

# Indice

Prefazione, di <i>Magda Antonioli</i>	XI
<b>Introduzione</b>	1
<b>1 Immobili ricettivi in una prospettiva economica</b>	9
1.1 L'albergo come immobile commerciale atipico	10
1.2 Investimento immobiliare ricettivo: la prospettiva di mercato	14
1.3 Logiche di composizione di un investimento immobiliare ricettivo	21
1.4 Classificazione dei prodotti immobiliari ricettivi in ottica di investimento	25
<b>2 Peculiarità nella progettazione e realizzazione dell'immobile alberghiero, di <i>Massimo Roj</i></b>	43
2.1 Caratteristiche peculiari degli immobili alberghieri e comparazione con altre tipologie di immobili commerciali	43
2.2 L'attività di progettazione dell'immobile alberghiero	46
2.3 Gli standard alberghieri: principali linee guida di progettazione	60
2.4 Trend recenti nel design alberghiero	64
<b>3 Diritti sull'immobile, modelli gestionali e formule contrattuali, di <i>Massimiliano Macaione</i></b>	69
3.1 Property right e ownership structure	70
3.2 Principali forme contrattuali attuali	75
3.3 Sinossi dei contratti immobiliari alberghieri	97
<b>4 Fattibilità e strategie nell'investimento immobiliare alberghiero</b>	101
4.1 L'analisi di fattibilità dell'investimento immobiliare alberghiero	102
4.2 Il caso Albergo Alfa	110
4.3 Le analisi di mercato	113

4.4	L'analisi del prodotto alberghiero	124
4.5	L'analisi delle strategie di investimento	127
<b>5</b>	<b>La gestione caratteristica alberghiera e i risultati economici</b>	<b>133</b>
5.1	La contabilità alberghiera: principi e peculiarità	134
5.2	Lo standard internazionale di bilancio dell'impresa alberghiera	136
5.3	L'attività di riclassificazione del Conto Economico	147
5.4	La redazione del Conto Economico previsionale finalizzato alla valutazione	151
<b>6</b>	<b>Valutazione dell'immobile alberghiero</b>	<b>165</b>
6.1	Immobili alberghieri: la valutazione di trade-related property	166
6.2	Metodologia del Costo di Ricostruzione	182
6.3	Metodologia della Comparazione Fisica	183
6.4	Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria	191
6.5	Criterio Reddittuale	194
6.6	Criterio Finanziario	200
6.7	Procedimento di Trasformazione	208
6.8	Tassi immobiliari	213
6.9	Principali fattispecie valutative degli immobili alberghieri	222
<b>7</b>	<b>Analisi dell'investimento in immobili alberghieri</b>	<b>235</b>
7.1	Elementi nell'analisi degli investimenti alberghieri	236
7.2	Criteri di valutazione degli investimenti	242
7.3	Flussi di cassa unlevered degli investimenti in immobili alberghieri	246
7.4	Debito	260
7.5	Flussi di cassa levered degli investimenti in immobili alberghieri	269
<b>8</b>	<b>Casi di valutazione alberghiera</b>	<b>281</b>
8.1	Valutazione di un immobile alberghiero trophy asset con contratto di HMA	282
8.2	Valutazione di un immobile alberghiero upscale con contratto di HMA	299
8.3	Valutazione di un'azienda alberghiera	319
8.4	Analisi di investimento di un progetto di sviluppo di un albergo midscale con contratto di franchising	334
	<b>Bibliografia</b>	<b>359</b>