Gli strumenti del capitolo 21

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 21.1 · Il confronto fra tenere, migliorare e vendere

Criterio	Tenere	Migliorare	Vendere	Altre alternative
Liquidità oggi				
Reddito annuo, anno normale				
Reddito annuo, anno cattivo				
Valore fra dieci anni				
Rischio				
Capitale richiesto o liberato				
Controllo e identità				
Persone				
Reversibilità				
Imposte				

Strumento 21.2 · La revisione annuale del patrimonio

Punto	Fatto	Note
Valore dell'albergo: stima interna annuale e perizia indipendente ogni tre anni.	☐	
Rendimento dell'anno sul valore, rispetto all'obiettivo e alle alternative.	☐	
Debito, impegni finanziari, copertura, scadenze.	☐	
Investimenti realizzati, con il controllo dei risultati, e investimenti previsti.	☐	
Registro dei rischi e prove di resistenza aggiornati.	☐	
Mercato: compravendite, rendimenti richiesti, offerte ricevute.	☐	
Regole di decisione: quali si sono verificate.	☐	
Decisioni proposte, con alternative e ragioni.	☐	

Strumento 21.3 · Il piano a dieci anni

Periodo	Obiettivi	Investimenti	Debito e capitale	Gestione	Rischi	Decisioni da preparare
Anni 1-2						
Anni 3-4						
Anni 5-6						
Anni 7-8						
Anni 9-10						

Strumento 21.4 · Le regole di decisione

Regola	Indicatore	Soglia	Periodo	Decisione da riaprire	Chi la porta in riunione
Rendimento sul valore (esempio di Le Mura)	Reddito netto della proprietà diviso per il valore della perizia più recente	Sotto il 5%	Due esercizi consecutivi	Formula di gestione e vendita	Paolo
Offerte ricevute (esempio di Le Mura)	Prezzo netto dell'offerta diviso per il valore di mantenimento	Oltre 1,10	Alla ricezione dell'offerta	Vendita	Elena
Indice di mercato					
Debito e copertura					
Liquidità					
Prestazione energetica					
Soci che chiedono di uscire					
Cambio della direzione					

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.