Gli strumenti del capitolo 17

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 17.1 · La scelta dell'oggetto

Elemento	Edificio	Azienda	Quote
Responsabilità che passano al compratore			
Collaboratori			
Contratti			
Autorizzazioni			
Imposte sul trasferimento			
Valore fiscale per il compratore			
Tempi e formalità			
Scelta per questa operazione			

Strumento 17.2 · La lista della verifica preliminare

Area	Che cosa verificare	Professionista	Esito	Effetto su prezzo, garanzie o condizioni
Giuridica	Proprietà, ipoteche, vincoli, contratti, contenziosi			
Urbanistica ed edilizia	Conformità ai titoli e al catasto, destinazione, vincoli di destinazione, culturali e paesaggistici			
Tecnica	Strutture, facciate, coperture, impianti, costi dei prossimi anni			
Ambientale	Amianto, serbatoi, contaminazioni			
Fiscale	Imposte pagate, rischi di accertamento			
Lavoro	Contratti, trattamenti, debiti, contenziosi			
Commerciale e finanziaria	Conti, normalizzazione, clientela, canali, prenotazioni			
Conformità	Prevenzione incendi, sicurezza, alimenti, dati, classificazione, assicurazioni			

Strumento 17.3 · Il prezzo massimo del compratore

Voce	Valore
Reddito netto a regime dopo il piano del compratore	
Rendimento di capitalizzazione	
Valore a regime	
Meno: rinnovi e investimenti del piano	
Meno: costi di regolarizzazione	
Meno: costi dell'acquisto e imposte	
Meno: margine per il rischio e il lavoro	
Prezzo massimo	
Verifica con il confronto con le compravendite	

Strumento 17.4 · La preparazione alla vendita

Punto	Fatto	Note
Verifica del venditore in tutte le aree dello strumento 17.2.	☐	
Correzione delle irregolarità a costo ragionevole.	☐	
Conti normalizzati e spiegati.	☐	
Stanza dei dati ordinata, con un indice e un calendario.	☐	
Spiegazioni scritte per i punti che non si possono correggere.	☐	
Calendario della chiusura con i passaggi obbligati, come la prelazione dello Stato per i beni culturali.	☐	
Piano per i collaboratori, i clienti e i fornitori in caso di vendita.	☐	

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.