



PREGIA
ASSOCIAZIONE

ALBERGHI 2020



Webinar
25.11.2020
*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

*Fra crisi
e nuove opportunità*

PRESENTAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

*Carlo
FRITTOLI*

PRESENTAZIONE

i due estremi :



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

***CLUSTER TURISMO:
CI ATTENDE UN FUTURO RADIOSO ?***

NCH.IT
NOICOMPRIAMOHOTEL.IT



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

Alberghi 2020

*fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Un albergo non è solo un immobile.

Un albergo esprime, rappresenta e consolida il valore di tutti gli investimenti (economici, di tempo, di capitale umano) che l'imprenditore vi ha dedicato.

Non è una mera sommatoria di muri, impianti, attrezzature, arredi, corredi, macchinari. Ogni albergo ha una propria anima, una sua immagine specifica, un posizionamento di mercato che lo differenzia dagli altri e gli permette di raggiungere una clientela "sua", più o meno esclusiva, transitoria o fidelizzata.

Nel momento in cui si valuta un albergo, è opportuno tener conto di tutti questi aspetti - strutturali, gestionali e di mercato - che trascendono anche i periodi straordinari di crisi forzata, quale purtroppo l'attuale.



Una visione olistica a 360°

PROGETTUALE **IMMOBILIARE**

di FILIERA

di MERCATO

TECNICA

FISCALE

AZIENDALE

STRATEGICA

ECONOMICA

FINANZIARIA



Webinar

25.11.2020

Alberghi 2020

*fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo

FRITTOLI

PRESENTAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

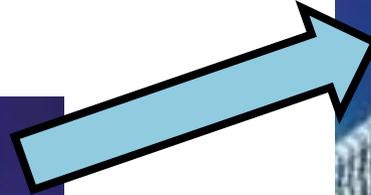
Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

L'opportunità FISCALE



BILANCI 2020 e 2021

**DETAZZAZIONE delle PLUSVALENZE da
RIVALUTAZIONI degli ALBERGHI**

miglioramento degli indici di bilancio

aumento dei mezzi propri (autofinanziamento)

maggior merito creditizio

minori imposte su futura cessione del bene/azienda



PREGIA
ASSOCIAZIONE

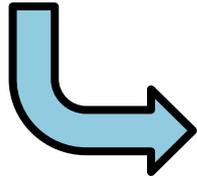
Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Rivalutazione



VALUTAZIONE

Come si valuta un albergo?

- ex POST

- ex ANTE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Valutazioni EX POST

da RILEVAZIONI di COMPARABILI

Ma occorre disporre di un
CAMPIONE STATISTICO

- **CONSISTENTE**
- perfettamente **NOTO**
- **RAPPRESENTATIVO**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Valutazioni EX ANTE

da **SIMULAZIONI GESTIONALI**

- 1) Costruire un BILANCIO ORDINARIO
 - CONTO ECONOMICO
 - STATO PATRIMONIALE
- 2) Riclassificare il **conto economico**
- 3) Stimare il più probabile **E.B.I.T.D.A.R.**
 - Margine Operativo al lordo di*
 - *fitti passivi e costi immobiliari*
 - *ammortamenti, accantonamenti*
 - *oneri finanziari*
 - *imposte dirette*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

Alberghi 2020

*fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo

FRITTOLI

Questo *margin* economico
(E.B.I.T.D.A.R.)

deve remunerare:

- l' **ATTIVITA' DIREZIONALE**

(*management*) → se NON inclusa nei costi

deve rinnovare e remunerare:

- le **IMMOBILIZZAZIONI AZIENDALI**
(materiali e immateriali)

- il **CAPITALE CIRCOLANTE**
(fabbisogno finanziario operativo)

- l' **IMMOBILE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Quindi il
METODO VALUTATIVO
prevalente è di origine

AZIENDALE

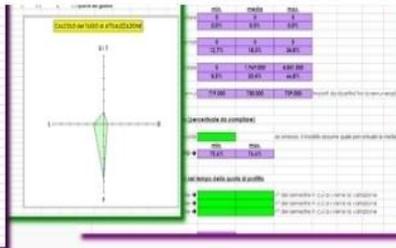
- Patrimoniale
- Reddittuale
- Misto
- Finanziario
- per Multipli



PREGIA
ASSOCIAZIONE



ALBERGO	2.200.000
RESIDENCE	1.580.000
RISTORANTE	505.000
ALTRI SPAZI	272.000
TOTALE	4.557.000



Home

Servizi

Simulazioni

Bacheca

Contatti

Anagrafica

Albergo

Ristorante

Residence

Altri spazi

Canoni

Risultati

Report

Risultati della Struttura ricettiva : ML10

Hotel Miralago

Riva del Garda

RIEPILOGO delle INDICAZIONI ESTIMATIVE (I.E.)

indicazioni parametriche da tariffe

I.E. parametrica dell'ALBERGO =	2.200.000
I.E. parametrica del RESIDENCE =	1.580.000
I.E. sintetica del RISTORANTE =	505.000
I.E. sintetica degli ALTRI SPAZI =	272.000
I.E. COMPLESSIVA da TARIFFE =	4.557.000

I.E. da canone di mercato

I.E. per capitalizzazione del reddito = **4.410.000**

I.E. da ricavi (capitalizzazione potenziale)

I.E. dell'ALBERGO =	2.060.000
I.E. del RESIDENCE =	1.530.000
I.E. del RISTORANTE =	450.000
I.E. degli ALTRI SPAZI =	327.000
I.E. COMPLESSIVA da RICAVI =	4.367.000

dettaglio degli importi da tariffe da ricavi

	da tariffe	da ricavi
ALBERGO =	2.200.000	2.060.000
importo potenziale per camera =	55.000	51.500
RESIDENCE =	1.580.000	1.530.000
importo potenziale per unità ricettiva =	131.667	131.667
importo potenziale a mq. =	1.975	1.913
RISTORANTE =	505.000	450.000
importo potenziale per coperto =	10.521	10.521
importo potenziale a mq. =	2.020	1.800
importo potenziale a mq. ponderato =	2.525	2.250

tasso di capitalizzazione adottato = **6,40%**

Ultimo aggiornamento : 16-11-2020 ore 16:10

www.sitiwebmi.com/hotel

valuthotel@gmail.com

Webinar

25.11.2020

Alberghi 2020

fra crisi e nuove opportunità

Carlo

FRITTOLE

PRESENTAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

Alberghi 2020

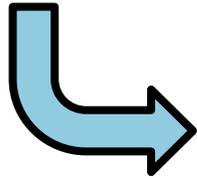
*fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo

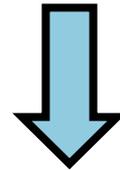
FRITTOLI

PRESENTAZIONE

Eliminazione del **VINCOLO ALBERGHIERO**



*Destinazioni d'uso
alternative*



valutazioni **H.B.U.**
(Highest and Best Use)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

*Carlo
FRITTOLI*

PRESENTAZIONE

ALBERGHI 2020 FRA CRISI E NUOVE OPPORTUNITA'

- 16.15** **La rivalutazione degli immobili alberghieri: un angolo di "paradiso fiscale"**
Giambattista POGGI, *Tesoriere P.R.E.G.I.A.*
- 16.30** **L'incidenza della gestione sul valore di un albergo**
Roberto NECCI, *Presidente Centro Studi Federalberghi Roma*
- 16.50** **La consulenza strategica come leva per la valorizzazione degli immobili ricettivi**
Nadia CRISAFULLI, *Patrigest*
- 17.10** **Vincolo di destinazione alberghiera e limiti alla sua rimozione**
Alberto MARCONI, *Vicepresidente P.R.E.G.I.A.*
- 17.30** **Valutare un albergo**
Giacomo MORRI (*SDA Bocconi*) e Fabrizio TRIMARCHI (*Hotel Seeker*)
autori del libro "*Hotel Investment and Valuation*"
- 18.00** **Tavola rotonda** (moderatore Carlo FRITTOLI)
oltre ai relatori, partecipano:
- Sergio GRAZIOLI, *NEWH*
- Giuseppe SCALETTA, *PBG*
- Oscar MELLA, *Presidente Associazione Geo.Val.*
- 18.45** **Domande dal pubblico**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
25.11.2020

*Alberghi 2020
fra crisi e nuove
opportunità*

Carlo
FRITTOLI

PRESENTAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Area riservata

Cerca



HOME

ASSOCIAZIONE

NEWS

SERVIZI

STRUMENTI

CONTATTI

PREGIA

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico
GIuridici per gli Immobili **A**ziendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>