali.	☐	

Strumento 16.4 · Le domande su una proposta di tokenizzazione

Domanda	Risposta
Che cosa rappresenta esattamente il gettone, e quale disciplina si applica?	
Chi è l'intermediario autorizzato e qual è il documento informativo?	
Su quale piattaforma autorizzata circolerà il gettone, e con quali limiti?	
Quanti scambi ci sono stati sui gettoni simili emessi negli ultimi anni, e a quali prezzi rispetto al valore?	
Quali sono i costi di emissione, di tenuta del registro e di informazione ai detentori?	
Quali diritti hanno i detentori sulle decisioni della società?	
Che cosa succede se la piattaforma chiude?	

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.