Materiale di lavoro del Volume 8 · tabella dei titoli

L'Architettura dell'Ospitalità · Seconda edizione · Volume 8

Una riga per file, nell'ordine di caricamento. Gli 84 strumenti del libro sono raccolti in un fascicolo per capitolo, in Word da compilare e in PDF da stampare, e in un fascicolo unico; i fogli di calcolo hanno i nomi del registro dei file stampato nel libro. Le carte concettuali e le slide sono in pacchetti separati.

N.	Categoria	Riferimento	Titolo	Sottotitolo	File
1	Strumenti	Capitolo 1	Gli strumenti del capitolo 1: Un edificio, un'impresa, tre interessi	1.1 La mappa degli interessi; 1.2 Le domande prima di rispondere a un'offerta; 1.3 La scheda dell'immobile e dell'azienda; 1.4 Il registro delle offerte ricevute.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap01.docx / .pdf
2	Strumenti	Capitolo 2	Gli strumenti del capitolo 2: Il mercato degli investimenti alberghieri	2.1 La scheda di lettura di un rapporto di mercato; 2.2 Il registro del mercato della città; 2.3 La posizione dell'albergo nei cicli; 2.4 Le domande sul momento.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap02.docx / .pdf
3	Strumenti	Capitolo 3	Gli strumenti del capitolo 3: Il valore dell'albergo	3.1 Dal margine operativo lordo al reddito della proprietà; 3.2 L'incarico al valutatore; 3.3 La tabella di sensibilità; 3.4 Le domande a una perizia.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap03.docx / .pdf
4	Strumenti	Capitolo 4	Gli strumenti del capitolo 4: Il rendimento di chi investe	4.1 Le misure di rendimento di un'operazione; 4.2 Il confronto fra due strade; 4.3 La prova dell'anno cattivo; 4.4 Le domande a una promessa di rendimento.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap04.docx / .pdf
5	Strumenti	Capitolo 5	Gli strumenti del capitolo 5: Scegliere la formula di gestione	5.1 Il confronto delle formule con i numeri dell'albergo; 5.2 Le domande che non hanno un prezzo; 5.3 La scheda per ogni gestore; 5.4 La casa in ordine prima della trattativa.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap05.docx / .pdf
6	Strumenti	Capitolo 6	Gli strumenti del capitolo 6: La locazione e l'affitto d'azienda	6.1 Chi paga che cosa; 6.2 Il canone nei tre anni; 6.3 La lista di controllo della restituzione; 6.4 La solidità del conduttore.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap06.docx / .pdf
7	Strumenti	Capitolo 7	Gli strumenti del capitolo 7: Il contratto di gestione	7.1 Il costo completo del gestore; 7.2 Le clausole a confronto; 7.3 La verifica della prova di rendimento; 7.4 L'elenco delle decisioni riservate alla proprietà.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap07.docx / .pdf
8	Strumenti	Capitolo 8	Gli strumenti del capitolo 8: Il franchising e il marchio	8.1 Il costo completo del marchio; 8.2 Quanto deve portare il marchio; 8.3 La lettura del piano di adeguamento; 8.4 Le domande da fare a ogni marchio.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap08.docx / .pdf
9	Strumenti	Capitolo 9	Gli strumenti del capitolo 9: Il rapporto quotidiano fra proprietà e direzione	9.1 Il pacchetto mensile della proprietà; 9.2 Il calendario annuale della proprietà; 9.3 Le domande per discutere un budget; 9.4 Il registro delle decisioni e delle questioni aperte.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap09.docx / .pdf
10	Strumenti	Capitolo 10	Gli strumenti del capitolo 10: Lo studio di fattibilità	10.1 L'indice di uno studio di fattibilità; 10.2 Le ipotesi da verificare; 10.3 La tabella di sensibilità; 10.4 Gli scenari.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap10.docx / .pdf
11	Strumenti	Capitolo 11	Gli strumenti del capitolo 11: Destinazione d'uso, urbanistica e titoli per costruire	11.1 La verifica preliminare a cinque livelli; 11.2 Il percorso dei titoli; 11.3 La relazione sulla non convenienza economico-produttiva; 11.4 La verifica del condhotel.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap11.docx / .pdf
12	Strumenti	Capitolo 12	Gli strumenti del capitolo 12: Il progetto e il budget di sviluppo	12.1 Il programma funzionale; 12.2 Il budget di sviluppo; 12.3 Il registro delle varianti; 12.4 La scelta del modo di affidare i lavori.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap12.docx / .pdf
13	Strumenti	Capitolo 13	Gli strumenti del capitolo 13: Il cantiere e l'apertura	13.1 Gli obblighi del committente; 13.2 Il calendario di apertura; 13.3 La lista della consegna; 13.4 Il cruscotto dei primi cento giorni.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap13.docx / .pdf
14	Strumenti	Capitolo 14	Gli strumenti del capitolo 14: Riposizionare, convertire, cambiare marchio	14.1 I segnali del riposizionamento; 14.2 La prova del valore; 14.3 La conversione di un edificio in albergo; 14.4 La prova di mercato a basso costo.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap14.docx / .pdf
15	Strumenti	Capitolo 15	Gli strumenti del capitolo 15: Il debito	15.1 Gli indicatori del debito; 15.2 La copertura nei tre anni; 15.3 Il confronto delle offerte; 15.4 Il debito per un progetto di sviluppo.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap15.docx / .pdf
16	Strumenti	Capitolo 16	Gli strumenti del capitolo 16: Il capitale e le sue forme	16.1 Gli obiettivi della raccolta; 16.2 Che cosa dà e che cosa toglie; 16.3 I patti fra soci; 16.4 Le domande su una proposta di tokenizzazione.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap16.docx / .pdf

N.	Categoria	Riferimento	Titolo	Sottotitolo	File
17	Strumenti	Capitolo 17	Gli strumenti del capitolo 17: Comprare e vendere un albergo	17.1 La scelta dell'oggetto; 17.2 La lista della verifica preliminare; 17.3 Il prezzo massimo del compratore; 17.4 La preparazione alla vendita.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap17.docx / .pdf
18	Strumenti	Capitolo 18	Gli strumenti del capitolo 18: Gli incentivi pubblici agli investimenti	18.1 La mappa degli incentivi; 18.2 Il valore netto di un incentivo; 18.3 La lista della domanda; 18.4 Il registro dei vincoli.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap18.docx / .pdf
19	Strumenti	Capitolo 19	Gli strumenti del capitolo 19: I rischi del patrimonio alberghiero	19.1 La mappa dei rischi del patrimonio; 19.2 Le prove di resistenza; 19.3 La verifica del programma assicurativo; 19.4 La revisione dopo un evento.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap19.docx / .pdf
20	Strumenti	Capitolo 20	Gli strumenti del capitolo 20: Clima, energia e valore	20.1 La posizione dell'edificio; 20.2 Gli interventi e il valore; 20.3 Le informazioni che chiedono compratori e banche; 20.4 La valutazione di un prestito legato alla sostenibilità.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap20.docx / .pdf
21	Strumenti	Capitolo 21	Gli strumenti del capitolo 21: Il piano del patrimonio	21.1 Il confronto fra tenere, migliorare e vendere; 21.2 La revisione annuale del patrimonio; 21.3 Il piano a dieci anni; 21.4 Le regole di decisione.	Architettura_Vol8_Strumenti_cap21.docx / .pdf
22	Fascicolo	Capitoli 1-21	Gli strumenti del Volume 8	Tutti gli 84 strumenti in un solo file, versione 1.0, novembre 2026.	V8_Strumenti.docx / .pdf
23	Foglio di calcolo	Capitolo 3 e App. A	Il valore dell'albergo: Le Mura	Fogli: dal margine operativo lordo al reddito netto della proprietà; i flussi scontati di Le Mura, anno per anno; la tabella di sensibilità. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C03_Valore_Le_Mura.xlsx
24	Foglio di calcolo	Capitolo 4	Il rendimento di chi investe	Fogli: il rendimento iniziale e l'effetto del debito; il tasso interno di rendimento con e senza debito; il rendimento della famiglia sul valore. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C04_Rendimento.xlsx
25	Foglio di calcolo	Capitoli 5, 6 e 7	Le formule di gestione nei tre anni	Fogli: le formule di gestione nei tre anni; le due proposte del capitolo 6, al netto per la proprietà. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C05_Formule_di_gestione.xlsx
26	Foglio di calcolo	Capitoli 10 e 12	Lo studio di fattibilità e il budget di sviluppo	Fogli: lo studio di fattibilità; sensibilità e scenari; il budget del progetto rivisto. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C10_Fattibilita.xlsx
27	Foglio di calcolo	Capitolo 15 e App. A	Il debito	Fogli: il debito sostenibile del progetto; il debito di Le Mura: proposta iniziale e struttura finale. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C15_Debito.xlsx
28	Foglio di calcolo	Capitolo 18	Il valore netto di un incentivo	Fogli: il valore netto atteso di un incentivo. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C18_Incentivo.xlsx
29	Foglio di calcolo	Capitolo 19	Le prove di resistenza	Fogli: le prove di resistenza di Le Mura. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C19_Prove_di_resistenza.xlsx
30	Foglio di calcolo	Capitolo 21	Il piano del patrimonio	Fogli: le quattro alternative e la liquidità da reinvestire; chi paga che cosa nella vendita con riaffitto; il piano a dieci anni e le regole di decisione. Celle gialle da compilare, celle azzurre calcolate; versione 1.0.	V8_C21_Piano.xlsx