

P.T.C. PORTO TURISTICO DI CAPRI S.P.A.

PIAZZA UMBERTO I - 80073 CAPRI NA

Partita IVA 06118920633

Codice fiscale 06118920633

Capitale sociale 1.000.000,00 di cui versato 1.000.000,00

Numero iscrizione REA 473946 Numero iscrizione registro imprese 06118920633

Società con socio unico

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Soci,

Il bilancio che vi presentiamo si riferisce all'esercizio chiuso al 31/12/2019, il quale riporta un risultato d'esercizio positivo. Infatti si evidenzia un Utile netto pari a Euro 2.146.828 con un lieve incremento rispetto all'esercizio precedente.

Per dare uno schema di più diretta e immediata lettura dell'andamento economico e patrimoniale dell'esercizio sono stati elaborati dei prospetti di riclassificazione e sintesi dei dati economici e patrimoniali. Pertanto i valori consuntivati e le variazioni più significative intervenute rispetto all'esercizio precedente saranno illustrati con riferimento ai suddetti prospetti di sintesi. La nota integrativa al bilancio illustrerà, motivandole, tutte le variazioni di dettaglio intervenute nel bilancio redatto secondo gli schemi tradizionali. Per l'analisi delle singole poste, oltre a quando esposto nel presente documento, i fa rinvio al contenuto dello Stato Patrimoniale, del conto economico e alla disamina espressa nella nota integrativa.

Sedi secondarie

Secondo quanto disposto dall'art. 2428, si evidenzia che la società non ha sede secondarie.

La società ha i propri uffici presso il Porto Turistico e dispone, altresì di un Centro Congressi in Via Sella Orta n.3, Capri.

Società controllate

La società non possiede né in proprio né per interposta persona azioni e/o quote di società controllate.

CONDIZIONI OPERATIVE

La Vs Società, come ben sapete, gestisce il Porto turistico di Capri in forza di concessione demaniale rilasciata in data 06/07/2011 con scadenza 31/12/2014 e successivamente con concessione suppletiva del 31/07/2013 e prorogata ex lege, a seguito della entrata in vigore della L.221/2012 sino al 31/12/2020.

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri con il supporto del Direttore Generale.

Il controllo legale viene effettuato dal collegio sindacale composto da tre membri mentre il controllo contabile è affidato ad un revisore contabile nominato dall'Assemblea dei Soci.

Prima di esporre in modo specifico l'andamento della gestione e le future prospettive di essa, si vogliono evidenziare i principali costi e ricavi relativi alla gestione operativa che verranno di seguito esposti:

Descrizione	Importo
Costo per il personale	2.005.775
Costo per materie prime, sussidiarie e di consumo	93.016
Costo per servizi	1.583.550
Interessi e oneri finanziari	49

Il valore della produzione è stato di Euro 7.930.163.

Nel corso dell'esercizio il giro di affari ha raggiunto questi risultati:

Descrizione	Importo
Ricavi	7.906.105
Altri ricavi e proventi	24.058

In base ai dati su esposti si evidenziano i seguenti rapporti calcolati:

Descrizione	31/12/2019
Oneri finanziari su valore della produzione	- 0,00
Interessi passivi su Ricavi	- 0,00

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'art.2428 comma 3 n.1) si dà atto che la società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE

La società non ha azioni proprie in portafoglio né azioni o quote di società controllanti.

Nei prospetti seguenti vengono riepilogati, in sintesi e tramite riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico, i valori del bilancio d'esercizio. Sulla base dei dati di bilancio e dei prospetti suddetti, sono stati calcolati e analizzati i più significativi indici di bilancio.

Prospetto in sintesi dello stato patrimoniale

Nel prospetto seguente la sintesi delle varie voci significative dello stato patrimoniale confrontate con i valori del periodo precedente. Per ogni voce elencata è indicata anche la percentuale di incidenza che ogni voce ha sul suo totale.

SINTESI DI STATO PATRIMONIALE				
			31/12/2019	
ATTIVO CORRENTE				
Liquidità immediate	-	3.296.029,00	40,14%	
Liquidità differite	-	4.915.273,00	59,86%	
Disponibilità	-	-		
Totale Attivo corrente	-	8.211.302,00	88,96%	
IMMOBILIZZAZIONI				

Immobilizzazioni immateriali	-	60.065,00	5,90%
Immobilizzazioni materiali	-	958.700,00	94,10%
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	
Totale immobilizzazioni	-	1.018.765,00	11,04%
TOTALI ATTIVO	-	9.230.067,00	100,00%
PASSIVO CORRENTE	-	830.015,00	8,99%
PASSIVO CONSOLIDATO	-	915.179,00	9,92%
TOTALE PASSIVO	-	1.745.194,00	18,91%
CAPITALE NETTO	-	7.484.873,00	81,09%
TOTALE PASSIVO E CN	-	9.230.067,00	100,00%

Prospetto in sintesi del conto economico

Nel prospetto seguente la sintesi delle varie voci significative del conto economico confrontate con i valori del periodo precedente. Per ogni voce elencata è indicata anche la percentuale di incidenza che ogni voce ha sul suo totale.

SINTESI DI CONTO ECONOMICO			
		31/12/2019	
GESTIONE CARATTERISTICA			
Ricavi Netti	-	7.906.105,00	
Costi	-	4.907.442,00	62,07%
REDDITO OP. CARATTERISTICO	-	2.998.663,00	37,93%
GEST. EXTRA - CARATTERISTICA			
Oneri fin. e Ricavi e altri proventi	-	242.422,00	3,07%
REDDITO OPERATIVO	-	3.241.085,00	40,99%
Interessi e altri oneri Finanziari	-	49,00	0,00%
Utile (perdite) su cambi	-	-	
REDDITO LORDO DI COMPETENZA	-	3.241.036,00	40,99%
Componenti straordinari	-	-	
REDDITO ANTE IMPOSTE	-	3.241.036,00	40,99%
Imposte sul reddito d'esercizio	-	1.094.208,00	13,84%
REDDITO NETTO	-	2.146.828,00	27,15%

Stato patrimoniale riclassificato

Il prospetto dello stato patrimoniale riclassificato è un particolare strumento di analisi del patrimonio d'impresa, in quanto mette in evidenza con immediatezza i caratteri più salienti della composizione degli impieghi e delle fonti di capitale, nonché le relazioni che intercorrono tra caratteristiche classi di investimenti e di finanziamenti. Nel seguente prospetto viene riportato lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente. Per ogni voce del prospetto viene calcolata ed evidenziata la percentuale di variazione rispetto all'esercizio precedente.

STATO PATRIMONIALE			
		31/12/2019	VAR. %
ATTIVO FISSO			
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-	60.065,00	100,00%
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	-	958.700,00	100,00%
Terreni e Fabbricati	-	99.135,00	100,00%
Altre immobilizzazioni	-	859.565,00	100,00%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	-	-	
Partecipazioni	-	-	
Crediti v/control., coll. e altre	-	-	
Altre immob.ni finanziarie	-	-	
TOTALE ATTIVO FISSO	-	1.018.765,00	100,00%
ATTIVO CORRENTE			
DISPONIBILITA' LIQUIDE	-	3.296.029,00	100,00%
CREDITI	-	4.915.273,00	100,00%
Crediti v/clienti	-	148.067,00	100,00%
Crediti v/altri	-	554.040,00	100,00%
Ratei e risconti	-	22.645,00	100,00%
Altre attività finanz. A breve	-	4.190.521,00	100,00%
RIMANENZE	-	-	
Materie prime	-	-	
Prodotti in corso di lav.	-	-	
Lavori su ordinazione	-	-	
Prodotti finiti	-	-	
Acconti	-	-	
TOTALE ATTIVO CORRENTE	-	8.211.302,00	100,00%
TOTALE IMPIEGHI	-	9.230.067,00	100,00%
PASSIVO CORRENTE			
Debiti v/ banche	-	-	
Debiti v/ fornitori	-	263.814,00	100,00%
Acconti	-	-	
Altri debiti a breve	-	485.247,00	100,00%
Ratei e risconti	-	80.954,00	100,00%
TOTALE PASSIVO CORRENTE	-	830.015,00	100,00%
PASSIVO CONSOLIDATO			
Fondi per rischi ed oneri	-	168.322,00	100,00%
Fondo TFR	-	746.857,00	100,00%
Debiti v/Banche	-	-	
Altri debiti a M/L termine	-	-	

TOTALE PASSIVO CONSOLIDATO	-	915.179,00	100,00%
CAPITALE NETTO			
Capitale sociale	-	1.000.000,00	100,00%
Ris. E utili/perdite portati a nuovo	-	4.338.045,00	100,00%
Utile perdita dell'esercizio	-	2.146.828,00	100,00%
TOTALE CAPITALE NETTO	-	7.484.873,00	100,00%
TOTALE FONTI	-	9.230.067,00	100,00%

Conto economico riclassificato a Valore Aggiunto

L'analisi della situazione economica si propone in primo luogo di valutare la redditività aziendale. Essa si può definire come l'attitudine del capitale di impresa a produrre redditi. Appare evidente allora come il reddito netto possa essere estremamente adatto a tale scopo. Tuttavia la redditività aziendale non può semplicemente essere misurata dal valore del reddito netto, come indicato in bilancio nel suo valore assoluto. La situazione economica può inoltre essere apprezzata anche da altri angoli visuali; le diverse riclassificazione del conto economico, con i valori espressi in termini percentuali, possono fornire indicazioni interessanti e di notevole valenza pratica anche da un punto di vista prospettico. Nel seguente prospetto viene riportato il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente. Per ogni voce del prospetto viene calcolata ed evidenziata la percentuale di variazione rispetto all'esercizio precedente.

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO			
		31/12/2019	VAR. %
VALORE DELLA PRODUZIONE			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	7.906.105,00	100,00%
Variazione rimanenze finali e sem	-	-	
Variazione lavori in corso	-	-	
Incremento imm. Per lav. Interni	-	-	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	-	7.906.105,00	100,00%
COSTI			
Costi per materie prime	-	93.016,00	100,00%
Costi per servizi	-	1.583.550,00	100,00%
Costi per il godimento di beni di terzi	-	183.682,00	100,00%
Variazione delle rimanenze materie prime	-	-	
Oneri diversi di gestione	-	751.018,00	100,00%
TOTALE COSTI	-	2.611.266,00	100,00%
VALORE AGGIUNTO	-	5.294.839,00	100,00%
Costi per il personale	-	2.005.775,00	100,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA	-	3.289.064,00	100,00%
Ammortamenti e svalutazioni	-	290.401,00	100,00%
Accantonamento per rischi	-	-	
Altri accantonamenti	-	-	
REDDITO OPERATIVO - EBIT	-	2.998.663,00	100,00%
PROVENTI E ONERI GESTIONE PATRIMONIALE			
Altri ricavi e proventi	-	24.058,00	100,00%

Proventi da partecipazione	-	-	
Altri proventi finanziari			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	-	
da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	218.364,00	100,00%
Rivalutazioni			
di partecipazioni	-	-	
di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	
Svalutazioni			
di partecipazioni	-	-	
di titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	
RISULTATO GESTIONE PATRIMONIALE	-	242.422,00	100,00%
PROVENTI E ONERI GESTIONE FINANZIARIA			
Prov. da crediti iscritti nelle immob.ni	-	-	
Prov. diversi dai precedenti	-	-	
Interessi e altri oneri finanziari	-	49,00	100,00%
Utili perdite su cambi	-	-	
Rivalutazioni di imm. finanziarie	-	-	
Svalutazioni di imm. Finanziarie	-	-	
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-	49,00	100,00%
Proventi e oneri straordinari	-	-	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-	3.241.036,00	100,00%
Imposte sul reddito d'esercizio	-	1.094.208,00	100,00%
UTILE PERDITA DELL'ESERCIZIO	-	2.146.828,00	100,00%

Dalla riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019, si evidenziano i seguenti dati:

Descrizione		31/12/2019	Var. %
Valore aggiunto	-	5.294.839,00	100,00%
Margine operativo netto - EBIT	-	2.998.663,00	100,00%
Margine operativo lordo - EBITDA	-	3.289.064,00	100,00%
Risultato prima delle imposte	-	3.241.036,00	100,00%
Risultato d'esercizio netto	-	2.146.828,00	100,00%

Stato patrimoniale finanziario		31/12/2019
IMPIEGHI		
Immobilizzazioni Immateriali	-	60.065,00
Immobilizzazioni Materiali	-	958.700,00
Immobilizzazioni Finanziarie	-	-
Rimanenze	-	-

Liquidità differite	-	4.915.273,00
Liquidità immediate	-	3.296.029,00
TOTALE IMPIEGHI	-	9.230.067,00
FONTI		
Patrimonio netto	-	7.484.873,00
Passivo consolidato	-	915.179,00
Totale Capitale Permanente	-	8.400.052,00
Passivo corrente	-	830.015,00
TOTALE FONTI	-	9.230.067,00
INDICATORI		
Peso delle immobilizzazioni (I/K)	-	11,04
Peso del capitale circolante (C/K)	-	88,96
Peso del capitale proprio (N/K)	-	81,09
Peso del capitale di terzi (T/K)	-	18,91
Copertura immobilizzi (I/P)	-	12,13
Indice di disponibilità (C/Pc)	-	989,30
Indice di liquidità [(Li+Ld)/Pc]	-	989,30
Indice di autocopertura del capitale fisso (N/T)	-	428,88

INDICI DI MISURAZIONE DEL GRADO DI INDEBITAMENTO

Le fonti di finanziamento sono rappresentate dal capitale di rischio e dal capitale di terzi, costituito quest'ultimo dai debiti a breve e dagli impieghi finanziari a medio/lungo termine. I rapporti di composizione mostrano in quale misura le diverse categorie di fonti incidono sull'intero importo della sezione di appartenenza. Lo studio del livello di indebitamento della gestione inizia da tre fondamentali indici di composizione delle fonti:

- **Indice di autonomia finanziaria**
- **Rapporto di indebitamento**
- **Equity ratio/ assets ratio**

Equity/assets ratio

L'Equity ratio o assets ratio, ottenuto dal rapporto tra il Patrimonio netto e l'Attivo fisso, indica in che misura le immobilizzazioni vengono finanziate con risorse dell'azienda.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 7,35 ed evidenzia una buona copertura delle immobilizzazioni con risorse dell'azienda.

Autonomia finanziaria

L'indice di autonomia finanziaria, ottenuto dal rapporto tra il patrimonio netto e il totale impieghi, Indica quanta parte di finanziamenti proviene da mezzi propri dell'azienda.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 81,09%.

Dato che il valore della percentuale di autofinanziamento è superiore al 33%, si evidenzia una adeguata capitalizzazione della società.

Rapporto di indebitamento

Il rapporto di indebitamento è ottenuto dal rapporto tra i debiti e capitale netto.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 0,23. Il valore dell'indice riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 indica un'ottima struttura finanziaria.

INDICI DI LIQUIDITA'

Gli **indici di liquidità** sono rapporti calcolati tra varie grandezze del bilancio riclassificato al fine di evidenziare la **situazione di liquidità dell'impresa**. L'analisi della situazione di liquidità mira ad evidenziare in quale misura la composizione impieghi - fonti sia in grado di produrre, nel periodo breve, equilibrati flussi finanziari.

Nell'ambito delle analisi sulla liquidità aziendale, due sono i rapporti maggiormente utilizzati:

- **indice di liquidità primaria.**
- **Indice di liquidità generale;**

Indice di liquidità primaria

Tale indice è ancora conosciuto come quick test ratio ed indica la capacità dell'azienda di coprire le passività di breve periodo con il capitale circolante lordo, ossia con tutte le attività prontamente disponibili e/o comunque velocemente liquidabili.

Esprime in definitiva l'attitudine della gestione aziendale a soddisfare impegni finanziari a breve.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 9,89 ed indica una situazione di ampia liquidità.

Indice di liquidità generale

L'indice di liquidità generale detto anche **current ratio** è dato dal rapporto tra le *attività correnti* e le *passività correnti* dell'impresa.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 9,89 e indica una situazione di liquidità ottimale.

ANALISI PER MARGINI

Dalla riclassificazione dello Stato patrimoniale sono stati calcolati i dati necessari per il calcolo dei margini di struttura.

I principali margini di struttura sono:

- il capitale circolante netto;
- il margine di tesoreria;
- il margine di struttura.

Margine di struttura

Il margine di struttura rappresenta una delle grandezze differenziali desumibili dal bilancio. Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra il capitale netto e le attività immobilizzate.

Il valore del margine di struttura, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 6.466.108 e indica che il capitale proprio copre non solo le attività immobilizzate, ma anche una parte delle attività correnti.

Capitale Circolante Netto

Il Capitale Circolante Netto indica il saldo tra il capitale circolante e le passività correnti. Questo indice evidenzia il grado d'indipendenza delle attività correnti dalle fonti a breve.

Il valore del Capitale Circolante Netto, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 7.381.287 ed esprime una situazione di equilibrio in quanto indica quanto in più delle risorse si verrà a trasformare in denaro nel breve periodo rispetto agli impegni in scadenza nello stesso periodo.

Margine di tesoreria

Il margine di tesoreria esprime la capacità dell'azienda di coprire le passività correnti a breve termine con l'utilizzo delle disponibilità liquide e dei crediti a breve. Pertanto il margine di tesoreria è un indicatore, in termini assoluti, della liquidità netta dell'impresa, prescindendo dagli investimenti economici e dalle rimanenze. In valore viene calcolato dalla differenza tra le liquidità (immediate e differite) e le passività correnti.

Il valore del Margine di tesoreria, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 7.381.287 e esprime una situazione di equilibrio. Il valore positivo indica la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite future connesse con l'esigenza di estinguere le passività a breve.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA

La situazione economica viene tipicamente analizzata attraverso il calcolo dei noti indici di redditività del capitale proprio (ROE) e di redditività del capitale investito (ROI). Il primo è un indice sintetico che esprime la redditività del capitale investito nell'Azienda da parte dei soci, mentre il secondo esprime il risultato della gestione tipica dell'impresa, misurando la capacità aziendale di produrre reddito attraverso la sola gestione caratteristica, indipendentemente dai contributi delle altre gestioni (straordinaria, ecc.) e dagli oneri della gestione finanziaria.

ROA - Return on Assets

Il valore espresso dal presente indice Indica la redditività del capitale investito a prescindere dalle fonti di finanziamento. Misura la capacità dell'azienda a rendere remunerativi gli investimenti di capitale. Il valore del presente indice viene ottenuto dal rapporto tra il Reddito operativo e il totale impieghi.

Il valore del ROA, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 0,32.

ROI - Return on Investments

Il Roi o Return on investments indica il rendimento del capitale investito al netto degli impieghi estranei alla gestione caratteristica. Il valore del presente indice viene ottenuto dal rapporto tra il Reddito operativo e il Capitale investito riferito alla gestione caratteristica.

Il valore del ROI, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 1,72.

ROE - Return on Equity

Il valore del ROE esprime il tasso di rendimento del capitale proprio al netto delle imposte. Rappresenta un indicatore di sintesi della convenienza ad investire in qualità di azionista nell'azienda. Il valore del presente indice viene ottenuto dal rapporto tra il Risultato netto d'esercizio e il valore del Patrimonio netto al netto del risultato d'esercizio.

Il valore del ROE, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 0,4.

ROS- Return on sales

Il ROS o Return on sales indica il reddito operativo medio per unità di fatturato, rappresenta cioè la capacità remunerativa del flusso di ricavi prodotti dalla gestione caratteristica. Il valore del presente indice viene ottenuto dal rapporto tra il Reddito operativo e il valore dei Ricavi.

Il valore del ROS, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2019 è uguale a 0,38.

INFORMAZIONI RELATIVI AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART.2428, COMMA 3, PUNTO 6-BIS DEL CODICE CIVILE

La Società è dotata di un sistema di controllo interno costituito da un insieme di regole, procedure e strutture organizzative, volte a consentire una conduzione dell'impresa sana e corretta, anche attraverso un adeguato processo di identificazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi che potrebbero minacciare il raggiungimento degli obiettivi aziendali. Nel presente paragrafo sono descritti i fattori di rischio e incertezza correlati al contesto economico-generale ed al mercato di riferimento, che possono influenzare in misura significativa le performances della Società.

Rischio paese

La Società non opera in aree geografiche che potrebbero far insorgere dei rischi di natura macroeconomica e finanziaria, normativa e di mercato, geopolitica e sociale.

Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari ed alla fluttuazione dei tassi di cambio.

Gli strumenti finanziari utilizzati dall'azienda sono rappresentati dalle disponibilità liquide e dalle attività e passività finanziarie. Nel corso dell'esercizio, come in precedenza, non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati. La Società ha sempre posto particolare attenzione all'identificazione, alla valutazione ed alla copertura dei rischi finanziari. Al riguardo si sottolinea che, in seguito alle procedure implementate dalla Società, i suddetti rischi non risultano rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio. Con particolare riferimento al rischio di cambio si precisa che non risultano in essere posizioni di credito o di debito esposte a tale rischio alla fine dell'esercizio.

Rischi connessi alla liquidità e al fabbisogno di mezzi finanziari.

La struttura patrimoniale esistente, la sua evoluzione e la capacità della Società di generare liquidità a livello di gestione operativa testimoniano l'inesistenza di un rischio di liquidità. La Società persegue, infatti, il costante mantenimento dell'equilibrio e della flessibilità tra fonti di finanziamento e impieghi. I fabbisogni di liquidità sono costantemente monitorati, nell'ottica di garantire un efficace reperimento delle risorse finanziarie e un adeguato investimento delle eventuali disponibilità liquide.

Rischi interni

Rischi connessi alla clientela. La Società opera su un mercato caratterizzato da un frazionamento dei ricavi e del rischio credito. I segmenti di mercato in cui opera la Società e la proposta di servizi ad alto valore aggiunto garantiscono rapporti di medio/lungo periodo con clienti consolidati ed affidabili. Per questi motivi si può affermare che il rischio di credito non è significativo.

Rischio mantenimento concessione demaniale

Come detto in premessa, la vostra società opera in forza di una concessione demaniale scadente al 31/12/2020. Il mancato rinnovo di tale concessione comporterebbe l'impossibilità di continuare l'attività aziendale.

Rischio danneggiamento imbarcazioni e RC

Tali rischi sono coperti da polizze assicurative.

INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata

colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi largamente positivo tenuto conto del fatto che il fatturato si è incrementato in maniera significativa, sono stati effettuati importanti investimenti ed altri saranno avviati a breve.

In sintesi si riportano i fatti essenziali della gestione 2019:

- nell'anno 2019 è stata completata l'attività di manutenzione ordinaria che ha avuto ad oggetto il profilo estetico modificando il Lay-Out, ormai "superato" di alcune strutture di arredo e accessori, che in questo modo hanno subito un notevole processo di svecchiamento, consentendo alla Società di offrire al cliente un'immagine rinnovata e moderna.

Le manutenzioni ordinarie sono normalmente eseguite durante il periodo compreso fra il mese di gennaio e quello di marzo e fra il mese di ottobre e quello di dicembre (escluse le manutenzioni eseguite sugli impianti e sulle strutture di ormeggio che sono svolte con continuità). Tali attività hanno riguardato le pavimentazioni, gli arredi, gli impianti, i pontili, le banchine, i sistemi di ormeggio. Le manutenzioni di cui sopra sono state eseguite mediante il ricorso a risorse interne con un impegno di spesa, relativo al materiale utile per le lavorazioni, molto contenuto.

Le manutenzioni straordinarie hanno riguardato in particolare la ristrutturazione del pontile galleggiante.

Tali operazioni hanno consentito di rinnovare alcune dotazioni strutturali di fondamentale importanza oramai vetuste.

Sempre in materia di manutenzioni straordinarie è stato già approvato dalla Regione Campania un progetto che prevede l'adeguamento degli impianti di erogazione di energia elettrica con un potenziamento della cabina di trasformazione, al fine di potere fornire energia elettrica ai "Mega Yacht" (con un massimo di 400A-380V per erogatore). L'investimento complessivo, pari a circa 1,5 MI di Euro, sarà interamente "ripagato" dal maggiore volume di entrate generato dalla vendita del servizio.

Nell'anno sono stati adeguati i prezzi in quanto l'analisi di quelli applicati in passato ha evidenziato una perdita nella gestione a causa di una precedente "sotto stima" dei consumi legati alle singole unità. Il progetto di potenziamento degli impianti verrà programmato in funzione del rinnovo della concessione demaniale. Tale intervento, tra l'altro, consentirà un miglioramento notevole della qualità della vita per i nostri ospiti in ambito portuale grazie allo spegnimento dei generatori di bordo, oltre a generare un aumento dei ricavi derivanti dalla vendita del servizio.

E' stato avviato il progetto di collegamento in Rete, con la fibra ottica, delle colonnine erogatori che consentirà in remoto un monitoraggio dei consumi e il "reset" delle singole colonnine, mitigherà inoltre il conflitto con i clienti in casi di malfunzionamento delle ricariche eseguite sulle chiavette potendo verificare con certezza i crediti e ogni altro aspetto legato all'utilizzo di queste ultime. Attualmente, fra l'altro, il reset "stand-alone" delle colonnine sottrae una risorsa alle manutenzioni ed emergenze per molte ore al giorno durante la stagione estiva.

E' stata avviata la richiesta alla Telecom per la fornitura presso il Porto Turistico della Fibra ottica 100/100 (una banda sufficientemente ampia e professionale già utilizzata per la tipologia di attività legata alle strutture ricettive che hanno una grande capacità di ospitalità).

Questa azione garantirebbe, finalmente, la fornitura di un servizio di "accessibilità internet" più compatibile con le aspettative della nostra clientela, il servizio dovrebbe essere avviato, salvo imprevisti, entro l'anno 2020.

Sempre in tema di informatizzazione è stato operato un "arricchimento" del sito Web del Porto Turistico con l'inserimento di nuovi contenuti.

E' stato concluso un accordo con FCA che ha fornito nel 2019, gratuitamente in comodato al Porto Turistico, una 500 cabrio da utilizzare per proprie necessità e come "tender" per i clienti. L'auto è stata riconsegnata a FCA alla fine della stagione estiva.

E' stato anche ottenuto il parere paesaggistico favorevole da parte della Sovrintendenza, per l'accertamento di conformità del progetto per la realizzazione dei nuovi Uffici di Direzione. La struttura sarà innovativa, moderna e darà il giusto spazio operativo alle varie componenti. La realizzazione dei nuovi Uffici è pianificata in funzione del rinnovo della concessione demaniale.

E' stata avviata una relazione con i competenti Uffici della Regione Campania per la realizzazione di un centro "Fitness" e di un'area "Relax" in prossimità del bar da mettere a disposizione dei clienti appartenenti alla "fascia di clientela più alta". Tale nuova installazione sarà inserita fra quelle "temporanee" destinate alla "Rolex Cup" per essere poi rinnovata di anno in anno.

E' stata realizzata la sostituzione di tutte le "pagliere" presenti in porto (coperture delle Courtesy Car, Ormeggiatori, ecc. ecc.). Tali strutture hanno cambiato in positivo l'immagine del porto.

In materia ambientale:

- la Società ha proceduto all'adeguamento, rispetto alla norma cogente, dell'attività di alaggio e varo delle unità, acquistando un sistema di depurazione delle acque di lavaggio che consentirà di conferire in fognatura o di riutilizzare l'acqua risultante dai lavaggi delle carene (allo stato attuale tale acqua è conferita mediante smaltitore autorizzato in discarica con conseguenti elevati costi di smaltimento).

Il costo di acquisto del "sistema" sarà ammortizzato in due anni attraverso il risparmio derivante dai costi di smaltimento. All'impianto di depurazione delle acque sopraccitato è stato affiancato un impianto di depurazione dell'aria inquinata dalle polveri derivanti dalle lavorazioni sulle imbarcazioni durante l'esecuzione delle levigature. Questi impianti hanno consentito a PTC di proporre un'istanza per l'ottenimento dell'AUA (Autorizzazione Unica Ambientale), necessaria in base alla normativa vigente per l'esecuzione di lavori di piccola cantieristica da svolgersi presso lo spazio in concessione all'uopo deputato. Tale prospettiva offre a PTC nuove possibilità di resa di servizio con un relativo incremento del volume d'affari conseguente all'implementazione di un nuovo servizio che sarà eseguito in modo conforme e sostenibile.

- Si è proceduto all'acquisto di "filtri a coalescenza" che sono stati impiantati all'interno dei tombini di raccolta delle acque meteoriche della darsena, i quali normalmente confluiscono in mare. Tali filtri permettono la separazione dell'idrocarburo eventualmente presente che in questo modo non confluisce in mare. Inoltre è stata completata la realizzazione di una griglia di raccolta delle acque meteoriche lungo il perimetro previsto per l'alaggio e varo.

- E' stato rinnovato l'accordo con la Società "Lifegate Consulting and Media SPA" che, nell'ambito di un progetto sponsorizzato da Volvo ha fornito gratuitamente al porto Turistico due "Sea Bin" (i secchi che raccolgono i rifiuti galleggianti) installati all'interno degli specchi acquei in nostra concessione. I due sistemi hanno un valore commerciale di oltre euro 15.000, ma soprattutto consentono di "manifestare" la sensibilità ambientale di Porto Turistico e mantenere pulito lo specchio acqueo portuale.

Nel mese di settembre 2019 la Società, con riferimento alla certificazione di qualità (RINA) ha avuto la seconda verifica secondo le norme ISO 45001, ISO 14001, ISO 9001 e gli standard SA8000.

Oggi il porto Turistico di Capri è uno dei pochi in Italia ad avere raggiunto un traguardo così ampio in materia di certificazione di qualità. La struttura è stata anche certificata secondo gli schemi "Marina Excellence" (sempre dal RINA) con il massimo "rating" possibile (5 Timoni 24 Plus e 50 Gold).

Tali attività hanno impegnato tutto il personale dipendente in uno sforzo collettivo, ma soprattutto hanno imposto procedure e schemi condivisi standard. Oggi l'attività lavorativa, in genere, è compiuta in modo standardizzato. Il Porto Turistico "raggiunge" meglio la propria clientela in termini di affidamento proprio grazie alle garanzie espresse dalla certificazione.

La Società ha proceduto anche alla certificazione del "management aziendale" e dei "capi reparto", il processo è stato completato con la certificazione degli ormeggiatori nei primi mesi dell'anno 2019. Attualmente la struttura esprime all'esterno un alto livello di professionalità e qualità dei servizi che sono certificati da un Ente terzo molto affermato in ambito nautico e riconosciuto a livello internazionale.

Il livello organizzativo dell'azienda è stato notevolmente migliorato mediante la creazione di nuovi organigramma, funzionigramma e job description per ogni singola figura, nonché mediante la redazione del Regolamento aziendale, del regolamento per i premi incentivanti e con la redazione di istruzioni operative specifiche per le mansioni più sensibili.

Un'altra attività di fondamentale importanza e strategica per la Società e per la gestione portuale, è stata la redazione e successiva approvazione del nuovo Regolamento Portuale (approvato dall'Uff. Circondariale di Capri con l'Ord. N° 19/2018), che fra le altre cose prevede elementi innovativi di tutela per il concessionario relativamente alla materia ambientale e di sicurezza, nonché prevede la disciplina dei rifornimenti di carburante eseguiti presso la banchina di Riva, ai Mega Yacht all'ormeggio presso PTC, dal fornitore carburanti (che da sempre rileva una commistione di competenza e responsabilità fra concessionari diversi).

In materia Amministrativa, inoltre, è stata completata la "mappatura" della concessione che ha consentito la redazione di un nuovo modello D3, il quale porterà all'emissione di un nuovo atto di concessione regolare e più completo rispetto all'attuale, tale atto sanerà la mancata rilevazione di alcune strutture in esso presenti e altre difformità di varia natura. Si spera di sottoscrivere la nuova concessione entro il mese di dicembre 2020.

In materia di pianificazione strategica è stato realizzato un progetto per la realizzazione di una "Rete di Porti della Regione Campania", sfruttando le competenze già acquisite durante la partecipazione e organizzazione di attività omologhe svolte in altre Regioni. Tale organizzazione consentirà di ottenere una più efficace comunicazione all'esterno; una migliore capacità di penetrazione di mercati; una relazione fra strutture e fra queste ultime ed il territorio, il riconoscimento da parte del Governo regionale del ruolo primario delle strutture portuali per lo sviluppo turistico del territorio, ma soprattutto farà emergere Capri, in qualità di promotore ed organizzatore, quale attore principale per lo sviluppo della portualità regionale riconoscendo alla struttura, a questo punto, un ruolo considerevole in ogni momento di futura interlocuzione con la regione.

In merito alla concessione demaniale marittima, è stata avviata una fondamentale attività di relazione con la Direzione Generale del demanio Marittimo Regionale al fine di individuare le possibili soluzioni per il superamento del termine di scadenza della concessione al 31.12.2020.

In materia di qualità dei servizi è stato ampliato il periodo, nonché potenziato il personale destinato alla guardiania ed è stata affidata all'esterno la pulizia dei servizi igienici e degli uffici con un notevole miglioramento degli standard di qualità dei servizi offerti.

Relativamente al personale sono stati assunti gravi provvedimenti verso due dipendenti entrambi licenziati per giusta causa.

Il totale dei dipendenti impiegati nell'anno 2019 è stato così ripartito: 20 dipendenti a tempo indeterminato e 23 unità a tempo determinato.

Conclusioni: Porto Turistico di Capri ha avviato un processo di innovazione e sviluppo che troverà nell'applicazione della norma nazionale, con il prolungamento della durata della concessione, il giusto riscontro all'impegno e agli investimenti profusi sulla struttura dalla società. La trasformazione passa attraverso la condivisione del processo con i dipendenti e gli stakeholders, per questo motivo i temi più importanti legati allo sviluppo sono: la comunicazione (interna ed esterna) e la trasformazione e la qualificazione del personale impiegato.

Per quanto riguarda la Vs società l'esercizio trascorso deve intendersi largamente positivo tenuto conto del fatto che il fatturato si è incrementato in maniera significativa rispetto all'esercizio precedente.

ATTIVITA' relativa al rinnovo concessione

In merito, oltre a quanto sopra già esposto, la società ha conferito mandato al prof. Giovanni Leone, ordinario di Diritto amministrativo presso il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Napoli "Federico II", al quale anche in passato la Società si è rivolta per chiedere la sua consulenza su questioni di grande delicatezza ed importanza. Peraltro, lo stesso prof. Leone ha riscosso e continua a riscuotere apprezzamenti dalle varie amministrazioni che si sono succedute negli ultimi anni alla guida del Comune di Capri per vertenze di una certa rilevanza. Considerato che la posizione della Società è assolutamente coincidente con quella dell'Amministrazione comunale, la figura del prof. Leone è quella che offre maggiori garanzie di serietà e professionalità per l'analisi, lo studio e la risoluzione delle problematiche in questione.

Numerosi sono stati gli incontri presso gli uffici regionali preposti alla gestione del demanio marittimo. E' stato anche da noi predisposto un protocollo d'intesa che è al vaglio dell'amministrazione regionale. Contatti e incontri sono continui allo scopo di accertare quali siano i margini per conseguire una proroga o un rinnovo della concessione.

Inoltre si evidenzia, in merito, che, con il decreto rilancio 19.05.2020 n. 34 all'art. 182, è previsto, tra l'altro come misura di sostegno per il settore turistico, l'applicazione di una proroga delle concessioni, così come previsto all' art. 1, commi 682 e 683 della legge 30 dicembre 2018 n. 145.

EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Allo stato si prevede una riduzione dei ricavi in conseguenza dell'emergenza sanitaria. Il Consiglio, però, ha effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della società, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili e ha considerato l'esito della stessa nelle valutazioni effettuate con riferimento alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale nella relazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2019.

CONCLUSIONI

Signori soci, Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio come predisposto e la proposta di destinazione dell'utile indicata in nota integrativa.

Capri, 28 maggio 2020

P.T.C. Porto Turistico di Capri S.p.A.
Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Dott. Raffaele Ruggiero



