

Analisi dei costi di gestione con soluzioni ecosostenibili

di **Michaela Bianchi**

Dal confronto dei costi medi sostenuti per il personale e per la gestione delle utenze in Italia, Francia e Spagna emerge come, sebbene il nostro Paese sia caratterizzato da un costo del lavoro mediamente inferiore a quello dell' *hôtellerie* francese (ma superiore a quello spagnolo), sostiene un carico di spese per i consumi energetici decisamente più elevato. Infatti:

1. il costo medio mensile per il consumo di energia (elettricità, gas, ecc.), per le riparazioni e per le manutenzioni periodiche degli alberghi italiani è di circa 89 euro per ogni camera, contro i 73 euro dei francesi ed i 72 degli spagnoli;
2. il prezzo unitario per kwh dell'elettricità è pari a circa 5,3 euro ogni 100 kwh consumati dagli hotel francesi contro, come visto in precedenza, gli 8,7 euro pagati dagli italiani ed i 7,9 euro degli spagnoli.

Nel dettaglio, sono stati analizzati i conti economici dell'anno 2007 di strutture ricettive di categoria 4 stelle ubicate a Roma e Barcellona, prendendo in considerazione gli elementi comuni inerenti la gestione operativa ed in particolare:

1. i costi del personale;
2. le spese di pulizia dello stabile;
3. le spese di lavanderia e tintoria e gli acquisti periodici di biancheria e divise;
4. i costi di manutenzione e assistenza (ascensori, equipaggiamenti telefonici, acqua e gas,
5. prevenzione incendi, assistenza informatica, ecc.);
6. il consumo delle linee telefoniche e le spese per Internet;
7. il consumo di elettricità (confrontato sia per costo mensile sostenuto dalla singola impresa che, in generale per KWH);
8. il consumo di acqua.

Costi fissi del personale a confronto: Italia, Spagna e Francia

Costi fissi del personale

	Italia	Spagna	Francia
	<i>costi medi mensili per camera (euro)</i>		
Costo del personale	636,99	548,76	691,65

Costi fissi delle utenze a confronto: Italia, Spagna e Francia

Costi fissi delle utenze a confronto

	Italia	Spagna	Francia
	<i>costi medi mensili per camera (euro)</i>		
Consumo di energia, manutenzioni e riparazioni	88,78	71,90	72,73
<i>Elettricità</i>	<i>0,0871</i>	<i>0,0793</i>	<i>0,053</i>

Ciascun costo è stato rapportato al numero di stanze delle strutture alberghiere, individuando in tal modo i costi fissi medi mensili per ciascuna

camera inerenti gli elementi di costo di cui sopra. Il risultato dell'analisi è presentato in forma schematica nella tabella seguente.

Costi fissi negli hotel 4 stelle di Roma e Barcellona sti fissi negli hotel 4 stelle di Roma e Barcellona

	<i>costi medi mensili per camera (euro)</i>	
	Roma	Barcellona
Costo del personale	636,99	548,76
Materiali di pulizia	9,33	8,20
Lavanderia, tintoria, biancheria, divise	85,30	66,32
Manutenzione e riparazioni	104,34	70,02
Telefono e Internet	23,86	22,38
Elettricità	73,22	73,77
Acqua	13,26	24,92
Diritti SIAE	2,26	-
Totale per camera (mensile)	1.001,27	819,94
<i>Totale per camera (giornaliero)</i>	<i>33,38</i>	<i>27,33</i>
<i>Elettricità (costo kwh)</i>	<i>0,0871</i>	<i>0,0793</i>

Il confronto mette in luce per l'hôtellerie italiana un'incidenza di costi fissi per camera superiore a quella spagnola: circa 180 euro in più al mese per camera, ovvero un costo di 1000 euro mensili per ciascuna camera a Roma contro i quasi 820 euro al mese delle camere di Barcellona.

Una struttura ricettiva più rigida, dunque, per quanto concerne la sostenibilità economica, rinvenibile anche nell'esame dettagliato delle singole voci di spesa analizzate ed, in particolare, oltre alle spese che devono sostenere i soli albergatori italiani come quelle per i diritti SIAE, per:

1. il personale, che incide sul budget degli italiani per più del 60% dei costi fissi e costa ogni mese

2. una media di 88 euro in più a camera rispetto agli spagnoli;
3. le spese per le utenze, quali ad esempio l'elettricità il cui costo per kwh per gli hotel romani (8,7
4. euro ogni 100 kwh consumati) è superiore a quello applicato in Spagna (7,9 euro per 100kwh);
5. le spese di manutenzione ordinaria (consulenza informatica compresa) che pesano a Roma
6. mensilmente 34 euro in più a camera.

A ciò si aggiunge, infine, il gap relativo alla tariffazione IVA che aumenta il carico dei costi sulla formazione del prezzo finale applicato al cliente.

dossier confiturismo luglio 2008

il gap competitivo degli alberghi italiani

Ho voluto evidenziare ancora una volta ciò che gli addetti ai lavori, purtroppo conoscono molto bene e che i nostri cari politici continuano invece a voler ignorare, concentrandosi invece su questioni banali e soprattutto di poco aiuto alla nostra realtà!

In parole povere oggi al nostro paese servono politici che vivano "per" la politica e non "della" politica, che ascoltino i problemi reali del paese (a patire dal lavoro) e non le voci delle lobby di cui sono portavoce.

Oggi purtroppo si sopravvive più che cercare di crescere. Nel recente passato l'improvvisazione è stata una costante delle scelte politiche, non può certo essere una strategia per risolvere i problemi del paese.

Nell'attesa che il primo passo venga fatto dalla politica ed è un passo indietro, allontanandosi dagli affari, si pensi alle aziende pubbliche o ex-pubbliche, o alle stesse imprese familiari e quindi concentrarsi invece sul proprio ruolo e sull'attività legislativa, dal nostro canto manager, dirigenti, ecc. potranno concentrarsi nell'individuare i mezzi alternativi per riuscire a migliorare i costi analizzati nel suddetto dossier, cercando magari di utilizzare quelle soluzioni alternative che in Italia ahimè sono ancora poco considerate e che invece aiuterebbero enormemente la nostra gestione aziendale.

Ecosostenibilità ...

di **Michaela Bianchi**

In architettura l'aggettivo ecocompatibile si riferisce ai processi o prodotti che hanno la capacità di integrarsi con l'ambiente in cui vive l'essere umano e in generale con l'ecosistema circostante.

Hotel sostenibile

Gli alberghi di nuova progettazione e gli interventi di riqualificazione sono sempre maggiormente orientati verso i criteri di sostenibilità ambientale e di consapevolezza energetica, presupposti irrinunciabili di un progetto rivolto al benessere e alla soddisfazione del cliente e, contemporaneamente, al rispetto economico nella fase di gestione. I principi alla base di un hotel sostenibile sono:

- Riduzione dell'inquinamento ambientale;
- Sfruttamento delle risorse energetiche e ambientali locali;
- Miglioramento del benessere ambientale indoor e outdoor nella stagione invernale ed estiva;
- Risparmio idrico e recupero dell'acqua;
- Gestione consapevole dell'energia.
- Attuabili con l'uso di:
 - Materiali di provenienza locale, biocompatibili, riciclati e privi di emissioni inquinanti
 - Sorgenti luminose a risparmio energetico
 - Impianti di riscaldamento e di raffrescamento ad alta efficienza, come pompe di calore, caldaie a condensazione e pannelli radianti
 - Impianti di ventilazione meccanica controllata per garantire la purezza dell'aria e il controllo dell'umidità relativa interna
 - Elettrodomestici e apparecchi a efficienza energetica
 - Fonti energetiche rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (solare fotovoltaico ed eolico)
 - Sistemi di controllo, di contabilizzazione, di manutenzione e di auto-diagnosi
 - Riciclaggio dei materiali e dei rifiuti
 - Involucri ad alto isolamento termico
 - Presenza di un Energy Manager interno alla struttura alberghiera.

Una nota finale sulla CSR (Corporate Social Responsibility) le cui valenze di comunicazione ed efficacia sono a confermare la responsabilità sociale d'impresa nei termini di valenza ambientale nonché rispetto dell'individuo come tale.

I brand, anche certificati, devono comunicare il proprio impegno così da trasformare un modus operandi in vantaggio competitivo in nome dell'efficacia delle azioni, misurabile in termini di volumi di vendita. Operazione non semplice che necessita di metodi, conoscenze, linguaggi e pianificazioni specifiche. E' il processo culturale (progetti, campagne) che deve "vestire" la realtà dell'impresa per l'obiettivo di eccellenza.

Per le PMI la CSR rappresenta la sfida del terzo millennio e, anche se ci sono resistenze all'interno delle organizzazioni per lo startup del processo, auspichiamo per la consapevolezza della necessità di crescita qualitativa/sociale e profit.

Come gestire i Consumi negli Hotel

Pertanto gestire in modo sostenibile una struttura alberghiera significa rispettare l'ambiente, offrire un servizio di qualità, essere al passo con i tempi e risparmiare anche sui costi.

Adottando pratiche sostenibili gli imprenditori rafforzeranno la loro immagine, risparmieranno e conquisteranno la fiducia degli investitori e degli amministratori pubblici.

Ma quali sono i consumi degli Alberghi?

Energetici

Il consumo di energia nelle strutture alberghiere italiane è stimato pari a 40 MJ per presenza, valore che corrisponde al quadruplo di quella civile, ma i consumi nella singola struttura dipendono soprattutto dalla categoria dell'Albergo.

Consumi elevati di energia sono da attribuire alla presenza di servizi in camera, quali aria condizionata, mini-bar e schermi al plasma o a servizi aggiuntivi come centri fitness e spa.

Tra le apparecchiature che contribuiscono maggiormente al consumo vi sono refrigeratori, lavatrici e lavastoviglie industriali.

Il Risparmio energetico in una struttura ricettiva dipende da:

1. struttura edificio
2. illuminazione
3. materiali
4. gestione
5. riscaldamento/ raffrescamento
6. abitudini
7. condizionamento
8. elettrodomestici
9. coibentazione
10. manutenzione
11. tecnologie
12. comportamenti
13. progettazione

Consumo di energia in % sul totale dei consumi:

- illuminazione 45%-65%
- tv + frigoriferi 4%-10%
- lavastoviglie 2%-10%
- ausiliari impianti di riscaldamento e distribuzione 2%-5%
- condizionamento 20%-30%
- altro 2%-10%.

Curiosità: Un Hotel 5 stelle L, consuma in media oltre 2.500.000 kwh/anno

Riciclo rifiuti

Il riciclaggio dei rifiuti è il processo di trasformazione dei rifiuti in materiali riutilizzabili. Il riciclaggio è una pratica di introduzione abbastanza recente, nata nei paesi industrializzati intorno agli anni cinquanta per rispondere a

...Ecosostenibilità...

di **Michaela Bianchi**

esigenze di tipo economico ed ecologico: in primo luogo, infatti, è un sistema intelligente di smaltimento dei rifiuti e un modo per ridurre i consumi energetici e i costi delle industrie, in secondo luogo, è una via da perseguire per risparmiare le risorse naturali del pianeta. Dal punto di vista ecologico, è l'alternativa più vantaggiosa ai sistemi convenzionali di smaltimento dei rifiuti (accumulo nelle discariche e incenerimento in appositi impianti), che oltre a non essere più sufficienti per smaltire il sempre crescente carico di rifiuti prodotti, hanno un impatto ambientale non trascurabile.

Alcune curiosità

Ogni tonnellata di carta raccolta in maniera differenziata e quindi avviata al sistema del riciclaggio consente un risparmio di:

- 14 alberi di alto fusto
- da 280 a 400 tonnellate di acqua
- 200/300 Kg equivalenti di petrolio

Raccogliendo le plastiche e quindi riciclandole, non solo si riduce il pesante inquinamento ed il volume di rifiuti che esse producono, ma:

con la plastica riciclata si consuma 7 volte meno energia elettrica per ottenere gli stessi oggetti che si ottengono con la classica filiera del petrolchimico.

Ogni tonnellata di vetro riciclato consente un risparmio di:

- 200 kg equivalenti di petrolio
- 700 kg di sabbia
- 150 kg di soda
- 150 kg di dolomite

Ogni 40 lattine di alluminio **RICICLATE** circa (1 kg di alluminio) consentono un risparmio di:

- 4 g di BAUXITE (minerale da cui è ricavato l'alluminio e che tra l'altro è sempre più raro)
- 4,8 kg equivalenti di petrolio

La produzione di acciaio, utilizzando rottami di ferro, invece del minerale, consente una riduzione del:

- 65% di energia elettrica
- 40% di acqua
- 86% di inquinamento dell'aria
- 76% di inquinamento dell'acqua

I consumi di acqua nelle strutture ricettive

Le strutture ricettive e gli alberghi in particolare, sono grandi consumatori di acqua. In un albergo il consumo annuo di acqua per camera può variare dai 60 ai 220 m3/anno in funzione della quantità e tipologia dei servizi offerti e della presenza o meno di sistemi finalizzati al contenimento del consumo di acqua.

Interessante è anche analizzare dove e come l'acqua viene utilizzata all'interno di una struttura ricettiva per

individuare al meglio quali accorgimenti mettere in atto nell'ottica di una riduzione dei consumi.

In un albergo di medie dimensioni, i principali consumi di acqua vengono assorbiti da:

- Camere 37%
- Bagni comuni 17%
- Generatori di vapore 4%
- Cucina 21%
- Lavanderia 12%
- Piscina 2%
- Impianti 1%
- Altro 6%

Per ottimizzare i consumi di acqua e l'impatto ambientale derivante (utilizzo di energia, inquinamento) sarebbe auspicabile attivarsi già in sede di progettazione della struttura oppure in concomitanza alla realizzazione di interventi di ristrutturazione degli edifici come la predisposizione di appositi impianti di recupero e riutilizzo delle acque in esubero e la corretta gestione delle acque meteoriche.

Anche le acque meteoriche, infatti, possono aggravare il carico inquinante delle acque bianche in quanto - dilavando tetti, piazzali e pavimentazioni varie - si inquinano a propria volta e, finendo nella rete fognaria, debbono essere trattate con elevato dispendio di energia.

Tra gli obiettivi di un sistema efficiente e sostenibile di gestione delle acque troviamo anche lo sfruttamento delle capacità filtranti, pulenti e di assorbimento dei suoli e delle piante preservando i sistemi naturali, il ripristino della permeabilità delle aree costruite e l'intercettazione ed il trattamento degli scarichi "bianchi" per mezzo del terreno naturale e di processi biologici.

Per fare questo sarebbe auspicabile attuare alcuni accorgimenti per una corretta raccolta e smaltimento delle acque superficiali quali:

1. convogliare le acque meteoriche con appositi impianti ed utilizzare le stesse in sito prima di smaltirle attraverso il terreno (es. irrigazione) senza affidarle all'impianto fognario
2. minimizzare le aree pavimentate ed utilizzare materiali di pavimentazione impermeabili
3. minimizzare l'uso di prodotti chimici per le piante (fertilizzanti, erbicidi e pesticidi).

100% ecocompatibile

Un oggetto ecocompatibile deve rispettare più parametri per essere definito tale e non è sufficiente definire una plastica "biodegradabile" per considerarla anche ecologica. Vanno analizzati tutti i processi produttivi che hanno portato a ottenere quel particolare manufatto realizzato con quella particolare plastica e solo allora si potrà affermare, con certezza, di essere in presenza di un prodotto 100% ecocompatibile.

...Ecosostenibilità

di Michaela Bianchi

Il legno

Infine, quando si parla di ecologia, a pochi viene in mente il legno. Questo materiale è probabilmente il più eco-compatibile che esista al mondo. Può essere prelevato da alberi coltivati appositamente per questo scopo, può essere impiegato per la produzione di mobili, bicchieri, posate, piatti, scatole e contenitori di ogni genere e moltissimo altro. Il legno può essere tranquillamente riciclato per creare materiali isolanti, oppure altro legno sotto forma di truciolo, oppure può essere riutilizzato al naturale per

costruire mobili in arte povera, oggetti particolari. L'utilizzo del legno è davvero infinito e purtroppo è uno dei materiali che in Italia viene meno riciclato ma bruciato.

In conclusione questa analisi ha la pretesa di sensibilizzare maggiormente l'imprenditore che desidera sviluppare o rinnovare una struttura volendo rispettare il contesto in cui egli vive e ricordandosi che oggi nonostante tutto si può e si deve ottimizzare.....anche questo si chiama Lusso!

+ RISPARMIO

=

- COSTO CAMERA

=

+ ARRIVI

=

+ % OCCUPAZIONE CAMERE (ANCHE BASSA STAGIONE)

=

+ ENTRATE PER VENDITA SERVIZI (bar, ristorante, escursioni, wellness, etc)

=

+ QUOTE DI MERCATO E CONSOLIDAMENTO

=

MKTG PASSAPAROLA (generato dal cliente)

=

IMMAGINE E BRAND CONSOLIDATI