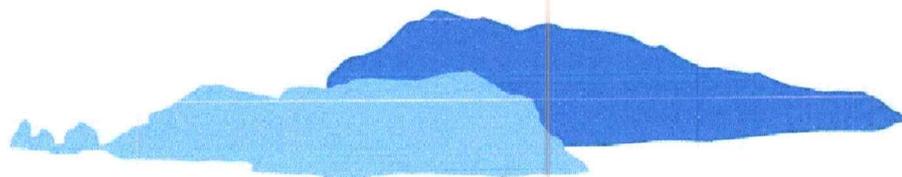


2022

P.T.C. Porto turistico di Capri S.p.A.  
con unico azionista



MARINA DI **CAPRI**

PORTO TURISTICO

**PIANO ANNUALE DI GESTIONE**

*Programmazione triennale di riferimento per il piano annuale*

Il piano triennale sotto riportato, come è naturale che sia data la sua natura, non differisce nella sostanza dal piano triennale presentato nei PAG 2019, 2020 e 2021. In considerazione dei buoni risultati economici e finanziari ottenuti si è ritenuto di dover mantenere le medesime linee guida adattando il piano stesso alle esigenze e agli accadimenti intervenuti nel corso dell'anno 2021.

<p><b>Programmazione Triennale delle attività</b></p>	<p>La Società svolge l'attività di gestione del Porto Turistico dell'isola di Capri.</p> <p>La Società continuerà ad esercitare, direttamente o indirettamente, le attività commerciali nell'ambito dello stesso e attuerà tutti gli interventi necessari per il buon funzionamento del porto. Implementerà nuovi servizi complementari a quelli tipici in sinergia con gli stessi anche al fine di migliorare l'utilizzo delle strutture nei periodi di basa stagione (attività congressuale). Provvederà ad attuare i servizi di guardiania e battellaggio nei vari specchi acquei dell'Isola di Capri in regime di concessione demaniale alla Città di Capri denominati "Campi boe" e negli altri specchi d'acqua del porto Commerciale sempre in regime di concessione demaniale alla Città di Capri denominati "Levante e Ponente".</p> <p>Saranno infine implementate attività complementari e funzionali alla gestione tipica che potranno dare alla Società un vantaggio in sede di rinnovo della concessione demaniale quali ad esempio la gestione di aree da destinate a parcheggio per l'utenza del porto. È intenzione della società mantenere ed estendere le certificazioni di qualità e ambientali ottenute.</p>
<p><b>Piano degli investimenti</b></p>	<p>Gli investimenti previsti, tutti di importo tale da non richiedere al momento l'accesso al credito per la loro realizzazione (tale possibilità potrà essere valutata in fase esecutiva in ragione della disponibilità di "liquidità" che sarà presente al momento), sono finalizzati al miglioramento dei servizi offerti alla clientela, alla valorizzazione delle strutture esistenti, al mantenimento della funzionalità degli impianti portuali e a dotare la società di uffici e direzione adeguati allo standing ed al tipo di attività svolta dalla società, essendo i presenti ormai in condizioni fatiscenti.</p> <p>Nella sezione "annuale", per una più chiara comprensione del piano degli investimenti e della loro funzionalità ed organicità, si tratterà anche degli investimenti pluriennali.</p> <p>Nella programmazione degli investimenti sarà riservata particolare attenzione ai seguenti aspetti che, secondo quanto deliberato nell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 17 e 18 pubblicata il 09/11/2021 e deliberato dalle nuove direttive regionali in materia di concessioni demaniali marittime, che costituiranno, si spera, anche un vantaggio in sede di rinnovo della</p>

	<p>concessione ad oggi può considerarsi come prorogata a tutto il 31.12.2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> fruibilità ed accessibilità per i soggetti diversamente abili;</li> <li><input type="checkbox"/> rispetto e salvaguardia dell'ambiente;</li> <li><input type="checkbox"/> utilizzo di fonti di energia rinnovabile;</li> <li><input type="checkbox"/> Ripristino e messa in sicurezza del costone a monte il porto Turistico;</li> <li><input type="checkbox"/> Ripristino del molo di sopraflutto ingresso Porto;</li> <li><input type="checkbox"/> Progettazione e rifacimento strutture uffici e direzione Portuale;</li> </ul>
<p><b>Programmazione della spesa per il personale</b></p>	<p>La società prevede di stabilizzare un numero di unità lavorative a copertura di quelle uscite nei triennio precedente, per licenziamento, pensionamento o quiescenza mantenendo nel contempo le unità lavorative in termini numerici, senza nessun tipo di decremento, se non quello del cambiamento di condizioni contrattuale per alcune figure venute a mancare seguendo la dottrina lavoristica più opportuna consigliata dai nostri consulenti in giurisprudenza del lavoro, salvo le necessità derivanti dall'implementazione di nuove attività che saranno valutate di anno in anno nei relativi PAG e, comunque, con l'obiettivo di contenere la spesa per il personale dipendente anche mediante la riorganizzazione e tenendo anche conto degli effetti della pandemia in atto del programma di fabbisogno triennale approvato 2022 - 2024.</p> <p>Nell'esercizio delle nuove attività si seguirà con attenzione l'obiettivo di attuare economie di scala ed utilizzare in maniera più efficiente le risorse disponibili ricorrendo, ove necessario, in misura minima, a nuove assunzioni per garantire gli standard di qualità essenziali.</p>
<p><b>Programmazione delle acquisizioni di lavori e servizi</b></p>	<p>La società si pone l'obiettivo di gestire i servizi di guardiania negli specchi d'acqua denominati "Levante" e "Ponente", e del campo Boe esterno porto commerciale ed eventuali campi boe lungo il perimetro di costa dell'isola, servizi di battellaggio degli stessi, attraverso un rapporto di affidamento del servizio da parte del socio da definirsi nella forma e nelle modalità. Gestione sbarco e imbarco in località scoglio delle Sirene – Marina Piccola.</p>

## PIANO ANNUALE DI GESTIONE ANNO 2022

Il programma viene redatto secondo le indicazioni ricevute socio unico, Città di Capri, nell'ambito degli specifici incontri tenuti nel corso degli ultimi mesi.

Si evidenzia preliminarmente che la concessione demaniale marittima a noi rilasciata dalla Regione Campania è scaduta al 31/12/2020. La Regionale Campania, con legge regionale pubblicata sul BURC n° 63 del 29/06/2021 all'art 40 comma 1, ha stabilito che le funzioni amministrative relative al rilascio di concessioni di beni del demanio marittimo nei porti di rilevanza regionale ed interregionale, siano conferite ai Comuni nel cui territorio rientrano i predetti ambiti. Inoltre come già in precedenza descritto il Consiglio di Stato con delibera n. 17 e 18, pubblicata il 09/11/2021 in Adunanza plenaria ha consigliato al legislatore di provvedere in un riordino della materia di carattere demaniale, stabilendo un arco temporale di anni due per il completamento dell'iter, e nel contempo di fatto prorogando le concessioni in essere fino alla data del 31.12.2023.

### *Obiettivi relativi alla gestione societaria (attività)*

Anche nel corso del 2022, naturalmente, sarà svolta l'attività di gestione del Porto turistico di Capri. (In Concessione Demaniale ).

L'obiettivo da perseguire nel corso dell'esercizio è quello di continuare a migliorare la gestione della ricettività portuale durante tutto l'anno (anche attraverso una implementazione del programma di gestione che consenta una più efficiente relazione fra i clienti e la struttura portuale con una conseguente ottimizzazione dei risultati della gestione operativa e amministrativa specie per gli aspetti legati al "housing" della corrispondenza e dell'ufficio addetto alle prenotazioni) nonché di migliorare l'occupazione degli specchi acquei in particolare nei periodi di "spalla" e di "coda", cioè nei mesi di minore afflusso, mediante l'organizzazione di eventi, la differenziazione tariffaria e le azioni di marketing dando seguito alle iniziative già intraprese nel corso del precedente esercizio, con non poche difficoltà dovute alla pandemia (covid-19), che hanno dato ottimi risultati.

Le tariffe dei contratti annuali e stagionali, così come quelle dei contratti residenti non subiranno modifiche. Anche per le tariffe giornaliere non si avranno variazioni con quelle definite nel mese di gennaio 2020.

In prosecuzione alle iniziative già poste in essere per la pandemia da Covid-19 per la tutela dei clienti e del personale, si prevede la continuazione degli accorgimenti delineati dalla legge e della linea aziendale e supportati da consulenti esperti nel settore. Inoltre sarà potenziato il servizio di raccolta rifiuti dal mare svolta attraverso l'apposita imbarcazione spazzamare, dei punti di raccolta differenziata dei rifiuti, l'estensione degli impianti di illuminazione nel porto a basso consumo energetico nonché l'installazione di impianti fotovoltaici che consentano una ottimizzazione della produzione di energia rinnovabile con conseguente risparmio dei relativi oneri. Si prevede di implementare il nuovo impianto di illuminazione stradale con sistemi che, scaglionando le

accensioni e gli spegnimenti, aumentino ancora il risparmio energetico, sempre in linea con il trend già iniziato di diminuzione di impatto ambientale.

Si prevede di procedere all'acquisto di tre nuove auto elettriche. In questo modo si acquisirebbero auto più efficienti anche dal punto di vista del rispetto dell'ambiente e tenendone una, la migliore, a far fronte ai trasporti di bagagli e merce varia nonché, nei momenti di picco di affluenza, andrebbe ad incrementare il servizio navetta offerto, servizio che, andrebbe poi esteso, anche se ridotto durante il periodo invernale.

Si prevede di partecipare ad un eventuale bando per l'attività relativa ai servizi di guardiania e battellaggio degli specchi acquei denominati "Levante" e "Ponente" posti all'interno del Porto Commerciale, nonché ai vari campi boe dislocati lungo il perimetro dell'Isola. Si farà carico del controllo degli sbarchi/imbrachi in località Marina Piccola "Zona Scoglio delle Sirene", già effettuato nel periodo di agosto – ottobre 2021, con l'eventuale implementazione dell'incasso per il servizio di sbarco/imbarco dai vettori provenienti dalla penisola Sorrentina e dalla Costiera Amalfitana.

Come già avvenuto negli anni scorsi, la società continuerà a sostenere attività ed eventi di particolare richiamo turistico e di promozione del brand societario, nonché altre iniziative di valorizzazione dell'immagine del territorio quali, ad esempio, interventi di miglioramento dell'arredo urbano (specie nel borgo di Marina Grande contiguo alle strutture portuali).

Allo stesso modo e come già fatto negli anni scorsi, al fine di qualificare l'offerta turistica dell'isola, verranno realizzati interventi di sponsorizzazione di importanti eventi culturali e turistici patrocinati dalla Città di Capri che garantiranno un'ampia visibilità della Società anche attraverso la presenza del logo societario su tutto il relativo materiale promozionale.

La Società, inoltre, intende sostenere la realizzazione di specifiche strategie di marketing territoriale, da individuarsi in collaborazione con la Città di Capri, che prevedano una comunicazione integrata per la promozione del territorio e delle sue eccellenze.

Inoltre, come già realizzato negli anni scorsi e nell'ambito di una attività di sostegno al tessuto sociale di Capri, saranno previsti contributi ad associazioni isolate che operano nel campo, del volontariato, della cultura, della sensibilizzazione ambientale tra le nuove generazioni e della tutela delle tradizioni locali quali, a titolo esemplificativo, Associazione Capri Senza Barriere, Associazione San Vincenzo de Paoli, Unitalsi Isola di Capri e Comitati feste patronali, etc...

La società intende migliorare la comunicazione esterna sulle attività funzionali alla creazione di valore per la società stessa e per la sua visibilità esterna anche avvalendosi di soggetti specializzati.

#### ***Obiettivi relativi alla gestione societaria (amministrazione)***

Nel corso dell'esercizio, avendo finalmente un archivio in un ambiente più consono alle esigenze societarie al piano superiore del Centro Congressi, proseguirà la riorganizzazione degli archivi sia cartacei che informatici mediante la sistemazione dei documenti negli spazi allo scopo adibiti e mediante la scansione della documentazione di utilizzo più frequente con il conseguente incremento di produttività degli uffici amministrativi. Il passaggio a Società in "House Providing",

comporterà tutta una programmazione e relativa gestione amministrativa più complessa ai fini legislativi, che dovrà essere sviluppata con personale qualificato, che l'azienda cercherà tra le forze già in essere, con la formazione di corsi di aggiornamento e di consulenti esperti della materia.

Saranno perseguite, nuove procedure di controllo contabile anche attraverso la valutazione dell'andamento dei conti con cadenza trimestrale e l'attuazione di eventuali azioni correttive al fine di raggiungere un sempre maggiore miglioramento degli indicatori di bilancio ed avere un maggiore controllo sulla gestione con una assoluta linearità e correttezza.

### *Obiettivi relativi agli standard qualitativi dei servizi*

Creazione di un servizio di accoglienza volto a migliorare il rapporto tra l'utenza e il personale dipendente.

Si provvederà alla misurazione del livello di soddisfazione della clientela mediante questionari che verranno consegnati a tutte le imbarcazioni in transito ed ai detentori di contratti di ormeggio

### *Personale*

Il Porto Turistico di Capri dispone di circa 300-350 posti barca, quindi è classificabile come medio-piccolo. Nonostante ciò è obbligato a rispondere nella stagione estiva ad una enorme domanda di posti barca di tutte le dimensioni e per questa caratteristica ha bisogno di una organizzazione piuttosto articolata che necessita di un gran numero di addetti.

I posti barca si adattano continuamente alle dimensioni delle barche, diversamente da altri Marina con maggiore disponibilità di spazi, quindi la sorveglianza dei pontili ed il supporto agli ormeggi e disormeggi, come pure una migliore gestione delle prenotazioni sono operazioni piuttosto complesse e necessitano di un organico minimo composto da 26 dipendenti assunti a tempo indeterminato e di circa 22 unità assunte con rapporti di lavoro a carattere stagionale.

Per il reclutamento del personale a tempo determinato ed indeterminato che dovrà sopperire alle varie uscite avvenute negli anni precedenti, verranno seguite tutte le procedure che il consiglio di amministrazione, anche con il supporto di esperti giuslavoristi, ha il programma di fabbisogno triennale 2022-2024

**SCHEMA RIEPILOGATIVO DEL COSTO DEI PROFILI VACANTI DA INSERIRE IN AZIENDA NEL TRIENNIO 2022 – 2024 (le assunzioni a tempo determinato assumeranno carattere di ripetitività di anno in anno previa nuova selezione da effettuare)**

**I costi indicati sono calcolati su base annua**

QUALIFICA	LIVELLO	TIPOLOGIA	N. POSTI	COSTO	RETRIBUZIONE LORDE	ONERI PREV. E FISCALI
AMMINISTRATIVO Front/back Office/prenotazioni/ centro polifunzionale	3	TI	4	€ 148.444,00	€ 105.929,00	€ 42.515,00
AMMINISTRATIVO Front/back Office/prenotazioni/ centro polifunzionale	3	TD mesi 6	5	€ 75.281,00	€ 54.330,41	€ 20.950,82
ORMEGGIATORE	5	TI	5	€ 139.575,00	€ 101.452,50	€ 38.122,50
ORMEGGIATORE	5	TD mesi 6	7	€ 95.788,00	€ 69.713,91	€ 26.073,25
CONDUTTORE DI MACCHINETTE ELETTRICHE	6s	TD mesi 6	5	€ 72.891,00	€ 65.032,55	€ 7.858,45
ADDETTI AL SERVIZIO SPAZZAMARE	5	TD mesi 6	2	€ 29.156,00	€ 21.297,55	€ 7.858,45
OPERAI SPECIALIZZATI (eletttricista)(giardiniere)	4	TI – TD mesi 6	1 + 1	€ 61.571,00	€ 53.190,60	€ 8.380,40
ADDETTI AI SERVIZI GENERALI	6s	TI	1	€ 27.368,00	€ 19.918,35	€ 7.449,65
ADDETTI AI SERVIZI GENERALI	6s	TD mesi 6	5	€ 55.276,00	€ 47.826,35	€ 7.449,65
				€ 705.350,00	€ 538.691,22	€ 166.658,17

Tali necessità di forza lavoro sono motivate dalla molteplicità delle attività svolte

Il servizio navetta gratuito a favore della clientela svolto con auto elettriche vede impegnati in turno 4 addetti.

L'ufficio amministrativo, che comprende anche l'ufficio prenotazioni, richiede, in un periodo ben determinato, l'estensione dei contratti stagionali in essere al fine di gestire la rilevante domanda di posti barca e la conseguente accoglienza di clienti nonché per far fronte alle sempre più numerose incombenze amministrative connesse al controllo analogo esercitato dal socio unico Città di Capri. Ciò anche per non aumentare eccessivamente il carico di lavoro degli addetti con l'oneroso ricorso allo straordinario.

Nel caso in cui, nel corso dell'esercizio, dovesse essere affidata la guardiana ed il servizio di battellaggio negli specchi acquei già descritti in precedenza, sorgerà la necessità di assumere ulteriori ormeggiatori stagionali per far fronte al nuovo impegno fermo restando il più efficiente utilizzo delle risorse umane già in forza.

Nell'ambito di tale riorganizzazione si prevede un riassetto funzionale per il miglioramento dell'allocazione delle risorse di personale in forza alla società, come già in precedenza descritto con una programma di stabilizzazione di alcune figure venute a mancare negli precedenti, in tutti i reparti Portuali.

Inoltre risulta assolutamente necessario procedere ad implementare un programma di formazione "costante" mirata al miglioramento del livello di professionalità dei dipendenti anche con la possibilità di svolgimento di stage formativi presso strutture più "evolute" e presso realtà operative estere, anche con la partecipazione ai saloni internazionali della nautica presso i quali sarà prodotta dalla Società un'azione di marketing internazionale mirata alla sensibilizzazione dei mercati ritenuti più interessanti.

### *Investimenti*

Nel corso dell'esercizio, al fine del migliore raggiungimento degli obiettivi sopra indicati e per incrementare il vantaggio competitivo rispetto ad altre strutture portuali, occorrerebbe effettuare gli investimenti di seguito meglio descritti. Tali investimenti corrispondono, in estrema sostanza, alle spese che occorrono per l'esecuzione dei lavori straordinari di cui l'area demaniale attualmente necessiterebbe. Per le loro caratteristiche tali investimenti non potranno essere tutti realizzati nel corso dell'esercizio, ma richiederanno alcuni anni.

Il Porto turistico di Capri attualmente ha una capacità pari a circa 300 posti barca, suddivisi come segue:

Da 0 a 9 metri Lft n° 120

Da 9 a 18 metri Lft n° 130

Da 18 a 30 metri Lft n° 32

Oltre i 30 metri Lft n° 18

Per quanto attiene i "servizi di base" l'attuale capacità di fornitura di energia elettrica è la seguente:

N° 10 prese di corrente 380/63A, ubicate presso "Riva Sud" e presso "Pontili";

N°17 prese di corrente 380/32A ubicate presso "Riva Sud" e presso "Pontili";

N°43 prese di corrente 220/32A ubicate presso "Riva Sud" e presso "Pontili";

N° 179 prese di corrente 220/16A ubicate presso "Riva Sud" e presso "Pontili";

La capacità di trasformazione della cabina elettrica (da media a bassa tensione) garantisce 200 KW totali di fornitura per l'intera struttura. Il sistema di erogatori e l'attuale disponibilità di potenza risultano assolutamente inadeguati alle esigenze dell'utenza portuale, che oggi è costretta ad utilizzare i generatori diesel in porto causando disagio, inquinamento dell'aria e del mare e rumore situazioni queste che rendono poco ospitali le banchine. Per potere far fronte ad una sempre più pressante richiesta e favorire l'ospitalità della struttura migliorando il grado di housing (soprattutto grazie allo spegnimento dei generatori con l'eliminazione di fumi e rumori molesti), in particolare per quanto riguarda le unità maggiori, è necessario ipotizzare la realizzazione di:

N° 4 prese da 380V/400A, da destinare alle unità di lunghezza compresa fra i 50 ed i 60 metri di lunghezza, da dislocare presso la banchina di Riva dal 1° al 4° posto;

5 prese da 380V/250A da destinare alle unità di lunghezza compresa fra i 40 ed i 45 metri di lunghezza, da dislocare presso la banchina di Riva dal 5° al 9° posto;

5 prese da 380V/125A da destinare alle unità di lunghezza compresa fra i 40 ed i 45 metri di lunghezza, da ubicare presso la banchina di Riva dal 10° al 14° posto;

2 prese da 380V/125A da posizionare in testa al pontile n°1;

2 prese da 380/63A da posizionare a seguire sul pontile n°1;

Il nuovo assetto degli erogatori di corrente, come sopra ipotizzato, dovrà essere sostenuto mediante la posa in opera di:

Nuove dorsali elettriche di adeguata sezione dalla cabina agli erogatori;

Nuovi quadri "scatolati" per l'elevato "regime di potenza" in gestione;

Fornitura ed installazione di n° 2 trasformatori da 1000KW per l'utilizzo stagionale, in associazione all'esistente che rimarrebbe attivo solo durante il periodo invernale al fine di consentire il distacco dei due maggiori che, viceversa, procurerebbero inutili consumi energetici e relativi costi per un funzionamento a "vuoto".

I costi complessivi per la realizzazione degli adeguamenti dell'impianto elettrico ammontano nel tempo ad Euro: circa **1.235.000,00** oltre IVA di Legge;

Sempre al fine di adeguare ai tempi attuali il livello di qualità di servizio offerto, parallelamente, è necessario adeguare la capacità di fornitura idrica per i grandi Yacht, passando dagli attuali erogatori da ½ pollice a quelli più idonei da ¾ di pollice e implementando un "gruppo pompante" asservito a due serbatoi di rilancio (da almeno 10.000 litri cadauno), che garantisca la pressione idrica costante anche in caso di carenza della rete di distribuzione GORI; il sistema dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Gruppo pompante (dotato di relativo quadro di controllo automatico) e composto da due pompe aventi almeno le seguenti caratteristiche: cadauna da 3HP portata 450 Litri/min e prevalenza 50 mt (dotato di relativo quadro di controllo automatico);

N° 2 serbatoi da 10 mc cadauno orizzontali in PVC fuori terra;

I costi complessivamente stimati per la realizzazione degli adeguamenti ammontano ad Euro: circa **80.000,00**;

Le due operazioni sopra descritte si "configurano" come manutenzioni straordinarie indispensabili al funzionamento degli impianti e della struttura portuale e garantiranno un'ormai non più procrastinabile adeguamento dei servizi di base essenziali alle reali necessità dell'utenza del Porto Turistico.

Nel caso in analisi si tratta di migliorare la qualità "non sensibile" cioè l'aspetto collegato all'erogazione del servizio che non è immediatamente "tangibile" per la clientela ma che, allo stesso tempo, è scontato debba essere presente in una struttura ricettiva come il Porto Turistico di Capri.

Va da se che gli investimenti a breve termine evidenziati non sono solo opportuni ma urgenti al fine di migliorare la vivibilità dei nostri ospiti in porto e la qualità dei servizi offerti, che oggi sono in alcuni casi anacronistici rispetto all'evoluzione della nautica da diporto.

Allo stato attuale il Porto Turistico di Capri, pure essendo una delle 5 destinazioni nautiche del mediterraneo ed è riconosciuto a livello mondiale (insieme a Montecarlo, Porto Cervo, Ibiza, Cannes), si limita ad offrire esclusivamente i servizi essenziali alla nautica, anche se in modo non sempre adeguato alla richiesta. E' necessario quindi, adeguare notevolmente anche il profilo dell'accoglienza, infatti, tali servizi, in altre strutture analoghe, sono forniti a livelli qualitativamente più elevati.

Pertanto è necessario:

- 1) Migliorare la qualità dei servizi primari (mai richiesti dalla clientela in quanto scontati): assistenza tecnica, accoglienza, fornitura idrica/elettrica; sicurezza; servizi igienici; servizi per il contenimento dell'inquinamento; gestione rifiuti; servizi generali per la vita domestica, ecc. ecc.;
- 2) La presenza di "servizi accessori" presenti nel marina quali: aree relax; ristoranti; bar; cinema; locali di intrattenimento; piscine; spiagge private; foresteria; ecc. ecc.

Ovviamente mentre l'implementazione ed il potenziamento dei servizi essenziali (di cui al primo punto sopra) è relativamente più semplice in quanto la struttura registra già la presenza dei servizi di base che dovrebbero essere solo potenziati; la seconda azione risulta più complicata da eseguire in quanto bisogna intervenire in una struttura già realizzata, con tutte le complicazioni collegate ai vincoli imposti in materia edilizia o paesaggistica in genere.

Nel caso di specie, pur non potendo aspirare ad una gamma completa di servizi "accessori", è possibile ipotizzare alcune semplici attività che qualificerebbero meglio la nostra struttura, offrendo alla clientela un minimo "spunto di svago" oltre quanto normalmente offerto dall'Isola.

La nuova offerta completerebbe (migliorandoli notevolmente) i servizi attualmente presenti sul Marina, oggi in verità alquanto scarni, e sarebbe gradita dalla clientela, qualificando meglio il contesto ad un livello più elevato.

Si ritiene indispensabile dare opportuno risalto alla problematica "legata" alla logistica degli Uffici, che per una parte importante è una delle carenze più "sentite" dalla clientela della struttura portuale in materia di "Customer Care".

E' assolutamente necessario ripensare con massima priorità agli spazi interni della Direzione del Porto. Allo stato attuale gli operatori di desk (Front Office), che rivestono un ruolo fondamentale nella "gestione del cliente" e delle relative eventuali criticità che si verificano durante il servizio, non sono assolutamente in condizione di operare in modo contemporaneo, questo determina il generarsi di lunghe code di attesa.

Il riassetto dei locali destinati alla Direzione del Porto può essere realizzato sfruttando le volumetrie già autorizzate con un progetto di modifica degli spazi in modo da realizzare una "linea desk" continua con almeno quattro postazioni "front-office".

La fattibilità dell'operazione legata alla ristrutturazione logistica degli Uffici ed è stata valutata con i consulenti tecnici ricorrendo alla scelta di un progetto di struttura in vetro ben inserita nel quadro paesaggistico della struttura portuale, progetto già approvato dalla sovrintendenza per i beni architettonici, Paesaggistici, storici artisti per Napoli e Provincia. Nonché parere favorevole Rilasciato dalla Città di Capri in data 31.12.2019.

Il costo dell'investimento si presume di circa **600.000,00 €**.

La problematica di caduta massi zona Nord-Est e la manutenzione straordinaria della barriera esistente con eventuale arretramento della stessa, con sostituzione di barriera esistente da 500Kj- con nuova barriera di 3000Kj, avrebbe un costo per il consolidamento costone e l'allestimento e spostamento barriera, si presume di circa **280.000,00€** a carattere parziale e di **580.000,00€** a carattere definitivo totale.

#### **INVESTIMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE:**

La crescente richiesta di ormeggio per unità di grande dimensione impone alla gestione una riflessione attenta in merito. Oggi la struttura risulta "compressa" all'interno di spazi fisici difficilmente modificabili e l'attuale assetto degli ormeggi e lay-out del Marina appaiono definiti e non modificabili.

E' allo studio una possibile soluzione che consentirebbe di modificare di fatto il "Lay-Out" del Marina senza però incidere con interventi strutturali, particolarmente complicati anche sotto il punto di vista paesaggistico. Il Progetto consiste nella realizzazione di un porto a secco da ubicare nell'area di riva Sud, avente una capacità di circa 120 posti barca di lunghezza compresa fra i 5 ed i 9 metri, che al rilascio della concessione demaniale si provvederà agli approfondimenti necessari.

Le linee programmatiche sopra evidenziate pongono l'accento su alcune azioni "materiali" mirate ad integrare "strutturalmente il tipo e la quantità di servizi tecnici presenti presso il Marina. In tale contesto deve essere considerato che una corretta gestione di un porto turistico come non può prescindere dalla presenza fisica di servizi tecnici altrettanto, o in modo superiore, non può prescindere da un adeguato livello di professionalità del personale impiegato il quale, in caso contrario, rende vano ogni sforzo economico mirato all'implementazione di attrezzature e tecnologie applicate. Per tale ragione riveste fondamentale e strategica importanza la qualità, il numero, la dedizione e la capacità professionale del personale dedicato alla clientela portuale, quest'ultimo è il propulsore di ogni risultato aziendale. Per questa ragione la Società investirà costantemente nella ricerca, formazione e fidelizzazione del personale da impiegare, mediante un accurata selezione, una specifica formazione ed un adeguata incentivazione al conseguimento dei risultati.

## SOSTENIBILITA'

I progetti sopra proposti sono di semplice "cantierabilità", alcuni di immediata realizzazione e già autorizzati. PTC possiede le risorse economiche e le competenze tecniche al proprio interno per potere realizzare nel breve e medio periodo le attività progettate sopra descritte. Allo stato attuale anche il legislatore di confora, consigliando ai concessionari di sviluppare investimenti per migliorare le strutture ricettive ai fini di una valorizzazione del bene, che eventualmente dovrà essere oggetto di gara pubblica di affidamento di Concessione, il Concessionario attualmente in essere potrà vantare un recupero dei costi sostenuti per la realizzazione dei beni materiali, nel limite degli anni di ammortamento da scalare dalla realizzazione .

### RIEPILOGO "QUADRO SINOTTICO"

DESCRIZIONE	CANTIERABILITA'	IMPORTO
IMPIANTO ELETTRICO	24 MESI	Euro 1.235.000,00
IMPIANTO IDRICO	IMMEDIATA	Euro 80.000,00
RICOSTRUZIONE UFFICI	03 MESI	Euro 600.000,00
INTERVENTO RIENTRO BARRIERA PARAMASSI ZONA RIVA SUD parziale	IMMEDIATA	Euro 280.000,00
INTERVENTO RIENTRO BARRIERA PARAMASSI ZONA RIVA SUD	IMMEDIATA	Euro 560.000,00
Totale		
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>		<b>Euro 2.755.000,00</b>

### *Mantenimento concessione demaniale*

La concessione demaniale marittima è un asset di importanza vitale per il proseguimento dell'attività della società. Sono state pertanto intraprese tutte le misure ritenute necessarie al mantenimento della concessione demaniale in essere o all'ottenimento di una nuova concessione di lunga durata.

RICAVI	<u>Bilancio Pre-consuntivo 2021</u>		<u>Bilancio Preventivo al</u>		
				31/12/2022	
		<b>Totali</b>		<b>Totali</b>	
corrispettivi netto iva		€ 20.000,00		€ 25.000,00	
Tariffe giornaliere		€ 2.900.000,00		€ 3.250.000,00	
Tariffe contratti		€ 1.450.000,00		€ 1.550.000,00	
Servizi aggiuntivi		€ 150.000,00		€ 130.000,00	
Pubblicità e Manifestazioni		€ 50.000,00		€ 70.000,00	
Servizi alloggio varo e sosta		€ 5.000,00		€ 6.000,00	
Tariffe sbarchi ed imbarchi		€ 180.000,00		€ 450.000,00	
Ricavi diversi		€ 60.000,00		€ 60.000,00	
servizi subacquei		€ -		€ -	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi		€ -		€ -	
Proventi straordinari		€ 132.096,00		€ -	
Abbuoni su vendite		€ -		€ -	
<b>TOTALE RICAVI</b>		<b>€ 4.947.096,00</b>		<b>€ 5.541.000,00</b>	
COSTI		<i>Parziali</i>	<i>Totali</i>	<i>Parziali</i>	<i>Totali</i>
<b>Acquisti</b>			<b>€ 53.403,58</b>		<b>€ 61.100,00</b>
Giardini e piante	€ 3.300,00		€ 4.000,00		
Materiali di consumo	€ 25.303,58		€ 27.500,00		
Farmaci	€ 200,00		€ 1.100,00		
Cancelleria	€ 3.500,00		€ 5.000,00		
Divise e dotazioni sicurezza	€ 8.600,00		€ 10.000,00		
Carburante	€ 9.000,00		€ 12.000,00		
Acquisti materiali vari	€ 3.500,00		€ 1.500,00		
<b>Prestazione di servizi</b>			<b>€ 1.164.881,74</b>		<b>€ 2.304.901,43</b>
Assistenza software e hardware	€ 23.123,38		€ 23.000,00		
prestazioni interventi subacquei	€ 64.500,00		€ 60.000,00		
manutenzione impianti elettrici	€ 37.000,00		€ 100.000,00		
acqua	€ 63.046,57		€ 56.000,00		
energia elettrica	€ 94.793,99		€ 74.800,00		
servizi di vigilanza	€ 50.496,50		€ 55.546,15		
Consulenze tecniche	€ 46.220,66		€ 50.842,73		
spese per pulizia	€ 6.000,00		€ 3.200,00		
servizi commerciali	€ 2.000,00		€ -		
manutenzioni e riparazioni varie	€ 42.000,00		€ 80.000,00		
pubblicità e promozione	€ 9.379,10		€ 10.000,00		
manifestazioni	€ 1.495,60		€ 50.000,00		
spese telefoniche	€ 1.218,25		€ 1.340,08		
spese postali	€ 317,86		€ 320,00		
spese per assicurazioni	€ 45.610,86		€ 50.171,95		
consulenza notarili	€ -		€ 20.421,28		
spese di rappresentanza	€ 3.000,00		€ -		
Consulenze legali	€ 90.000,00		€ 50.000,00		
servizi di sicurezza sul lavoro L.81/08	€ 5.417,50		€ 5.959,25		
manutenzione automezzi	€ 7.346,00		€ 9.000,00		
noleggio attrezzature	€ 48.290,00		€ 50.000,00		
compenso organismo di vigilanza	€ 8.775,52		€ 8.775,52		
costi deduc. 80%	€ 16.307,09		€ 14.824,64		
sponsorizzazioni	€ 29.400,00		€ 20.000,00		
ticket buoni pasto	€ 62.345,99		€ 65.000,00		
contributo ass. volontarie	€ 12.304,33		€ 20.000,00		
certificazioni di qualità	€ 30.000,00		€ 27.227,48		
spese di facchinaggio	€ 580,80		€ -		
spese Covid 19	€ 61.707,85		€ 20.000,00		
assistenza organizzazione eventi	€ 5.460,40		€ 10.000,00		
Quote associative Assonat	€ 1.800,00		€ 1.800,00		

rimborsi spese in fattura	€ 4.126,43	€ 5.000,00	
compensi amministratori	€ 82.826,33	€ 91.108,96	
servizi per automezzi	€ 1.980,00	€ 2.000,00	
consulenze professionali	€ 37.840,00	€ 40.000,00	
spese di viaggio	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
<b>spese varie di gestione</b>	<b>€ 10.000,00</b>	<b>€ -</b>	
lavori vari strutture portuali	€ -	€ 1.032.500,00	
consulenze demaniali - turistiche	€ 17.160,00	€ -	
selezione personale	€ -	€ 40.000,00	
manutenzioni estintori	€ 4.186,92	€ 3.505,61	
piccola attrezzatura	€ 3.063,79	€ 3.370,17	
controllo contabile	€ 8.320,00	€ 8.320,00	
servizio di guardiana imbarcazioni security	€ 46.592,35	€ 51.251,59	
visite mediche dipendenti	€ 5.445,00	€ 5.989,50	
spese consulente del lavoro	€ 12.410,11	€ 13.651,12	
rimborso spese Sindaci	€ 27.229,28	€ 27.229,28	
manutenzioni e riparazioni	€ 28.437,43	€ 37.053,70	
spese di trasporto	€ 500,00	€ 550,00	
INPS conte amministratore	€ 3.765,85	€ 4.142,44	
<b>Godimento di beni di terzi</b>	<b>€ 152.541,72</b>	<b>€ 140.089,80</b>	
affitti e locazioni	€ 51.051,92	€ 38.600,00	
Canone demaniale	€ 101.489,80	€ 101.489,80	
<b>Costi del personale</b>	<b>€ 1.650.000,00</b>	<b>€ 1.750.000,00</b>	
<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>€ 280.000,00</b>	<b>€ 400.000,00</b>	
<b>Accantonamento per rischi svalutazione crediti</b>	<b>€ 20.853,69</b>	<b>€ 20.853,69</b>	
<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>€ 489.128,04</b>	<b>€ 436.984,58</b>	
Oneri bancari	€ 9.000,00	€ 10.000,00	
spese di rappresentanza	€ 3.000,00	€ 4.000,00	
diritti siae	€ 900,00	€ 600,00	
diritti CCIAA	€ 1.676,84	€ 574,23	
multe e controversie	€ 11.000,00	€ -	
imposte e tasse indeducibili	€ 5.343,46	€ 6.000,00	
spese di trasporto	€ 1.700,00	€ 2.000,00	
valori bollati	€ 800,00	€ 1.300,00	
TARI	€ 307.447,00	€ 307.447,00	
altri costi e spese varie	€ 1.500,00	€ 2.000,00	
Spese istruttoria	€ 600,00	€ -	
Commissioni carte di credito	€ 47.100,00	€ 25.000,00	
perdite su crediti	€ 40.000,00	€ 15.000,00	
Spese smalt. rifiuti speciali	€ 3.500,00	€ 3.000,00	
imposte di bollo c/c	€ 811,68	€ 811,68	
imposta di bollo prodotti finanziari	€ 3.786,30	€ 3.786,30	
erogazioni liberali	€ 20.000,00	€ 25.000,00	
tassa annuale vidimazioni Libri	€ 516,46	€ 516,46	
tassa di possesso	€ 1.500,00	€ 1.402,61	
imposta di registro	€ 766,50	€ 366,50	
rimborso spese Cda e Sindaci	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
canone rai	€ 407,35	€ 407,35	
costi e spese non di competenza	€ -	€ -	
Spese per transazione ATI	€ -	€ -	
spese per riviste e giornali	€ 100,00	€ 100,00	
Imposta regionale concessione demanio	€ 25.372,45	€ 25.372,45	
Canone POS	€ 300,00	€ 300,00	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 3.810.808,77</b>	<b>€ 5.113.929,50</b>	
<b>ARROTONDAMENTI ED ABBUONI PASS.</b>	<b>€ 2.129,19</b>	<b>€ 2.129,19</b>	
<b>TOTALE PROV. E ONERI FIN.</b>	<b>€ 2.311,27</b>	<b>€ 3.000,00</b>	
Interessi passivi v/banche	€ 2.311,27	€ 3.000,00	
<b>TOTALE PROV. E ONERI STR.</b>	<b>€ 65.000,00</b>	<b>€ 52.000,00</b>	
sopravvenienze passive	€ 15.000,00	€ 12.000,00	

altri oneri straordinari	€ 50.000,00		€ 40.000,00	
<b>Imposte dell'esercizio</b>		<b>€ 288.048,63</b>		<b>€ 99.884,15</b>
<b>TOTALE COSTI GENERALI</b>		<b>€ 3.880.249,23</b>		<b>€ 5.171.058,69</b>
<b>Utile/ perdita ante imposte</b>		<b>€ 1.066.846,77</b>		<b>€ 369.941,31</b>
<b>Risultato di esercizio (UTILE)</b>		<b>€ 778.798,14</b>		<b>€ 270.057,16</b>

*Il Presidente del CDA*

*Napoli, 20 dicembre 2021*

*(Dott. Raffaele Ruggiero)*