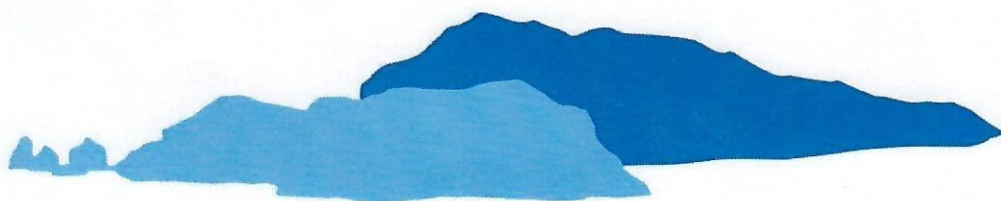


2019

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 2016, 2017 e 2018. 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 2018.

Programmazione Triennale delle attività	La Società svolge l'attività di gestione del Porto Turistico dell'isola di Capri. 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 (Ad esempio l'attività congressuale). Si renderà inoltre disponibile ad attuare i servizi di guardiania e battellaggio negli altri specchi acquei del Molo Commerciale in regime di concessione demaniale al Comune di Capri denominati "Levante" e "Ponente". 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 di mantenere ed estendere le certificazioni di qualità e ambientali ottenute.
---	--

Piano degli investimenti	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 di rappresentanza ed archivi adeguati allo standing ed al tipo di attività svolta dalla società. Al fine di incrementare il fatturato si realizzeranno un porto a "secco" ed una piattaforma per l'atterraggio degli elicotteri. Nella sezione "annuale", per una più chiara comprensione del piano degli investimenti e della loro funzionalità ed organicità, si tratterà anche degli investimenti pluriennali. Nella programmazione degli investimenti sarà riservata particolare attenzione ai seguenti aspetti che, secondo quanto stabilito nelle direttive regionali in materia di concessioni demaniali marittime, costituiranno anche un vantaggio in sede di rinnovo della concessione stessa: ☐ fruibilità ed accessibilità per i soggetti diversamente abili; ☐ rispetto e salvaguardia dell'ambiente; ☐ utilizzo di fonti di energia rinnovabile.
Programmazione della spesa per il personale	La società prevede di mantenere costante, avendolo diminuito nel corso degli ultimi tre esercizi, il numero di unità lavorative, senza quindi nessun tipo di incremento, se non quello normale e fisiologico previsto dai contratti di lavoro a cui sono sottoposti i dipendenti e 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 in atto. 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 a nuove assunzioni per garantire gli standard di qualità essenziali.

Programmazione delle acquisizioni di lavori e servizi	La società si pone l'obiettivo di gestire i servizi di guardiania nello specchio acqueo "Levante" ed i servizi di battellaggio nello specchio acqueo "Ponente" attraverso un rapporto di affidamento del servizio da parte del socio da definirsi nella forma e nelle modalità.
--	---

PIANO ANNUALE DI GESTIONE ANNO 2019

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

Obiettivi relativi alla gestione societaria (attività)

Anche nel corso del 2019, naturalmente, sarà svolta l'attività di gestione del Porto turistico di Capri.

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 allo "housing" della corrispondenza e dell'ufficio addetto alle prenotazioni) nonché di migliorare l'occupazione degli specchi acqueei in particolare nei periodi di "spalla", 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.

Le tariffe dei contratti annuali e stagionali, così come quelle dei contratti residenti non subiranno modifiche. Si aumenteranno del 5% solo le tariffe giornaliere di alcune categorie di imbarcazioni, in particolare quelle tra i 15 ed i 25 metri e solo in limitati periodi dell'anno. La motivazione di tale aumento risiede nel fatto che il 2018 si è registrato una crescente richiesta per le categorie citate.

In prosecuzione alle iniziative già poste in essere a favore della sostenibilità ambientale, si prevede la continuazione del servizio di raccolta rifiuti dal mare svolta attraverso l'apposita imbarcazione spazzamare, le biciclette a disposizione dell'utenza e 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 spegnimenti, aumentino ancora il risparmio energetico, sempre in linea con il trend già iniziato di diminuzione di impatto ambientale.

Acquisto di due nuove auto elettriche permutandone una. In questo modo si acquisirebbero auto più efficienti anche dal punto di vista del rispetto dell'ambiente e tenendone una, la migliore, si

potrebbe meglio far fronte ai trasporti nei momenti di picco di affluenza da parte di utenti che, allo stato attuale, ricevono un disservizio.

Sulla base dei positivi risultati e riscontri avuti nel corso dell'esercizio 2018 in termini di servizi offerti all'utenza, di immagine per la società e di miglioramento della accoglienza turistica sull'Isola, si intende continuare anche per l'anno 2019 l'attività di gestione dell'Info Point e del ledwall informativo situati presso la radice del Porto Commerciale. I servizi offerti, forniti oltre che in lingua italiana, anche in francese, inglese e spagnolo, hanno riguardato assistenza su orari collegamenti marittimi, trasporti pubblici dell'isola, orari di apertura di musei e monumenti, informazioni su ristoranti, hotel, negozi e naturalmente tutte le informazioni legate alle attività della Società. Ampia è stata la distribuzione di materiale informativo gratuito, e di ricerca di sistemazioni alberghiere. Si è provveduto a pubblicizzare gli eventi in programma a Capri e per ultimo, ma di non minore importanza, si è cercato di offrire assistenza in caso di diversi problemi improvvisi ed imprevisti occorsi ai turisti e ai clienti in visita a Capri.

Nel corso dell'esercizio si parteciperà ad un eventuale bando per l'attività relativa ai servizi di guardiania nello specchio acqueo denominato "Levante" e ai servizi di battellaggio nello specchio acqueo denominato "Ponente" posti all'interno del Porto Commerciale.

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), oltre a interventi per la migliore fruizione delle strutture e dei servizi connessi all'assistenza sociale.

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 dal Comune 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 il Comune 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, anche allo scopo di migliorare l'attrattività turistica dell'isola, saranno previsti contributi ad associazioni isolate che operano nel campo dell'attività sportiva per i giovani, del volontariato, della cultura, della sensibilizzazione ambientale tra le nuove generazioni e della tutela delle tradizioni locali quali, a titolo esemplificativo, Associazione Arco Club Capri, Asd San Costanzo, Polisportiva Olimpia Capri, Associazione Marevivo, Associazione Unitrè, Unitalsi Isola di Capri e Comitati feste patronali.

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA
Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com

Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

La società intende migliorare la comunicazione esterna sulle attività funzionale 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)

Grazie alla disponibilità di nuovi spazi ottenuti a seguito del completamento dei lavori al Piano Superiore del Centro Congressi, nel corso dell'esercizio 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.

Tali finalità saranno perseguite anche attraverso la valutazione dell'andamento dei conti con cadenza trimestrale e l'attuazione di eventuali azioni correttive al fine di ottenere un miglioramento degli indicatori di bilancio ed avere un maggiore controllo sulla gestione e prevenire pratiche scorrette.

Obiettivi relativi agli standard qualitativi dei servizi

Creazione di un servizio di accoglienza volto a migliorare il rapporto tra l'utenza e le strutture aziendali attraverso l'attribuzione di specifiche mansioni al personale dipendente.

Ulteriore miglioramento di spazi attrezzati di "relax" creati nel corso del precedente esercizio in corrispondenza di Riva Sud. Detto servizio è stato molto apprezzato dalla clientela.

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, specialmente nella stagione estiva.

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 la gestione delle prenotazioni sono piuttosto complesse e necessitano di mantenere l'organico composto da 27 dipendenti assunte a tempo indeterminato e da 23 unità assunte con rapporti di lavoro a carattere stagionale o con part-time.

Ad oggi 22 delle 23 unità assunte come stagionali/part-time, ai sensi della vigente normativa in materia di lavoro, non possono essere riconfermate. Si rende pertanto necessario procedere alla selezione del personale come indicato dalla tabella che segue. Le ventidue unità previste corrispondono a 15,3333 ULA (Unità di lavoro dipendente equivalente a tempo pieno)

QUALIFICA	LIVELLO	TIPOLOGIA	N. POSTI
AMMINISTRATIVO Front/back Office/prenotazioni Info –point centro polifunzionale	3	TD mesi 10	6
Addetti ai servizi portuali (ormeggiatori)	5	TD mesi 10	4
CONDUTTORE DI MACCHINETTE ELETTRICHE	5	TD mesi 6	3
ADDETTI AL SERVIZIO SPAZZAMARE	4	TD mesi 6	2
OPERAI SPECIALIZZATI (giardiniere/elettricista)	4	TD mesi 10	2
ADDETTI AI SERVIZI GENERALI	6 super	TD mesi 10	1
ADDETTI AI SERVIZI GENERALI	6 super	TD mesi 6	4
Totale			22

Il servizio navetta gratuito a favore della clientela svolto con auto elettriche vede impegnati in turno 3 addetti. La gestione delle bici interne al porto, Bike sharing, a disposizione dei clienti, impegna a tempo pieno 1 manutentore per assicurarne l'efficienza.

L'ufficio amministrativo, che comprende anche l'ufficio prenotazioni, richiede 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 alla natura "pubblica" della società. 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 negli specchi acquei "Levante" e "Ponente", quest'ultimo anche con servizi di battellaggio, 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 è previsto un riassetto funzionale per il miglioramento dell'allocatione delle risorse di personale in forza alla società.

Per far fronte alle esigenze sopra descritte per l'erogazione di servizi aggiuntivi rispetto a quelli attualmente forniti e per rimpiazzare personale in uscita, la società, attingendo dalle graduatorie della selezione di cui sopra, potrà procedere eventualmente alle seguenti assunzioni.

QUALIFICA	LIVELLO	TIPOLOGIA	N. POSTI
AMMINISTRATIVO Front/back Office/prenotazioni Info –point centro polifunzionale	3	TD mesi 6	3
Addetti ai servizi portuali (ormeggiatori)	5	TD mesi 6	9
CONDUTTORE DI MACCHINETTE ELETTRICHE	5	TD mesi 6	2
Totale			14

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA

Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com

Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

Le quattordici unità previste nella tabella che precede corrispondono a 7 ULA (Unità di lavoro dipendente equivalente a tempo pieno).

Si prevede di 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" sotto il profilo gestionale e presso realtà operative estere, anche mediante 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 raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, e per incrementare il vantaggio competitivo accumulato rispetto ad altre strutture portuali, si prevede di effettuare gli investimenti meglio descritti qui di seguito. Per le loro caratteristiche tali investimenti non potranno essere tutti realizzati nel corso dell'esercizio ma richiederanno in alcuni casi anche 4 o 5 anni. Ad ogni modo nel corso del 2019, anche tenendo conto dei limiti temporali della concessione demaniale e delle concrete possibilità di ottenere un prolungamento più o meno ampio, la società inizierà l'iter per l'attuazione dei programmi di investimento de quo.

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 "Darsena e Riva Sud" e presso "Pontili";

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

La capacità di trasformazione della cabina elettrica (da media a bassa tensione) garantisce oggi 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, rumore 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 ad Euro: circa 1.035.000,00 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:

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA
Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com
Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

Gruppo pompante 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.

Le attività di cui sopra garantiscono 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 sé che gli investimenti a breve termine sopra proposti non solo sono opportuni, ma urgenti al fine di migliorare la vivibilità dei nostri ospiti in porto e la qualità dei servizi offerti, che oggi sono anacronistici rispetto all'evoluzione della nautica da diporto.

Allo stato attuale il porto che, appare superfluo ricordare, è una delle 5 destinazioni nautiche del mediterraneo riconosciute a livello mondiale (insieme a Montecarlo, Porto Cervo, Ibiza, Cannes), si limita ad offrire esclusivamente i servizi essenziali alla nautica, in modo non sempre adeguato alla richiesta come abbiamo visto in precedenza (questi sono da migliorare sotto il profilo tecnico) ma, deve essere valutato anche il profilo dell'accoglienza, visto che oggi la competizione (e credo che Capri non possa ritenersi fuori dalle "partite" del mercato di riferimento) si gioca su due livelli:

Il primo, 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.;

Il secondo, prestazioni di "servizi accessori" presenti nel marina quali: SPA e "health care"; fitness center; 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 qualificherebbero meglio la nostra struttura, offrendo alla clientela un minimo "punto di svago" oltre quanto normalmente offerto dal paese.

L'idea progettuale consiste nell'associare al bar esistente un'area relax composta da alcune piccole piscine esterne tipo "Jacuzzi da 6/8 posti" in numero compreso fra le tre e le quattro in totale, alcuni ombrelloni e "chaise longue" tutto appoggiato su un pavimento in grigliato di teak. Il costo è pari ad euro 300.000,00 circa.

Questo progetto dovrebbe essere completato con la realizzazione di un "corner fitness" (attrezzato con normali attrezzi da fitness) per una superficie complessiva pari a 40/60 metri quadri di estensione, da ubicare presso la Banchina di Riva, realizzato mediante una struttura leggera tipo gazebo a tetto piatto e pareti in cristallo, dotato di impianto di climatizzazione. Il costo del quale, compresa l'attrezzatura ginnica, è pari a circa 200.000,00€.

Nell'ottica di rinnovare il "lay-out" della struttura portuale adeguando le attuali strutture obsolete, sarebbe auspicabile "pensionare" le cosiddette "pagliarelle" che, ancorché richiamino una copertura tradizionale, appaiono agli occhi dei più come una realizzazione di "fortuna" eseguita con materiali di recupero, assolutamente antiestetica e stridente con l'immagine dei grandi yacht ormeggiati presso il porto.

L'ipotesi propone di sostituire tali strutture con dei "gazebo" moderni a tetto piano (in modo da conservare la linea attuale) bianchi con sistemi di illuminazione a led a luce variabile e colorata. La struttura portuale si presenterebbe in modo omogeneo e moderno in linea con gli altri progetti sin'ora discussi.

Il costo dell'operazione per la sostituzione delle "pagliarelle" (comprese quelle destinate alla sosta delle macchinette) è pari a circa 180.000,00€.

La nuova offerta completerebbe (migliorandoli notevolmente) i servizi attualmente presenti sul Marina, oggi in verità alquanto scarni, e ritengo sarebbe oltremodo gradita dalla clientela, qualificando meglio il contesto ad un livello più vicino all'attesa di quest'ultima.

Si ritiene indispensabile dare opportuno risalto alla problematica "legata" alla logistica degli Uffici, che per una parte importante è "madre" 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,

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA
Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com
Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

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, 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", è già stato oggetto di progettazione architettonica attualmente al vaglio degli enti preposti in materia paesaggistica.

La fattibilità dell'operazione legata alla ristrutturazione logistica degli Uffici ed è stata valutata con i consulenti tecnici ricorrendo alla scelta di pre-fabbricati precari.

Il costo dell'investimento è pari a circa 400.000,00€.

INVESTIMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE:

Riveste carattere di rilevante importanza per il Porto Turistico, ma anche per l'intera collettività Caprese, la realizzazione di un eliporto. Allo stato attuale, nonostante la richiesta per tale servizio da parte di clienti appartenenti alla fascia più alta, le possibilità di atterrare con un elicottero sull'Isola sono limitate all'utilizzo dell'elisuperficie di Damecuta, nel Comune di Anacapri, e quindi particolarmente distanti dal porto e dal presidio ospedaliero. Il progetto di PTC consiste nel realizzare una piattaforma eliportuale, presso il molo di sottoflutto, che consentirebbe alla clientela di atterrare presso l'ormeggio delle unità, ma allo stesso tempo fornirebbe anche un importante ausilio all'elisoccorso.

Il costo per la realizzazione ammonta ad Euro 2.000.000,00 oltre Iva di Legge.

La crescente richiesta di ormeggio per unità di grande dimensione impone alla gestione un 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. Questa situazione è frustrante rispetto alla crescente richiesta di ormeggio da parte delle unità maggiori, che oltretutto sono quelle che generano la maggiore ricaduta economica per l'indotto del territorio Caprese.

PTC ha individuato 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. Il Porto a secco consente una fruibilità dell'unità nautica del tutto uguale rispetto a quelle che normalmente stazionano in mare grazie ai protocolli operativi, derivati dalla grande esperienza statunitense, che consentono la movimentazione delle unità in pochi minuti mediante l'impiego di speciali "fork-lift". L'utente non subisce disagio alcuno e l'unità è preservata rispetto all'azione degli elementi meteomarinari. Tale attività consentirebbe di dislocare in secco una importante quota delle unità nautiche oggi ormeggiate presso i pontili galleggianti (appartenenti quasi tutte alla fascia di lunghezza in esame). La rimozione di alcuni pontili determinerebbe lo

spazio per l'ormeggio di grandi unità aumentando notevolmente la capacità di accoglienza in questa fascia con ovvie ricadute sia in termini di occupazione (addetti al porto a secco) che di redditività per l'indotto isolano.

Il costo per la realizzazione dell'intero progetto è pari ad Euro 1.200.000,00 oltre Iva di Legge.

PTC in ultimo ha progettato un "Net-work" che coinvolge le altre strutture omologhe (Porto Cervo, Cannes, Ibiza, Porto Fino eventualmente Montecarlo) per favorire la circolazione delle unità maggiori mediante lo scambio di informazioni e di servizi e anche con la realizzazione di una "fidelity Card" per clienti "TOP". Le strutture aderenti potranno scegliere, strategicamente, di destinare una quota degli utili per la salvaguardia ambientale del bacino mediterraneo.

La tutela ambientale è un tema particolarmente sensibile per l'opinione pubblica e il fatto che sia oggetto di "attenzione" da parte dei "players" più importanti del mediterraneo in ambito nautico genererebbe un'enorme risonanza mediatica, garantendo visibilità e contribuendo a rafforzare il marchio e l'immagine del Marina e dell'intera Isola a livello Internazionale.

PTC similmente a quanto sopra descritto ha avviato la realizzazione di una RETE di Porti Turistici Regionale, il sistema sarà finalizzato al mantenimento, nell'area di interesse, delle unità da diporto non stanziali nel contesto territoriale, le quali visitano i marina per un tempo limitato in transito. Oggi Il Marina di Capri registra un surplus di richiesta che non è "reindirizzata" e che in molti casi sceglie mete "extraregionali" come ripiego. La nascita di un sistema di Porti Turistici Integrato, che garantisca standard di servizio elevati, trasparenza tariffaria, integrazione con i servizi del territorio, renderebbe più variegata l'offerta oggi proposta dai singoli marina e quindi sarebbe molto più "appetibile" per il mercato internazionale, oltre ad avviare un "volano" di qualificazione per le strutture aderenti, che saranno obbligate al rispetto di standard di qualità condivisi. PTC ha già avviato gli incontri preliminari con Marina di Arechi, Procida e i porti del Cilento al fine di condividere un protocollo per la costituzione del sistema di Porti Turistici che in una seconda fase sarà sottoposto alla Presidenza della Regione quale progetto pilota e strumento per la "messa a sistema" dell'intera Portualità Turistica Campana.

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

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA
Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com
Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

un'accurata selezione, una specifica formazione ed un'adeguata incentivazione al conseguimento dei risultati.

SOSTENIBILITA'

Alcuni dei progetti sopra proposti sono di semplice "cantierabilità", o di immediata realizzazione e già in fase autorizzativa avanzata. 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.

RIEPILOGO "QUADRO SINOTTICO"

DESCRIZIONE	CANTIERABILITA'	IMPORTO
IMPIANTO ELETTRICO	IMMEDIATA	Euro 1.035.000,00
IMPIANTO IDRICO	IMMEDIATA	Euro 80.000,00
CENTRO FITNESS	IMMEDIATA	Euro 200.000,00
CORNER RELAX	IMMEDIATA	Euro 300.000,00
SOSTIT. PAGLIARELLE	IMMEDIATA	Euro 180.000,00
RICOSTRUZIONE UFFICI	12 MESI	Euro 400.000,00
ELIPORTO	48 MESI	Euro 2.000.000,00
PORTO A SECCO	48 MESI	Euro 1.200.000,00
TOTALE		Euro 5.395.000,00

Mantenimento concessione demaniale

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

Conto economico previsionale 2019

RICAVI	Precons. 31/10/2018		Previsione 2019	
	Parziali		Totali	

Tariffe giornaliere	€ 4.190.541,00	€ 4.250.000,00
Tariffe contratti	€ 1.711.203,00	€ 1.710.000,00
Servizi aggiuntivi	€ 121.445,00	€ 200.000,00
Pubblicità e Manifestazioni	€ 154.178,00	€ 160.000,00
Servizi alaggio varo e sosta	€ 16.348,00	€ 20.000,00
Tariffe sbarchi ed imbarchi	€ 614.988,00	€ 800.000,00
Ricavi diversi	€ 26.844,00	€ 50.000,00
TOTALE RICAVI	€ 6.835.547,00	€ 7.190.000,00
COSTI		
Acquisti	€ 77.758,00	€ 87.000,00
Giardini e piante	€ 21.654,00	€ 25.000,00
Materiali di consumo	€ 22.812,00	€ 25.000,00
Farmaci	€ 664,00	€ 1.000,00
Cancelleria	€ 7.266,00	€ 8.000,00
Divise e dotazioni sicurezza	€ 13.048,00	€ 15.000,00
Carburante	€ 12.314,00	€ 13.000,00
Prestazione di servizi	€ 1.073.648,00	€ 1.077.000,00
Energia elettrica	€ 77.838,00	€ 90.000,00
Manifestazioni		
Telefono	€ 9.549,00	€ 10.000,00
Assicurazioni	€ 44.994,00	€ 40.000,00
Postali	€ 1.649,00	€ 2.000,00
Manutenzioni	€ 85.258,00	€ 85.000,00
Sub	€ 46.500,00	€ 80.000,00
Pubblicità e Marketing	€ 178.508,00	€ 180.000,00
Acqua	€ 63.674,00	€ 40.000,00
Selezione Direttore / personale	€ 16.530,00	€ 80.000,00
Software	€ 61.734,00	€ 65.000,00
Collegio Sindacale	€ 26.182,00	€ 27.000,00
Amministratori	€ 42.000,00	€ 42.000,00
Ticket buoni pasto	€ 59.935,00	€ 60.000,00
Consulenze professionali	€ 51.953,00	€ 50.000,00
Controllo contabile	€ 9.000,00	€ 8.000,00
Consulenze legali	€ 79.275,00	€ 40.000,00
Spese di viaggio	€ 1.640,00	€ 2.000,00
Consulenze tecniche	€ 47.201,00	€ 40.000,00
Altre spese per servizi	€ 23.073,00	€ 25.000,00
Spese per pulizia	€ 14.130,00	€ 15.000,00
Servizi gru	€ 9.298,00	€ 15.000,00
Spese di trasporto	€ 1.087,00	€ 1.000,00
Organismo di vigilanza	€ 8.314,00	€ 8.000,00
Noleggio Attrezzature	€ 5.750,00	€ 6.000,00
Lavori Centro Congressi	€ 10.087,00	

P.T.C. Porto Turistico di Capri Spa con unico azionista

Sede Legale: Piazza Umberto I 80073 Capri NA - Sede Operativa: Darsena Marina Grande 80073 Capri NA

Tel. 081 8377602 – fax 081 8375318 – email info@portoturisticoedicapri.com

Capitale Sociale € 1.000.000 i.v. – Registro delle imprese di Napoli Codice Fiscale e partita IVA 06118920633

Certificazione di qualità	€ 31.497,00		
Servizi di vigilanza	€ 57.098,00	€ 60.000,00	
Visite mediche dipendenti	€ 9.894,00	€ 12.000,00	
Godimento di beni		€ 186.675,00	€ 191.000,00
Canone locazione telefono			
Fitto locali	€ 55.000,00	€ 56.000,00	
Locazione attrezzature			
Canone demaniale	€ 131.675,00	€ 135.000,00	
Costi del personale		€ 1.877.254,00	€ 1.750.000,00
Ammortamenti		€ 200.379,00	€ 250.000,00
Accantonamento per rischi			
Oneri diversi gestione		€ 371.132,00	€ 379.277,00
Oneri bancari	€ 10.328,00	€ 12.000,00	
Bolli	€ 520,00	€ 1.000,00	
Fidejussione	€ 8.517,00	€ 8.517,00	
TIA corrente	€ 301.595,00	€ 302.000,00	
Varie	€ 7.665,00	€ 15.000,00	
Assonat	€ 1.760,00	€ 1.760,00	
Commissioni carte di credito	€ 22.985,00	€ 25.000,00	
Imposte varie	€ 4.162,00	€ 6.000,00	
Spese smalt. rifiuti speciali	€ 13.600,00	€ 8.000,00	
TOTALE COSTI		€ 3.786.846,00	€ 3.734.277,00
Proventi finanziari			
Oneri finanziari			
TOTALE PROV. E ONERI FIN.		€ 0,00	€ 0,00
Proventi straordinari			
Oneri straordinari			
TOTALE PROV. E ONERI STR.		0	0
Utile ante imposte		€ 3.048.701,00	€ 3.455.723,00
Imposte dell'esercizio		€ 1.006.071,33	€ 1.140.388,59
Risultato di esercizio		€ 2.042.629,67	€ 2.315.334,41

Capri 8 gennaio 2016

