

CASO SPACE HOTEL

di Andrea Tenucci

La catena alberghiera Space Hotel deve le sue origini all'attività imprenditoriale di Riccardo Ferrari, il quale a partire dal 1959 dette vita a una rete di alberghi che rispondevano alle esigenze turistico-commerciali dell'Italia meridionale di quel periodo.

Nel corso degli anni successivi l'ambito territoriale di presenze di Space Hotel si è espanso sempre di più. Attualmente è presente con 31 alberghi dislocati in Italia, 5 in Europa e 8 nel resto del mondo, oltre a numerosi residence e centri congressi di cui uno modernissimo a Milano.

Durante un cda il dott. Poggi, controller, nonché amministratore delegato della società, pone al centro dell'attenzione un problema che riguarda lo Space Hotel di Francoforte. Il dott. Poggi si era accorto che dall'ultima analisi contabile erano lievitati enormemente i costi della lavanderia e ciò lo aveva preoccupato molto visto che il numero dei clienti dell'albergo si stava riducendo continuamente. Oltretutto questo era un problema che si stava presentando in modo lieve anche negli altri alberghi della catena perciò lo Space Hotel di Francoforte avrebbe potuto costituire un valido esperimento per risolvere un problema comune.

Il personale della lavanderia dell'albergo di Francoforte era costituito da un responsabile (stipendio 35.000 € annui) e due operai (costo complessivo di 20.000 annui ciascuno). Per il locale dove era situata la lavanderia, distante pochi passi dall'ingresso dell'albergo, si sosteneva un costo di affitto di € 4.500 mensili. Al momento dell'apertura dell'hotel erano state acquistate due lavatrici industriali, una di piccole dimensioni (costo storico di 40.000 € da ammortizzare in 5 anni) e una di grandi dimensioni (costo storico di 110.000 € da ammortizzare in 10 anni). Al momento le lavatrici sono completamente ammortizzate. Sulla base dei dati storici si ritiene che mediamente siano spesi 8.000 € l'anno per detersivi e materiali di consumo.

All'interno del cda nasce una forte discussione e si riscontrano posizioni e proposte molto diverse:

- il dott. Franchi, che vanta una grande esperienza nel settore alberghiero, suggerisce di mantenere all'interno la lavanderia in quanto ciò garantisce pulizia, igiene, ma soprattutto il rispetto dei tempi di consegna e restituzione dei capi da lavare.

- Il dott. Ghini, nuovo membro del consiglio, suggerisce di esternalizzare il servizio di lavanderia e convertire i locali in un Beauty Center offrendo così un servizio aggiuntivo ai clienti. Questa alternativa comporta il mantenimento dei locali, l'acquisto di un solarium (€ 25.000, ammortizzabile in 5 anni), l'acquisto di una sauna (105.000 € ammortizzabile in 10 anni) e l'assunzione di due massaggiatrici (con uno stipendio medio di 35.000 € annui ciascuna)
- Il rag Martini, ex consulente aziendale , consiglia di esternalizzare il servizio di lavanderia e convertire i locali in nuovi appartamenti uso foresteria da affittare. Questa alternativa comporta il mantenimento dei locali, le spese per la ristrutturazione dei locali (stimati intorno ai 250.000€ ammortizzabili in 5 anni, l'assunzione di un addetto al servizio di portineria (stipendio di 25.000 € annui) e il conseguimento di ricavi per l'affitto degli appartamenti. Si stima di potere ricavare quattro appartamenti da affittare a 1.000 € al mese per almeno 10 mesi all'anno
- Il dott. Lotti sostiene che la cosa migliore sia esternalizzare il servizio di lavanderia e abbandonare i locali. In questo caso è necessario pagare una penale per la disdetta del contratto di affitto di 15.000 €.

In caso di esternalizzazione:

- sarebbe già individuata una società, la Clean House, che propone il servizio di lavanderia a 25 € per ogni kg. di capo da lavare . Mediamente si stima un lavaggio di 5.230 kg. di capi all'anno.
- Il responsabile e i due operai sono licenziabili in quanto in scadenza di contratto
- Si stima di potere vendere le due lavatrici, rispettivamente a 10.000 e a 60.000 €.

I forti contrasti all'interno del consiglio lasciano dubbi su quale sia la proposta più vantaggiosa per l'albergo.

DOMANDE

- in quale direzione dovrebbe muoversi il cda della Space Hotel?
- Il dott. Lotti sostiene di conoscere un'altra società che offre il servizio di lavanderia a 120.000 € fissi annui. Questa possibilità comporterebbe una modifica del giudizio di convenienza delle alternative precedentemente individuate?