BSNESS / AFFITTACAMERE

Il business plan di Camere dell’Officina

2027 · Stefano Ventura

Camere dell’Officina apre al Navile, a Bologna, da aprile 2027. Due camere compatte e tre doppie accolgono ospiti per trasferte, fiere e visite in città.

Le cifre sono previsioni del piano 2027–2031. L’articolo online approfondisce il metodo e le fonti.

Articolo online Demo gratuita Software business plan Affittacamere

Contenuti

Cinque camere tra la stazione e la fiera	3
Le tariffe e le notti in vendita	3
Il preventivo e i mesi prima dell'apertura	3
I conti dal 2027 al 2031	4
Che cosa succede se vendi meno notti	5
Quanto cambia il piano con il tuo locale?	5
Per approfondire il tuo progetto	5
Prospetti e dettagli del piano	6
Il progetto e la richiesta di finanziamento	6
Impresa e competenze	6
Clienti e mercato	7
Organizzazione e strategia commerciale	8
Investimenti e impiego delle risorse	8
Risultati economici e situazione patrimoniale	8
Liquidità e rimborso del finanziamento	13
Rischi e contromisure	17
Conclusioni sulla richiesta	18
Fonti consultate	18

Camere dell'Officina apre ad aprile 2027 al Navile, a Bologna, tra la stazione e la zona fieristica. La società prende in affitto due appartamenti nello stesso stabile e li organizza in cinque camere. Abbiamo costruito questo esempio con il software business plan Affittacamere di Bsness.com. Il piano segue la struttura dal primo canone pagato fino alle rate e ai conti del quinto anno.

Cinque camere tra la stazione e la fiera

L'affittacamere offre due camere compatte e tre doppie, tutte con connessione, scrivania e indicazioni per l'arrivo. Chi viene per una fiera o una trasferta trova una camera da cui è facile programmare gli spostamenti. Nei fine settimana la struttura si rivolge anche a chi vuole visitare Bologna. Il servizio comprende il pernottamento, senza colazione.

La società gestisce calendario, tariffe e accoglienza. Un addetto part-time segue il riassetto. Quando escono più ospiti nello stesso giorno, l'orario di consegna delle camere deve lasciare tempo per pulizie e biancheria. Con cinque camere, una stanza fuori servizio pesa per un quinto della capacità di quella notte. Il piano tiene quindi distinti i giorni di apertura dalle notti effettivamente vendibili.

In Emilia-Romagna l'affittacamere imprenditoriale può avere fino a sei camere in due appartamenti ammobiliati dello stesso stabile. Prima di impegnare il canone e acquistare gli arredi, il gestore verifica la destinazione dei locali, l'idoneità della struttura e la procedura di avvio per l'indirizzo scelto. Il limite di camere qui citato è regionale. Legge regionale Emilia-Romagna, art. 10.

Le tariffe e le notti in vendita

Le compatte partono da 78 euro a notte, le doppie da 103, al netto dell'IVA. Sono due tariffe di partenza per costruire il budget. I prezzi di ciascuna categoria restano costanti nel primo anno, mentre cambiano di mese in mese le camere vendute. L'imposta di soggiorno si gestisce separatamente dal corrispettivo della camera.

Da aprile a dicembre 2027 ci sono 1.375 camere-notte disponibili e il budget ne vende 837, poco meno del 61%. Una doppia che ospita due persone per tre notti entra nel conto come tre camere-notte vendute. Nelle statistiche turistiche quelle stesse notti contano come sei presenze. La distinzione evita di usare le presenze della città per sovrastimare i ricavi delle cinque camere.

Il 60% dei corrispettivi passa dai portali, con commissione pari al 17% del lordo del canale. Sul 40% diretto il costo medio di incasso è l'1,2%. Il costo variabile di biancheria e consumabili è 7,60 euro per notte occupata. Per valutare una promozione sulle notti invendute, il gestore confronta il prezzo al netto di questi costi con la spesa necessaria per ottenere la prenotazione.

Il preventivo e i mesi prima dell'apertura

Il contratto parte a gennaio, con un canone mensile di 1.600 euro. L'accordo di piano non prevede una cauzione in denaro. Il canone dei primi tre mesi pesa comunque sulla liquidità prima della prima prenotazione. Sul preventivo il gestore separa l'avvio, gli arredi, le attrezzature e quanto serve per mantenere una riserva dopo i pagamenti.

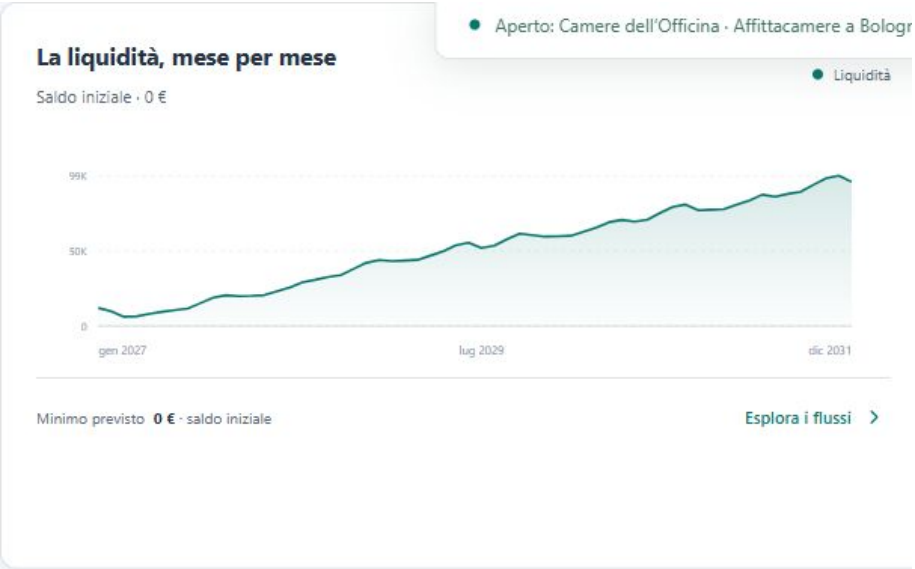
Investimento	Importo netto IVA
Letti, armadi e arredi	21.700 €
Attrezzature e allestimenti removibili	16.000 €
Condizionamento	8.400 €
Accessi e informatica	6.400 €
Totale	52.500 €

L'apporto dei soci è di 53.000 euro e il prestito di 30.000 euro. Per il finanziamento sono previsti 60 mesi e un tasso ipotizzato del 5,5%, con due mesi di grazia sul capitale. Il contributo FESR emiliano-romagnolo per gli affittacamere richiede che l'impresa sia anche proprietaria degli immobili. Il piano di Camere dell'Officina, che opera in locazione, si sostiene con apporto e prestito.

I conti dal 2027 al 2031

Anno	Notti vendute	Ricavi netti IVA	Risultato netto	Cassa al 31 dicembre
2027	837	77.561 €	-4.214 €	19.681 €
2028	1.178	111.368 €	11.265 €	42.704 €
2029	1.209	116.577 €	13.567 €	58.945 €
2030	1.236	121.591 €	15.747 €	76.279 €
2031	1.255	125.903 €	17.516 €	94.947 €

Il primo anno chiude in perdita. L'apertura ad aprile lascia nove mesi di ricavi a fronte di dodici mesi di canone e delle spese di partenza. La cassa di marzo scende a circa 6.144 euro dopo l'apporto e il prestito. Il DSCR del 2027 è circa -10,37 perché la finestra include l'investimento di avvio. La cassa resta positiva grazie alle fonti iniziali. Nel 2028, il primo anno intero di apertura, il risultato netto sale a 11.265 euro nelle ipotesi del piano.



La liquidità del progetto mostra l'effetto degli investimenti prima dell'apertura e la ripresa con le prenotazioni.

Che cosa succede se vendi meno notti

Con il 15% di notti in meno il 2027 lascia circa 9.467 euro di cassa a fine anno e una perdita di 13.479 euro. Con tariffe più basse del 10% a parità di notti, restano circa 12.060 euro di cassa e la perdita è di 11.059 euro. Se lo sconto deve riempire il calendario, serve una terza prova con il numero aggiuntivo di camere davvero vendibili.

Con il software business plan Affittacamere puoi ripetere il confronto inserendo le tue condizioni. Un canone più alto o una cauzione anticipata spostano la liquidità di marzo. Un canale diretto più forte cambia le commissioni e il margine per notte.

Quanto cambia il piano con il tuo locale?

Parti dalle camere e dai preventivi che hai a disposizione. Il software aggiorna insieme ricavi, bilanci, cassa e rate e permette di confrontare le ipotesi prima di firmare il contratto.

Scopri il software business plan Affittacamere · Prova la demo gratuita

Per approfondire il tuo progetto

- Come fare il business plan per un affittacamere
- Analisi di mercato per affittacamere
- Piano marketing per affittacamere
- Finanziamenti e agevolazioni per affittacamere

Prospetti e dettagli del piano

CAPITOLO 01

Il progetto e la richiesta di finanziamento

Camere dell'Officina è un esempio di affittacamere imprenditoriale a Bologna, nel quartiere Navile, tra la stazione e la zona fieristica. Due appartamenti nello stesso stabile ospitano cinque camere. Da aprile 2027 l'impresa propone pernottamento senza colazione. Il piano parte a gennaio, con 52.500 euro di investimenti netti, 53.000 euro di mezzi propri e 30.000 euro di prestito.

Flussi delle coperture

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
Erogazioni da banche	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanziamenti ricevuti dai soci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanziamenti da altri soggetti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Versamenti di capitale	53.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Versamenti in conto riserva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contributi per investimenti incassati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valori in euro. Periodo 2027-01 - 2031-12; il primo esercizio comprende 12 mesi. Sono flussi previsti, non una conferma di concessione. Il capitale non versato e il plafond inutilizzato non sono incassi.

CAPITOLO 02

Impresa e competenze

La società affitta i locali da un terzo. Il canone di piano è 1.600 euro al mese da gennaio. La società prende in consegna locali già idonei dopo le verifiche tecniche. Gli investimenti riguardano dotazioni e allestimenti a carico del gestore. Il preventivo assume un accordo senza deposito cauzionale in denaro. Se il contratto prevede una cauzione, diventa un'uscita da inserire nel mese di consegna.

Anagrafica impresa

Campo	Informazione
Ragione sociale	Camere dell'Officina S.r.l.
Forma giuridica	S.r.l.
Attività	Affittacamere imprenditoriale, due appartamenti in locazione nello stesso stabile. Due camere compatte e tre doppie. Prima apertura aprile 2027, pernottamento senza colazione.
ATECO	55.20.42
Sede	Bologna, BO, Emilia-Romagna, IT
Area commerciale	Bologna · Navile e zona fieristica

Dati dell'anagrafica del progetto. Profilo dei calcoli: Italia · EUR.

CAPITOLO 03

Clienti e mercato

L'attività si rivolge ai visitatori della fiera, a professionisti in trasferta e a persone che trascorrono un fine settimana in città. Il Comune registra 4.876.947 pernottamenti nel 2025. È un dato comunale riferito alle persone che dormono in città. Il budget parte invece dalle camere effettivamente in vendita e distingue le date di fiera dalle settimane ordinarie.

Prodotti e servizi

Prodotto / servizio	Unità	Prezzo base (€)	Decorrenza
Camera compatta · pernottamento	camera-notte	78,00	2027-04
Camera doppia · pernottamento	camera-notte	103,00	2027-04

Prezzi base impostati, al netto IVA. Variazioni, volumi e scenari sono inclusi nei ricavi previsionali.

Ricavi e risultato netto

Periodo	Ricavi (€)	Risultato netto (€)
2027	77.561,00	-4214,21
2028	111.367,68	11.265,39
2029	116.577,45	13.567,39
2030	121.591,03	15.746,80
2031	125.902,87	17.515,70

CAPITOLO 04

Organizzazione e strategia commerciale

Il gestore coordina arrivi, calendario, prezzi e rapporti con le aziende. Un addetto part-time cura il riassetto. La biancheria e i consumabili costano 7,60 euro per camera occupata nella stima. I portali generano il 60% dei corrispettivi lordi con commissione del 17%. Il canale diretto genera il restante 40%, con un costo medio di incasso dell'1,2%.

CAPITOLO 05

Investimenti e impiego delle risorse

I preventivi di piano prevedono 21.700 euro per arredi, 16.000 euro per dotazioni e attrezzature, 8.400 euro per condizionamento e 6.400 euro per accessi e informatica. Le spese sono al netto dell'IVA. I beni sono selezionati in base alla possibilità di installazione e al contratto di locazione. Prima di firmare il contratto occorre verificare la compatibilità urbanistica e i requisiti della struttura per l'indirizzo.

Investimenti

Bene / operazione	Valore / importo	Decorrenza	Modalità
Dotazioni di condizionamento	8400,00 €	2027-04	Acquisto
Letti, armadi e arredi camere	21.700,00 €	2027-04	Acquisto
Attrezzature, dotazioni e allestimenti removibili	16.000,00 €	2027-04	Acquisto
Dotazioni informatiche e accessi	6400,00 €	2027-04	Acquisto

Per gli acquisti è indicato il costo del bene; per i leasing il canone periodico, distinto dal prezzo di riscatto. Maxicanoni e spese sono inclusi nei flussi del budget. I conferimenti in natura non generano liquidità.

CAPITOLO 06

Risultati economici e situazione patrimoniale

Le tariffe iniziali al netto dell'IVA sono 78 euro per due camere compatte e 103 euro per tre doppie. La domanda varia mese per mese. I prezzi per categoria sono costanti nel primo anno, mentre il mix di camere vendute determina il prezzo medio. L'imposta di soggiorno resta separata dai ricavi. La simulazione usa la fiscalità ordinaria di una S.r.l. e aliquote di piano da verificare con il consulente.

Conto economico previsionale

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
A · Valore della produzione	77.561,00	111.367,68	116.577,45	121.591,03	125.902,87
1 · Ricavi delle vendite e prestazioni	77.561,00	111.367,68	116.577,45	121.591,03	125.902,87
B · Costi della produzione	79.647,86	94.814,89	97.163,97	99.505,63	101.734,68
6 · Materie prime, sussidiarie, consumo e merci	6361,20	9129,50	9551,10	9962,16	10.316,10
7 · Servizi	34.556,87	39.766,68	40.912,36	42.045,71	43.107,47
8 · Godimento di beni di terzi	19.200,00	19.584,00	19.975,68	20.375,16	20.782,68
9 · Personale	13.370,41	18.094,61	18.456,53	18.825,62	19.202,17
10 · Ammortamenti e svalutazioni	5124,38	6832,50	6832,50	6832,50	6832,50
14 · Oneri diversi di gestione	1035,00	1407,60	1435,80	1464,48	1493,76
DIFFERENZA A - B	-2086,86	16.552,79	19.413,48	22.085,40	24.168,19
C · Proventi e oneri finanziari	-2127,35	-1291,01	-975,96	-643,13	-291,53
17 · Interessi e altri oneri finanziari	2127,35	1291,01	975,96	643,13	291,53
D · Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-4214,21	15.261,78	18.437,52	21.442,27	23.876,66
20 · Imposte sul reddito	0,00	3996,39	4870,13	5695,47	6360,96
Imposte correnti	0,00	3996,39	4870,13	5695,47	6360,96
21 · UTILE / PERDITA DEL PERIODO	-4214,21	11.265,39	13.567,39	15.746,80	17.515,70

Valori in euro. Periodo 2027-01 - 2031-12; il primo esercizio comprende 12 mesi. Schema italiano per le operazioni modellate; sottovoci senza importi omesse. Dettaglio completo disponibile nei Bilanci previsionali.

Stato patrimoniale previsionale

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
B.I · Immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II · Immobilizzazioni materiali	47.375,62	40.543,12	33.710,62	26.878,12	20.045,62
B.II.2 · Impianti e macchinario	7770,00	6930,00	6090,00	5250,00	4410,00
B.II.3 · Attrezzature industriali e commerciali	39.605,62	33.613,12	27.620,62	21.628,12	15.635,62
B.III · Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B · TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	47.375,62	40.543,12	33.710,62	26.878,12	20.045,62
C.I · Rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II · Crediti	9055,48	3522,00	0,00	0,00	0,00
5-bis · Crediti tributari	9055,48	3522,00	0,00	0,00	0,00
C.III · Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.IV · Disponibilità liquide	19.680,68	42.703,87	58.945,31	76.279,31	94.946,85
1 · Depositi bancari e postali	19.680,68	42.703,87	58.945,31	76.279,31	94.946,85
C · TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	28.736,16	46.225,87	58.945,31	76.279,31	94.946,85
D · Ratei e risconti attivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE ATTIVO PREVISIONALE	76.111,78	86.768,99	92.655,93	103.157,43	114.992,47
A · Patrimonio netto	48.785,79	60.051,18	73.618,57	89.365,37	106.881,07
I · Capitale	53.000,00	53.000,00	53.000,00	53.000,00	53.000,00
A.IV · Riserva legale	0,00	0,00	563,27	1241,64	2028,98
VIII · Utili / perdite portati a nuovo	0,00	-4214,21	6487,91	19.376,93	34.336,39
IX · Utile / perdita dell'esercizio	-4214,21	11.265,39	13.567,39	15.746,80	17.515,70
B · Fondi per rischi e oneri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C · TFR di lavoro subordinato	715,81	1684,53	2672,63	3680,49	4708,51
D · Debiti	26.610,18	25.033,28	16.364,73	10.111,57	3402,89
4 · Verso banche	26.007,58	20.422,23	14.521,83	8288,60	1703,77
12 · Tributari	0,00	3996,39	1215,94	1183,49	1046,84
13 · Verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	142,60	145,46	148,37	151,33	154,36
14 · Altri debiti	460,00	469,20	478,59	488,15	497,92
E · Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
TOTALE PASSIVITÀ	27.325,99	26.717,81	19.037,36	13.792,06	8111,40
PASSIVITÀ + PATRIMONIO NETTO	76.111,78	86.768,99	92.655,93	103.157,43	114.992,47
DIFFERENZA DI QUADRATURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valori in euro. Periodo 2027-01 - 2031-12; il primo esercizio comprende 12 mesi. Saldi a dicembre di ogni anno; sottovoci senza importi omesse. Eventuali classificazioni da completare sono riportate nelle note del documento.

Rendiconto finanziario indiretto

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
Utile / perdita del periodo	-4214,21	11.265,39	13.567,39	15.746,80	17.515,70
1 · Risultato prima di imposte, interessi sui finanziamenti e plus/minusvalenze	-2636,86	16.552,79	19.413,48	22.085,40	24.168,19
Ammortamenti	5124,38	6832,50	6832,50	6832,50	6832,50
Accantonamento TFR	715,81	968,72	988,10	1007,86	1028,02
Perdite su crediti e stralci di debiti senza cassa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 · Flusso prima delle variazioni del capitale circolante	3203,33	24.354,01	27.234,08	29.925,76	32.028,71
Rimanenze: decremento / (incremento)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti operativi: decremento / (incremento)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti operativi: incremento / (decremento)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti e ratei del personale, escluso TFR	602,60	12,06	12,30	12,52	12,80
Canoni leasing da pagare e risconti attivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ratei e risconti pregressi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti, anticipi e risconti per agevolazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti e debiti tributari: altre variazioni	-9055,48	5533,48	3864,20	15,95	23,20
Interessi da pagare: altre variazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri debiti e fondi pregressi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Separazione IVA relativa a investimenti e cessioni	11.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Separazione flussi pregressi di investimento e finanziamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 · Flusso dopo le variazioni del capitale circolante	6300,45	29.899,55	31.110,58	29.954,23	32.064,71
Interessi sui finanziamenti pagati	-1577,35	-1291,01	-975,96	-643,13	-291,53
Imposte sul reddito pagate	0,00	0,00	-7992,78	-5743,87	-6520,81
Imposte sul reddito rimborsate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Voce	2027	2028	2029	2030	2031
Utilizzi del fondo TFR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flusso dell'attività operativa (A)	4723,10	28.608,54	22.141,84	23.567,23	25.252,37
Flusso dell'attività di investimento (B)	-64.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flusso dell'attività di finanziamento (C)	79.007,58	-5585,35	-5900,40	-6233,23	-6584,83
VARIAZIONE DI LIQUIDITÀ (A + B + C)	19.680,68	23.023,19	16.241,44	17.334,00	18.667,54
Saldo iniziale liquidità / scoperto da finanziare (-)	0,00	19.680,68	42.703,87	58.945,31	76.279,31
Saldo finale liquidità / scoperto da finanziare (-)	19.680,68	42.703,87	58.945,31	76.279,31	94.946,85

Valori in euro. Periodo 2027-01 - 2031-12; il primo esercizio comprende 12 mesi. Metodo indiretto: dal risultato economico ai flussi operativi, di investimento e di finanziamento.

CAPITOLO 07

Liquidità e rimborso del finanziamento

Il prestito di 30.000 euro ha durata di 60 mesi, tasso ipotizzato del 5,5%, periodo di grazia del capitale di due mesi e spese iniziali di 550 euro. L'apporto dei soci completa il fabbisogno di avvio. La liquidità va letta per mese, insieme alle scadenze del prestito. Gli incentivi non entrano nelle fonti del piano base.

Finanziamenti e rimborsi

Finanziamento	Capitale (€)	Decorrenza	Primo pagamento	Ultima scadenza / piano	Residuo fine piano (€)
Prestito ordinario per adeguamenti	30.000,00	2027-01	2027-01	2032-03	1703,77

Include mutui e finanziamenti soci; i fidi confluiscono nei flussi e nel debito complessivo. Un residuo oltre il piano non presume la disponibilità di flussi futuri.

DSCR annuale

Finestra	Flussi disponibili (€)	Servizio debito (€)	DSCR	Stato e limiti
2027-01 - 2027-12	-57.749,55	5569,77	-10,37	Flussi insufficienti
2028-01 - 2028-12	29.899,55	6876,36	4,35	Copertura aritmetica ≥ 1
2029-01 - 2029-12	23.117,80	6876,36	3,36	Copertura aritmetica ≥ 1
2030-01 - 2030-12	24.210,36	6876,36	3,52	Copertura aritmetica ≥ 1
2031-01 - 2031-12	25.543,90	6876,36	3,71	Copertura aritmetica ≥ 1

Metodo: Flussi generati · gestionale. Finestre annuali effettive; primo periodo eventualmente breve. Soglia aritmetica 1; soglia prudenziale 1.2. Il rapporto non esprime una delibera di credito.

Liquidità mensile

Periodo	Liquidità (€)
2027-01	11.849,40
2027-02	9659,80
2027-03	6143,70
2027-04	6401,81
2027-05	7958,81
2027-06	9373,81
2027-07	10.520,32
2027-08	11.415,60
2027-09	15.092,53
2027-10	18.702,10
2027-11	20.259,10
2027-12	19.680,68
2028-01	19.885,94
2028-02	20.347,45
2028-03	22.808,86
2028-04	25.408,64
2028-05	28.845,90
2028-06	30.490,73
2028-07	32.346,83
2028-08	33.621,70
2028-09	37.640,18
2028-10	41.658,67
2028-11	43.421,01
2028-12	42.703,87
2029-01	43.090,80
2029-02	43.573,37
2029-03	46.357,36
2029-04	49.282,50
2029-05	53.132,00

Periodo	Liquidità (€)
2029-06	54.987,43
2029-07	51.463,37
2029-08	52.941,39
2029-09	57.176,00
2029-10	60.866,86
2029-11	59.864,85
2029-12	58.945,31
2030-01	59.106,39
2030-02	59.461,04
2030-03	62.147,31
2030-04	64.759,51
2030-05	68.396,40
2030-06	69.902,76
2030-07	68.781,41
2030-08	70.080,47
2030-09	74.449,98
2030-10	78.467,31
2030-11	80.046,31
2030-12	76.279,31
2031-01	76.618,84
2031-02	76.976,48
2031-03	79.900,96
2031-04	82.733,84
2031-05	86.539,08
2031-06	85.147,15
2031-07	87.050,00
2031-08	88.443,93
2031-09	93.005,80
2031-10	97.278,66
2031-11	99.057,65

Periodo	Liquidità (€)
2031-12	94.946,85

Debito finanziario residuo a fine anno

Periodo	Debito residuo (€)
2027	26.007,58
2028	20.422,23
2029	14.521,83
2030	8288,60
2031	1703,77

Liquidità mensile · primo esercizio

Mese	Saldo iniziale (€)	Variazione (€)	Saldo finale (€)
2027-01	0,00	11.849,40	11.849,40
2027-02	11.849,40	-2189,60	9659,80
2027-03	9659,80	-3516,10	6143,70
2027-04	6143,70	258,11	6401,81
2027-05	6401,81	1557,00	7958,81
2027-06	7958,81	1415,00	9373,81
2027-07	9373,81	1146,51	10.520,32
2027-08	10.520,32	895,28	11.415,60
2027-09	11.415,60	3676,93	15.092,53
2027-10	15.092,53	3609,57	18.702,10
2027-11	18.702,10	1557,00	20.259,10
2027-12	20.259,10	-578,42	19.680,68

Primo esercizio. Saldi negativi indicano scoperti o fabbisogni da coprire secondo le ipotesi del piano.

CAPITOLO 08

Rischi e contromisure

Una riduzione del 15% delle notti e una riduzione del 10% delle tariffe sono simulate separatamente. Il canone resta dovuto anche quando una camera è vuota. Per rispondere a un calo della domanda conviene misurare il margine per prenotazione prima di abbassare il prezzo. Le uscite da controllare sono quelle dei mesi di avvio e dei mesi con poche manifestazioni.

CAPITOLO 09

Conclusioni sulla richiesta

Il progetto lega domanda, preventivi e liquidità di avvio. Prima di prendere in consegna i locali, il gestore controlla l'idoneità con il tecnico, confronta le offerte pertinenti e mette a calendario i pagamenti. Il piano marketing prevede foto e pagina di prenotazione prima dell'apertura e due azioni mensili da aprile.

Fonti consultate

• Rapporto annuale sul turismo 2025. Regione Emilia-Romagna, 2025 consolidato. Serie per leggere domanda e consistenza ricettiva. Il dato territoriale non è una previsione di vendita per una singola impresa.

• Movimento turistico mensile di Bologna. Regione Emilia-Romagna, gennaio-agosto 2026, provvisorio. Utile per confrontare mesi e categorie con indicazione della provvisorietà.

• Pernottamenti nel Comune di Bologna. Comune di Bologna, 2025. 4.876.947 pernottamenti comunali 2025, circa il 7% in più del 2024. Non sono camere-notte disponibili.

• Disciplina regionale delle strutture ricettive. Assemblea legislativa Emilia-Romagna, L.R. 16/2004 art. 10. Fino a sei camere in non più di due appartamenti ammobiliati dello stesso stabile. Gestione imprenditoriale.

• Scheda SUAP per affittacamere e room and breakfast. Regione Emilia-Romagna e Città Metropolitana di Bologna, consultato 26 novembre 2026. Procedura d'impresa e differenze fra solo alloggio, room and breakfast e locanda.

• ATECO 2025, struttura italiana. Istat, 2025. 55.20.42, servizi di alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze. Il codice comprende più di una forma di ospitalità, per i bandi conta anche il tipo di esercizio.

• FAQ della Banca dati strutture ricettive. Ministero del Turismo, consultato 26 novembre 2026. Indicazioni per le strutture ricettive e per l'identificazione negli annunci.

• Sostegno agli investimenti nel turismo. Regione Emilia-Romagna, edizione 2026, domande 2027. Affittacamere attivi ammissibili solo se la stessa PMI è titolare, gestore e proprietaria degli immobili. Per questo il caso in locazione esclude il contributo.