Gli strumenti del capitolo 19

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 19.1 · La mappa dei rischi del patrimonio

Famiglia di rischio	Rischio	Probabilità	Effetto sul reddito	Effetto sul valore	Effetto sugli impegni	Risposta	Responsabile
Mercato							
Controparti							
Finanza							
Eventi fisici							
Transizione							
Norme							
Concentrazione							
Reputazione e persone							

Strumento 19.2 · Le prove di resistenza

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.

Prova	Ipotesi	Reddito	Valore	Copertura del debito	Rapporto fra debito e valore	Riserve necessarie
Esempio: anno cattivo	Ricavi -20%	Circa 0,93 milioni di flusso disponibile	Invariato nel breve	1,10 volte	37%	Sei mesi di costi fissi e rate

Strumento 19.3 · La verifica del programma assicurativo

Copertura	Somma assicurata	Valore di riferimento	Franchigie e scoperti	Esclusioni principali	Periodo di indennizzo	Scadenza	Giudizio
Danni a edificio, impianti e contenuto							
Rischi catastrofali obbligatori							
Interruzione dell'attività							
Responsabilità civile							
Responsabilità degli amministratori							
Rischi informatici							

Strumento 19.4 · La revisione dopo un evento

Punto	Fatto	Note
Che cosa è successo, quando, con quali danni e perdite.	☐	
Che cosa ha funzionato e che cosa no, nella risposta e nelle coperture.	☐	
Perché le coperture non sono bastate.	☐	
Quali altri rischi simili esistono.	☐	
Quali decisioni prendere: interventi, coperture, riserve, procedure.	☐	
Chi è responsabile e per quando.	☐	
Che cosa ricordare nel registro.	☐	

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.