

GUIDA PREZIOSA PER GLI ALBERGATORI

Guida al risparmio
e al miglioramento del profitto
nelle strutture alberghiere
Rev. Anno 2015

Contiene informazioni estratte anche dalla Agenzia delle Entrate



INTRODUZIONE

Negli ultimi anni sempre di più la funzione dell'Energy Manager è indispensabile per qualsiasi attività in quanto permette non solo di ottenere sgravi fiscali, ma anche risparmi energetici addirittura pari al 90% e soprattutto di avere il controllo sul rispetto delle normative vigenti ed evitare le sanzioni previste in caso di mancato adeguamento.

La guida per gli albergatori redatta da Klima Hotel , è uno strumento prezioso che permette fin da subito un orientamento verso la direzione corretta , una stima del possibile risparmio ed una strategia per aumentare i profitti della propria struttura .

Buona lettura

Il team Kli**ma** Hotel

L'ALBERGO

La concezione degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva , produzione acqua calda , illuminazione e produzione di energia di una struttura alberghiera deve seguire regole diverse da quelle di altre strutture , proprio per le sue diverse necessità ed esigenze .

In questa guida , verranno riassunte le varie tipologie impiantistiche evidenziando nello specifico i pro ed i contro che un albergatore potrebbe avere da un impianto rispetto ad un altro .

Lo studio ed il confronto è il frutto di anni di installazioni e monitoraggio delle strutture alberghiere realizzate ed in particolare dai vantaggi derivanti dalle nuove tecnologie emergenti di questi ultimi anni .

LE VOCI DI COSTO IN UN ALBERGO

Le voci di costo che maggiormente incidono per un albergo in sintesi sono :

- **Riscaldamento e climatizzazione estiva**
- **Acqua calda sanitaria**
- **Illuminazione**
- **Energia elettrica**
- **Manutenzione impianti ***

* Questa voce intende anche le azioni per mantenere gli impianti efficienti ed a norma di legge .

RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Oggigiorno è difficile pensare ad un albergo che abbia solo il riscaldamento e non il condizionamento estivo , questo è comunque un fatto molto presente sia in Italia ed all'estero per le strutture a una e due stelle ed a volte anche per un albergo a tre stelle in quanto non previsto nella loro classificazione .

E' utile però leggere la nota sotto :

Dalle statistiche pubblicate di **Trip Advisor e Booking** , gli alberghi dotati di aria condizionata lavorano il 70 % in più degli alberghi che ne sono sprovvisti .

Oggi la Climatizzazione sia invernale che estiva è diventato un obbligo per le strutture alberghiere di qualsiasi categoria , anche per gli alberghi ad una stella ed i B&B che desiderano fidelizzare i propri clienti .



La giusta temperatura in camera consente una buona qualità del sonno. Dopo una lunga giornata di lavoro , il cliente ha bisogno di riposare e di dormire, ma le lamentele non mancano mai: **la camera è troppo calda oppure troppo fredda.**

L'aria condizionata è il servizio più criticato in camera. Il punteggio medio ottenuto è il 29% rispetto al 35% del viaggiatore leisure.

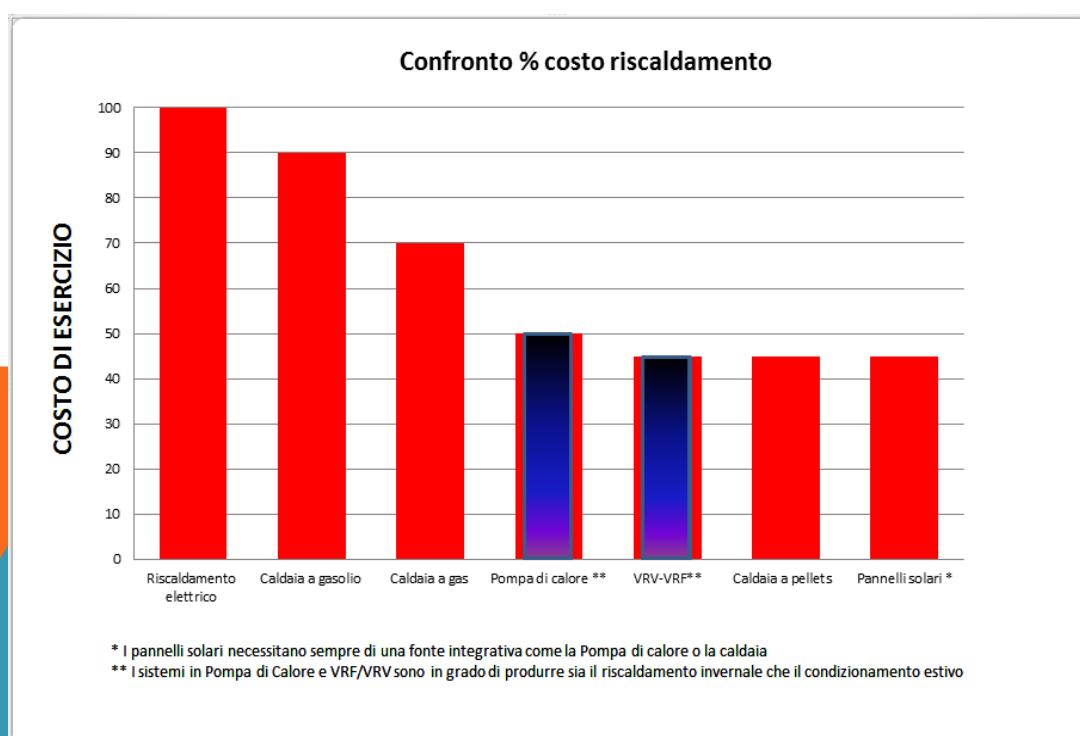
In media per una camera dotata di aria condizionata , un viaggiatore medio , è disposto a pagare un **extra prezzo** di 10-15 euro con **soddisfazione** , mentre il costo medio per l'albergatore è di soli 1,1 euro * .

RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

In questa prima Guida per facilità di lettura da parte dell'albergatore , non abbiamo voluto addentrarci troppo nelle differenze tecniche tra i vari sistemi , nei loro limiti di funzionamento , di costo degli impianti e di necessità di manutenzione ; questi aspetti verranno rimandati ad una seconda sessione.

In questo caso , abbiamo voluto solo evidenziare un aspetto importante a cui l'albergatore può essere sensibile ed interessato , ossia al costo per riscaldare o per climatizzare il suo albergo , mettendo a confronto le vari tecnologie .

Il grafico sotto riporta da sinistra verso destra i sistemi più energivori , ossia più dispendiosi per la produzione di energia primaria .



RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

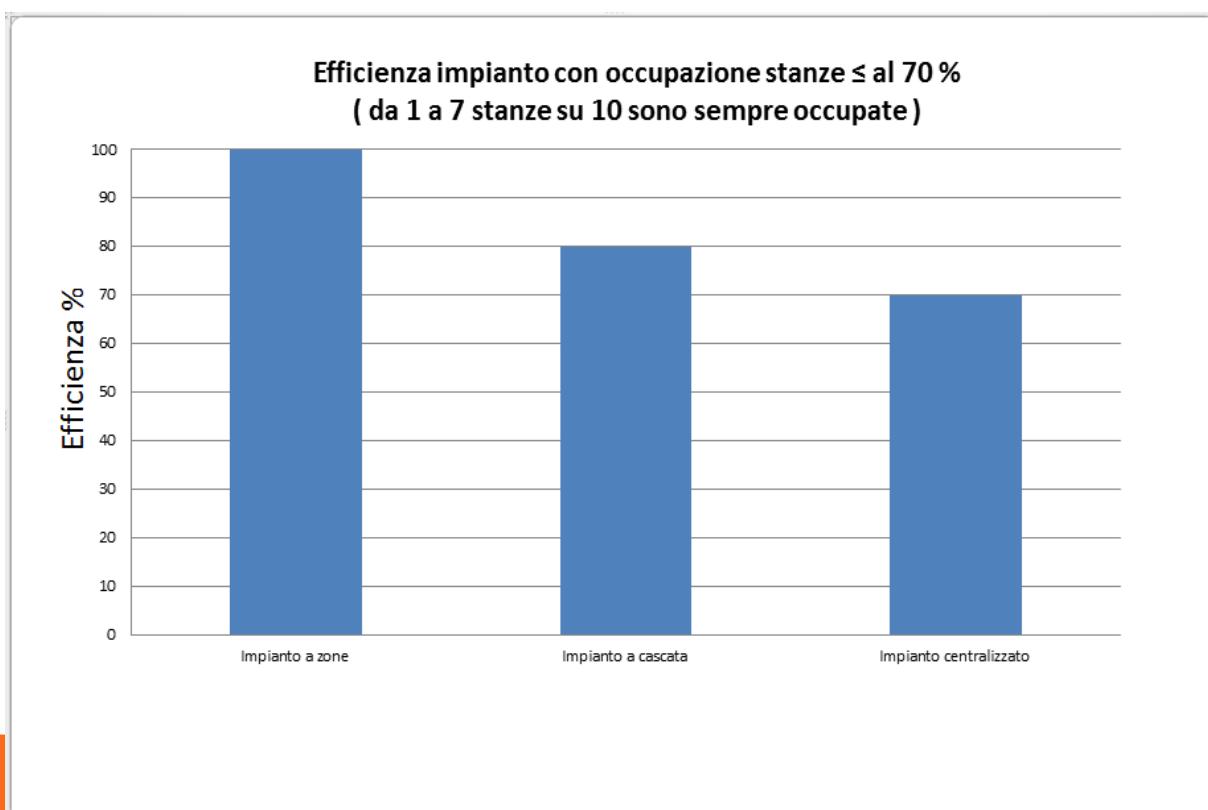
In sintesi dalla pagina precedente possiamo ricavare , che se un albergo utilizza per il riscaldamento una caldaia a Gasolio ed ha un costo annuo di 900 euro , utilizzando tecnologie più efficienti come la pompa di calore , il suo costo di riscaldamento annuo sarà di 500 euro , avendo così un risparmio pari al 44 % .

Si rimanda ad una seconda sessione , il calcolo del tempo di ammortamento dell'impianto , che per le strutture alberghiere possono beneficiare di due agevolazioni in termini di detrazione fiscale .

Nel caso invece del condizionamento estivo , ma applicabile anche al riscaldamento invernale , si può creare una ulteriore divisione tra impianti centralizzati impianti a cascata ed impianti a zona . Questa suddivisione porta a costi di gestione differenti se l'albergo durante il periodo di apertura ha una occupazione delle stanze variabile .

RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

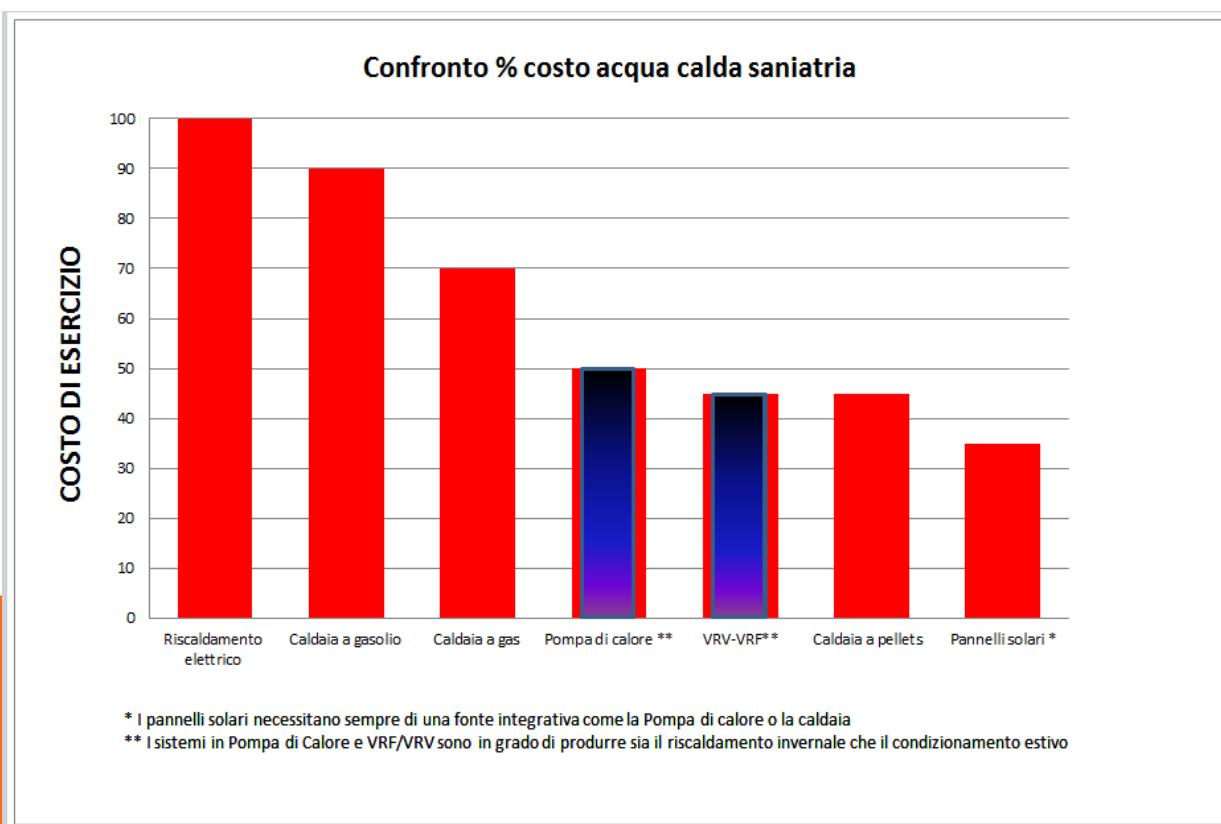
Come si può notare dal grafico successivo , se un albergo durante il periodo di lavoro ha un livello di occupazione delle stanze , superiore all'80 % (8 stanze su 10) , l'impianto centralizzato è preferibile ; mentre se il livello di occupazione è inferiore al 70 % , è preferibile l'impianto a cascata o a zone , perché vengono attivate le sole aree da climatizzare o riscaldare . Ad esempio le stanze singole e non tutto un piano .



ACQUA CALDA SANITARIA

Con lo stesso principio che abbiamo confrontato i sistemi per la produzione del riscaldamento invernale , possiamo confrontare le diverse tecnologie esistenti per la produzione dell'acqua calda sanitaria che in molti impianti si integra con l'impianto di riscaldamento .

In questo caso i pannelli solari hanno un ulteriore vantaggio se ben dimensionati , ma devono essere spesso integrati ad una fonte aggiuntiva come la caldaia o la pompa di calore nei momenti in cui non si può contare sulla radiazioni solare .



I VANTAGGI OFFERTI

Le soluzioni proposte da KLIMA Hotel , oltre ad analizzare le necessità specifiche dell'albergatore dal punto di vista impiantistico e di riduzione dei costi di gestione , tengono conto di un'altra serie di vantaggi se gestiti nel modo corretto e precisamente :

- **Riduzione delle tasse** grazie al contributo statale del 65 % e 50 %
- **Riduzione del vostro credito IVA** grazie all'agevolazione del 10 %
- **Riduzione dei costi di esercizio** della vostra struttura
- **Incremento dei profitti .**
- **Miglioramento della vostra struttura** senza investimenti significativi

e altro ancora !

- Incremento della clientela e riduzione dei costi di esercizio
- Detrazione fiscale dal 50 % al 65 %
- Soluzioni dedicate per retrofit , facile , rapida e soprattutto invisibile .
- Soluzioni dedicate alle nuove strutture e ristrutturazioni
massimo comfort e massimo risparmio energetico
- Acqua calda sanitaria risparmiando oltre il 50 % in bolletta
- Assistenza 24 ore su 24 e manutenzione inclusa
- Garanzia 5 anni full service

KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

Molto spesso l'alto costo di investimento , porta i proprietari ed i gestori delle strutture alberghiere a trascurare questo aspetto e questo si **ripercute sul fatturato e sul profitto della loro attività .**

L'aiuto a questo problema che affligge ormai tutti gli albergatori arriva da **un'azienda Gardesana** che negli anni si è specializzata proprio nella realizzazione di macchinari per la climatizzazione estiva ed invernale rivolta a risolvere le problematiche **specifiche degli Hotel** , dal 5 stelle al piccolo B&B a gestione familiare.

Le soluzioni ideate permettono un **installazione facile** e veloce senza creare disagi alla clientela e tantomeno chiusure dell'attività . Garantiscono il **rispetto del decoro** esterno del fabbricato obbligatorio in particolare nei centri storici , ed il tutto con un **costo irrisorio** .

La gestione dell'impianto è presa in carico direttamente dall'azienda che gestisce la **manutenzione programmata** compresa nel canone di acquisto o Leasing . Questo vi permette di ridurre sia i vostri costi energetici che i costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria , avendo degli impianti sempre perfettamente funzionanti e conformi alle leggi vigenti .



Lo specialista del clima per gli alberghi



- E' possibile beneficiare delle **detrazioni fiscali IRPEF relative alla Ristrutturazione Edilizia pari al 50% o IRES (società)** in 10 anni della spesa sostenuta per acquistare e installare nuovi impianti di climatizzatore (monodopera inclusa).

	% detrazione limite di spesa	Periodo di sostenimento spese	Tipologia di spesa/intervento
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 	50% LIMITE DI SPESA 96.000 €	26/06/2012 - 31/12/2014	CLIMATIZZATORI con pompa di calore anche NON ad alta efficienza purché l'intervento sia diretto al risparmio energetico (vedasi guida dell'Agenzia delle entrate del 28 Febbraio 2014 pag. 8 par. I e pag. 27). Il climatizzatore, per godere dell'incentivo, deve poter essere utilizzato anche per il riscaldamento nella stagione invernale, a integrare o a sostituire l'impianto di riscaldamento già esistente.

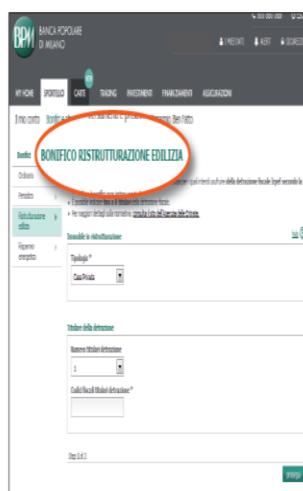
- Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014, la detrazione Irpef è al 50%.
- Per il periodo 1° gennaio 2015 - 31 dicembre 2015 , passerà al al 40%

Per beneficiare della detrazione del 50% per l'acquisto e l'installazione di un climatizzatore d'aria non ci sono autorizzazioni da richiedere. E non bisogna mandare nessuna comunicazione o raccomandata all'Agenzia delle Entrate o al centro Operativo di Pescara.

Basta effettuare il pagamento mediante **bonifico bancario o postale** in cui sia indicata la causale del versamento, con riferimento alla norma, il codice fiscale di chi paga e il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario del pagamento (l'installatore).

CAUSALE	Bonifico relativo a lavori edili che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 - Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____
----------------	--

Basta dirlo allo sportello della tua banca quando fai il pagamento oppure usa l'apposita funzione sull'home banking della tua banca, se questa funzione è presente.



KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

- Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, si applica **l'aliquota Iva agevolata del 10%**.

È importante però distinguere l'IVA sulle prestazioni (ovvero sull'installazione del climatizzatore) e l'IVA per l'acquisto del climatizzatore. Si applica l'aliquota Iva del **10%** per le prestazioni di installazione, mentre per l'acquisto dei condizionatori l'Iva al 10% si applica solo sino a concorrenza del valore della manodopera. Per la parte eccedente di valore si applica l'Iva al **22%**.

Riportiamo direttamente un esempio.

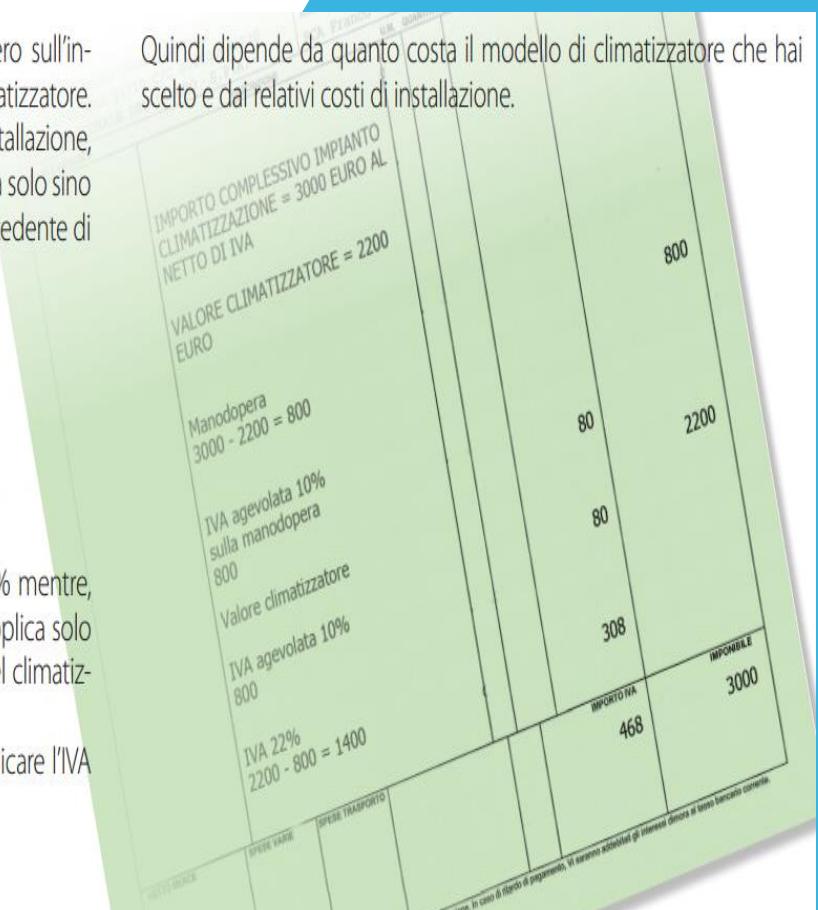
Costo totale dell'intervento: 3.000 euro, di cui:

- Per prestazione lavorativa (**manodopera**): 800 euro;
- Costo del climatizzatore (**bene significativo**): 2.200 euro.

Relativamente alla manodopera viene applicata l'IVA al 10% mentre, con riferimento al climatizzatore, l'IVA agevolata al 10% si applica solo sulla differenza tra il costo totale dell'intervento e il costo del climatizzatore ($3.000 - 2.200 = 800$).

Sul valore residuo del climatizzatore (1.400), si torna ad applicare l'IVA al 22%.

Quindi dipende da quanto costa il modello di climatizzatore che hai scelto e dai relativi costi di installazione.



Scopri come fare consultando la [Guida della Agenzia delle Entrate](#) dedicata alle **Detrazioni per ristrutturazioni edilizie**.



Lo specialista del clima per gli alberghi



- I climatizzatori in pompa di calore al altissima efficienza beneficiano delle **detrazioni fiscali IRPEF (persona fisica) o IRES (società)** per le opere finalizzate al risparmio energetico, pari al **65% in 10 anni della spesa sostenuta per acquistare e installare un nuovo climatizzatore (manodopera inclusa)**.
- Sulle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014, per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici già esistenti, spetta una detrazione del **65%**.
- Percentuale che passerà al **50%**, per i pagamenti effettuati dal **1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**.
- Va ricordato che le spese sostenute prima del 6 giugno 2013 fruiranno della detrazione del **55%**. Dal **1° gennaio 2016** il beneficio sarà del **36%**, cioè quello ordinariamente previsto per i lavori di ristrutturazione edilizia.

	% detrazione limite di spesa	Periodo di sostenimento spese	Tipologia di spesa/intervento	In quali casi posso usufruire dell'agevolazione?
RISPARMIO ENERGETICO	65% LIMITE DI SPESA 46.154 €	06/06/2013 - 31/12/2014 (30/06/2015 se l'intervento è effettuato su parti comuni di edifici condominiali)	CLIMATIZZATORI con pompa di calore ad ALTA EFFICIENZA: la condizione per accedervi è che si tratti di sistemi ad alta efficienza e che la loro installazione costituisca una sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente . Quando si parla di alta efficienza si fa riferimento a specifiche tabelle individuate dall'Agenzia delle Entrate i cui valori minimi dipendono dal tipo di pompa di calore che viene scelta. Non sono agevolabili installazioni che non erano già provviste di impianto di riscaldamento e nemmeno l'aggiunta di split a integrazione di un impianto di riscaldamento esistente.	Quando si effettuano interventi eseguiti su edifici di qualsiasi categoria catastale, purchè esistenti e già dotati di un impianto di riscaldamento: abitazioni, uffici, negozi e quant'altro.

KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

- Come per la detrazione del 50 % per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, si applica **l'aliquota Iva agevolata del 10% .**
- Sia per la detrazione fiscale al 50 % che al 65 % è facile da gestire , leggi sotto :

si tratta di una **detrazione fiscale dall'imposta IRPEF**. Si gestisce attraverso la dichiarazione dei redditi (Modello 730/Modello Unico), come tutti gli altri costi deducibili e detraibili nella parte dedicata agli sgravi fiscali.

Le apposite sezioni sono la III A e III B - Quadro E del modello 730 e la III A e III B - Quadro RP del Modello Unico. Bastano pochi minuti. Comunque chiedi sempre al tuo CAF o al tuo commercialista.

MODELLO 730/2014 redditi 2013
dichiarazione semplificata dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale

Mod. N.

CONTRIBUENTE
Nome e cognome del contribuente unico

DATI DEL CONTRIBUENTE
Nome e cognome del contribuente unico

STATO CIVILE
Residenza anagrafica

RESIDENZA ANAGRAFICA
Residenza fiscale 2013

PERIODI DI IMPOSTA

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (DETRAZIONE DEL 35%, 41%, 50% o 65%)

ANNO 2009/10 dell'intervento	CODICE FISCALE	Intervento realizzato	SITUAZIONI PARTICOLARI			NUOVO IVA	IMPORTO SPESA	Autonomia versabile
			Colpa	Arca	Restituzione iva			
E41							0,00	
E42							0,00	
E43							0,00	
E44							0,00	

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

PERIODI DI IMPOSTA

QUADRO RP - Redditi dei fabbricati
QUADRO RC - Redditi di lavoro dipendente

QUADRO E

RESIDUO

SEZIONE III A

Anno 2008/2012 dell'intervento	Codice fiscale	Situazioni particolari										Importo iva versabile
		Autonomia versabile	Colpa	Arca	Restituzione iva	Autonomia versabile	Colpa	Arca	Restituzione iva	Autonomia versabile	Colpa	
E41												0,00
E42												0,00
E43												0,00
E44												0,00
E45												0,00
E46 TOTALI												

SEZIONE III B

Autonomia versabile	Colpa	Arca	Restituzione iva	Autonomia versabile	Colpa	Arca	Restituzione iva	Autonomia versabile	Colpa	Arca	Restituzione iva	Autonomia versabile
0,00				0,00				0,00				0,00

Scopri come fare consultando la [Guida della Agenzia delle Entrate](#) dedicata alle Detrazioni per il risparmio energetico.



KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

Soluzioni dedicate al retrofit , facile , rapida e soprattutto invisibile .

Cosa significa retrofit

Con questo termine si intende la realizzazione di impianti su **strutture esistenti** senza la necessità di opere murarie invasive e costose che richiedono permessi ed autorizzazioni edilizie che sappiamo tutti nel nostro paese portano a lungaggini burocratiche a volte estenuanti . **La detrazione fiscale in questo caso è del 50 % .**

La soluzione studiata permette l'installazione rapida di unità singole in pompa di calore ad alta efficienza , che climatizzano le stanze dei vostri ospiti sia in estate che in inverno senza alterare minimamente il decoro dello stabile . I vantaggi in sintesi sono :

- Possibilità di installazione nei centri storici e nel rispetto delle belle arti
- Installazioni invisibili
- Climatizzazione invernale ed estiva
- Impianti singoli con possibilità di accenderli e spegnerli solo in presenza di ospiti con un grande risparmio energetico stagionale .
- Comfort per i vostri ospiti

Il modello di macchina più indicata per gli alberghi per questa tipologia di installazione non invasiva è il modello inVISE water visibile sul sito al seguente link :

<http://www.zymbo.eu/#!invise-water-/cn35>

Questa macchina garantisce il massimo risparmio energetico tutto l'anno grazie alla funzione TRIAL Power

KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

La soluzione è ideale sia per alberghi di piccole dimensioni 1-2-3 stelle , ma anche per soluzioni complesse a 4 stelle nei centri storici , sotto alcuni esempi di installazioni eseguite .

Hotel 4 stelle

SANDMAN SIGNATURE

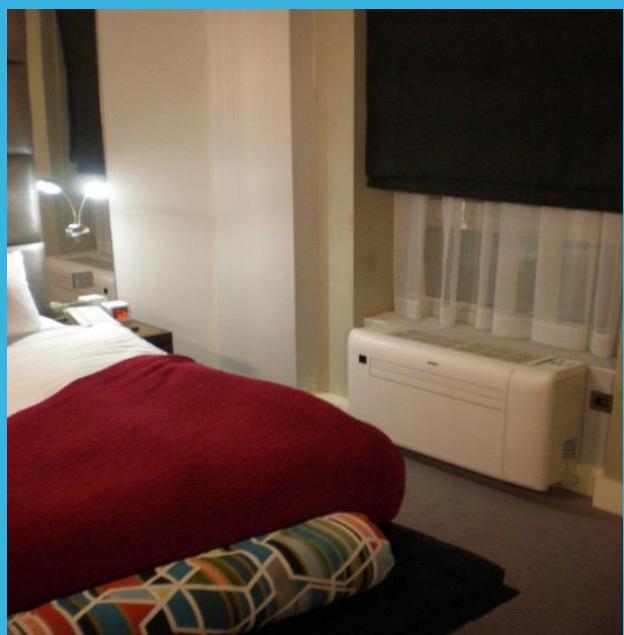
Località : New Castle (Inghilterra)

Stanze : 200

Utilizzo : tutto l'anno

Temperatura min di progetto : -8 °C

www.sandmansignature.co.uk



KLIMA HOTEL

Soluzioni Retrofit

Castello Oldofredi

Residence Restaurant

Peschiera Maraglio

Monte Isola (Brescia) – Italy

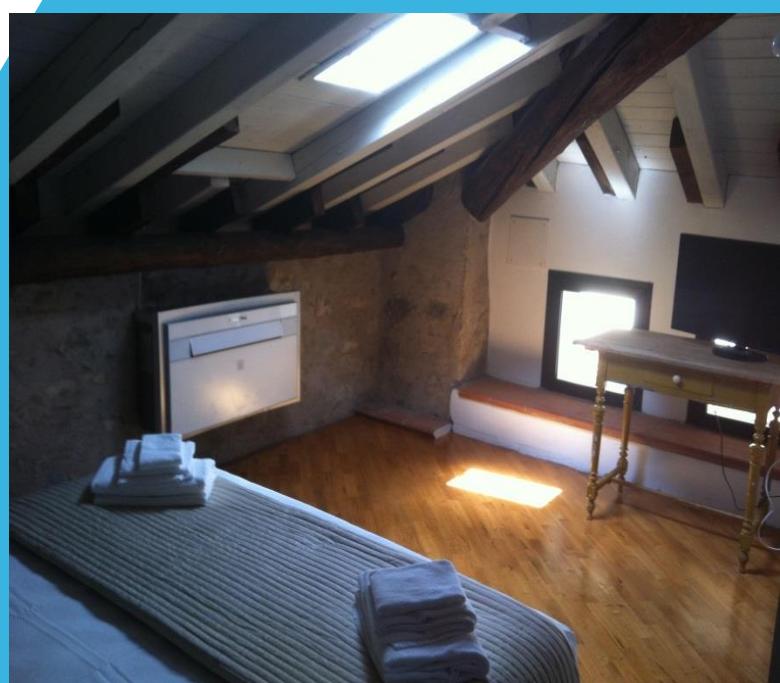
Lago di Iseo

Stanze : 34

Utilizzo : tutto l'anno

Temperatura min di progetto : -5 °C

www.oldofrediresidence.it



KLIMA HOTEL

Soluzioni Retrofit

Hotel Garden 2 stelle

Marina di Pisa - Italy

Stanze : 10

Utilizzo : tutto l'anno

Temperatura min di progetto : -3 °C

www.pensionegarden.it



KLIMA HOTEL

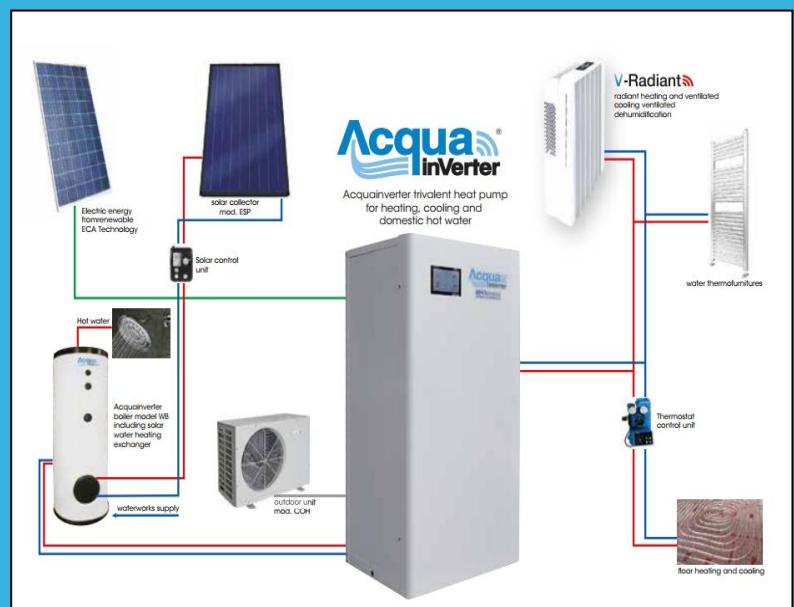
Soluzioni con ristrutturazioni

- **Soluzioni dedicate alle nuove strutture e ristrutturazioni massimo comfort e massimo risparmio energetico**

Nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni importanti , è possibile studiare e realizzare l'impianto che meglio soddisfi le necessità del cliente . **La detrazione fiscale in questo caso è del 65 % .**

Le soluzioni in questo caso sono molteplici , dalle pompe di calore ad altissima efficienza collegate in cascata con accumulo termico per l'acqua sanitaria ai terminali idronici ibridi per avere il massimo confort acustico , **zero decibel in riscaldamento** , sono solo alcune delle soluzioni proposte . Sotto alcuni dei vantaggi ottenibili dall'installazione integrata di questi sistemi .

- **Riscaldamento e condizionamento**
- **Acqua calda sanitaria**
- **Collegamento ai pannelli solari per l'acqua sanitaria**
- **Collegamento a pannelli fotovoltaici per l'indipendenza energetica**
- **Terminali idronici ibridi a zero decibel di rumore**



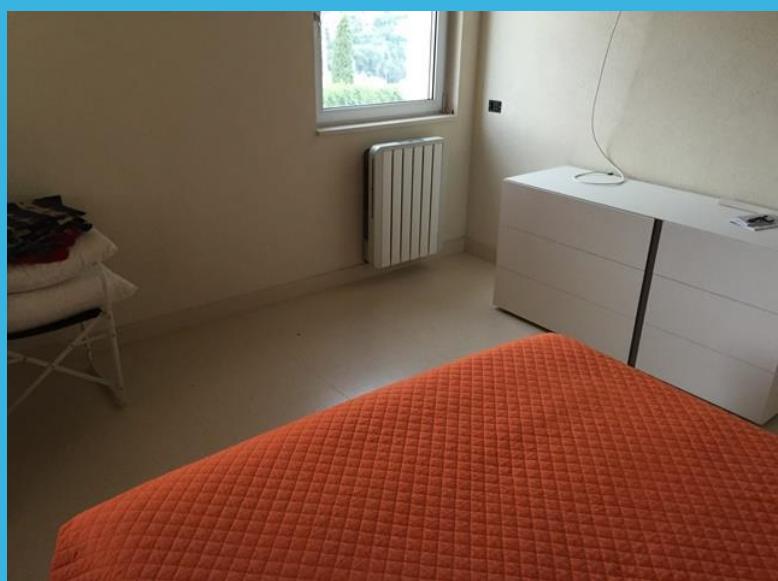
KLIMA HOTEL

Soluzioni con ristrutturazioni

- **Massimo comfort per gli ospiti dell'albergo con Zero decibel di rumore , ed effetto radiante in inverno .**

L'utilizzo del fan coil ibrido **ZERO db** a differenza dei normali fan coils sopra la porta della camera ha i seguenti vantaggi :

- Decibel zero durante la climatizzazione invernale
- Massima silenziosità nella funzione condizionamento estivo
- Distribuzione dell'aria 3D per una rapida diffusione nell'ambiente
- Facilità di utilizzo



KLIMA HOTEL - LO SPECIALISTA DEL CLIMA PER
GLI ALBERGHI

KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

- **Assistenza 24 ore su 24 , manutenzione inclusa e Garanzia 5 anni full service**

Grazie alla nostra esperienza , programmiamo interventi preventivi di manutenzione per mantenere sempre gli impianti al massimo della loro efficienza e perfettamente funzionanti .

Grazie alla rete di tecnici , gestiti direttamente dall'azienda , siamo in grado , in caso di guasto di intervenire **entro le 24 ore dalla chiamata riparando o sostituendo il macchinario**

Grazie alla elevata qualità dei nostri prodotti siamo in grado di offrire una garanzia full di 5 anni per qualsiasi guasto imputabile alla nostra apparecchiatura , e quando il problema è causato dalla manomissione dei vostri ospiti , di rimediare a ciò senza problematiche onerose per l'albergatore .

Al termine dei 5 anni , il cliente può decidere se proseguire con i macchinari installati o permutarli per rinnovare gli impianti con soluzione tecnologicamente più vantaggiose ed efficienti .



**Contattaci oggi stesso ai seguenti numeri
di telefono o indirizzo mail**



335-7721546

339-8588731



technical.consultant@zymbo.eu

Un nostro tecnico qualificato potrà fare un sopralluogo e sottoporvi ,
senza impegno , la migliore soluzione per il tuo albergo

KLIMA HOTEL

Lo specialista del clima per gli alberghi

è una divisione di :

ZYMBO ITALIA S.R.L.

Via Zadei 52

25015 Desenzano del Garda (BS)

Tel. 030-9127710 / 335-7721546

P.IVA 02487180123

REA BS 482503

Nota Importante :
L'azienda non si assume
responsabilità in merito
alle informazioni di
carattere generale
riportate per le
deducibilità delle
detrazioni a causa delle
continue variazioni e
modifiche