

**Relazione per la società Residenza al Porto S.r.l. al 30.06.2024**

Egr. sig. amministratore unico e spettabili Soci,

in risposta alla Vostra cortese richiesta, con la presente analisi lo scrivente provvede ad esprimere un parere in merito all'andamento della Vostra società nel corso degli anni 2022/2023 e della fotografia che ne emerge alla data del 30 Giugno 2024.

Pregiudizialmente occorre sottolineare come l'avvio della struttura destinata a residenza turistico ricettiva denominata "Residenza al Porto" **poggiava sul presupposto economico - finanziario di realizzazione del porticciolo turistico Spotorno-Noli** al quale sarebbe stata commercialmente, ma soprattutto, logisticamente collegata; **tale progetto, purtroppo, non è stato attuato**, riducendo, così, in modo sensibile, ma soprattutto, irreversibile il volume della potenziale domanda.

Tanto debitamente premesso, lo scrivente ha provveduto ad esaminare e comparare i dati economici definitivi relativi agli ultimi cinque esercizi: 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, il cui bilancio definitivo sarà redatto nelle prossime settimane.

Appare doveroso sottolineare come l'esercizio 2020 abbia la natura di dato parzialmente disomogeneo rispetto ai tre esercizi successivi, in quanto inevitabilmente caratterizzato dall'emergenza pandemica "Covid-19".

Gli anni 2019 e 2021 rivestono maggiori peculiarità di ordinario andamento, anche se vi sono alcune voci aventi natura straordinaria e sempre discendenti dalla succitata emergenza epidemiologica, quali i "Contributi in conto esercizio" per euro 39.803,43.

Gli anni 2022 e 2023 rivestono le caratteristiche proprie di un'attività in normale funzionamento, superata l'emergenza sanitaria e pertanto senza contributi straordinari erogati da terzi. Esercizi questi ultimi definibili di regolare svolgimento e che hanno visto i vostri sforzi volti ad aumentare il volume dei ricavi mediante un incremento delle tariffe, un ampliamento del periodo di funzionamento della struttura con un'apertura anticipata e una chiusura posticipata rispetto alle precedenti stagioni, nonché l'avvio di nuovi ed ulteriori servizi offerti alla clientela.

Ciò nonostante i valori della produzione, ascrivibili esclusivamente all'attività di gestione della "Residenza al Porto", come si risulta dal prospetto qui sotto riportato, **indicano un andamento decrescente dei ricavi dal 2019 in avanti**, nonostante le politiche aziendali poste in essere al fine incrementare il volume d'affari. Il peggioramento dei ricavi della Residenza al Porto ha inevitabilmente inciso, anno dopo anno, anche sul risultato complessivo del conto economico, particolarmente impattato anche dagli incrementi dei relativi costi finanziari, diretta conseguenza del sensibile rialzo dei tassi di interesse passivi correntista da parte della BCE:

ESERCIZIO	RICAVI	UTILE/ PERDITA	NOTE
2019	303.534	3.325	
2020	212.381	(28.252)	
2021	276.984	19.649	al netto di euro 72.269 di minori costi derivanti da esenzione IMU e ristori COVID
2022	268.817	(55.676)	al netto di euro 22.500 di maggiori costi non relativi alla gestione ordinaria
2023	231.234	(85.421)	stima prudenziale attività istituzionale-residenza

Alla flessione dei ricavi di gestione dell'RTA, attività principale della società, si contrappone un decremento dei costi della produzione specifici (esclusi oneri finanziari in aumento), ascrivibili alla RTA, nonostante l'inflazione registrata nel Paese nel corso degli anni 2022 e 2023, dato questo sicuramente frutto di una buona azione di contenimento dei costi da voi messo in atto.

Si segnala che il costo del personale in forza per gli esercizi 2022 e 2023, è stato controbilanciato dalla rinuncia da parte degli amministratori ai compensi che erano stati loro riconosciuti e contabilizzati negli esercizi precedenti alla voce 'Costi per servizi'.

A fronte dei vostri specifici dati di bilancio, si deve segnalare che la tendenza prospettica del settore, come rilevato dalle indagini statistiche pubblicate dal Settore Politiche Turistiche della Regione Liguria, sia per la provincia di Savona che per il comune di Spotorno, dal 2018 ad oggi indica un andamento più favorevole per il comparto "altre Strutture" (case vacanze, ecc.) a discapito delle strutture ricettive tradizionali, costituite da alberghi, residence e R.T.A. realtà economiche che hanno subito nel corso degli esercizi esaminati (2018-2023) una inarrestabile erosione delle proprie quote di mercato; andamento decrescente che trova conferma nella diminuzione di fatturato registrata dalla vostra società dal 2019 sino ad oggi.

Si riportano a seguire due prospetti statistici propri del comune di Spotorno, esposti in forma sintetica, che riportano il dato annuo riepilogativo delle rilevazioni di **arrivi e presenze** mensili per il periodo 2018/2023; è di tutta evidenza come le strutture ricettive 'alternative' stiano assorbendo quote di mercato e di crescita a discapito di alberghi/RTA tradizionali.

**Comune di Spotorno** arrivi Gennaio-Dicembre \*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 vs 2018
Alberghi/RTA	44.331	45.681	covid	38.476	45.480	42.641	96%
Altre Strutture	20.241	21.120	covid	19.492	25.422	26.394	130%

\* dato Osservatorio Turistico Regione Liguria

**Comune di Spotorno** presenze Gennaio-Dicembre \*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 vs 2018
Alberghi/RTA	195.335	183.271	covid	161.700	171.973	173.345	89%
Altre Strutture	64.121	67.853	covid	63.630	76.952	80.040	125%

\* dato Osservatorio Turistico Regione Liguria

Dalla lettura delle tabelle riepilogative della Regione Liguria, qui sopra esposte, risulta confermato il trend per il periodo 2018 – 2023 che vede in sofferenza il comparto "Alberghi / RTA" rispetto a quello denominato "Altre Strutture", case vacanze - ecc.

A comprova delle risultanze delle indagini statistiche effettuate dalla Regione Liguria e sopra richiamate, si riporta in calce quanto pubblicato nel numero uno del magazine '**Raccontando Spotorno**' edito dalla stessa Giunta Comunale spotornese, che alla pagina 15 del magazine qui allegato espressamente afferma come: "...il turismo non si fa solo negli Hotel! Solo il 14% dei turisti sceglie l'hotel, il 17% B&B e campeggi; ben il 66% va in seconde case o appartamenti in affitto, con una tendenza in crescita rispetto al 2019. Ciò pone riflessioni sul piano urbanistico e dei servizi..." a dimostrazione dell'inesorabilità del trend di crescita del comparto appartamenti/seconde case, a discapito di attività più tradizionali come la vostra.

In sintesi le risultanze sin qui esposte, in considerazione delle rilevanti perdite accumulate negli ultimi esercizi e dei flussi finanziari in uscita previsti per l'anno 2024 per il pagamento del mutuo in capo alla vostra società, anche in considerazione dell'evoluzione in aumento dei tassi debitori, portano a ritenere più che plausibile la necessità di una significativa crescita dell'attuale volume d'affari, sostanzialmente da raddoppiare, onde conseguire e mantenere il break even point della struttura.

In caso contrario, non esistono allo stato attuale valide ragioni economiche alla base dell'esistenza stessa dell'attività d'impresa, così come ad oggi strutturata e svolta, lasciando quali uniche possibili alternative un'operazione straordinaria di riqualificazione del complesso immobiliare o in subordine, ma soprattutto in via temporanea e non definitiva, un ulteriore consistente intervento finanziario da parte dei signori soci della "Residenza al Porto Srl".

Savona, 30 Giugno 2024

Dott. Maurizio Ferro



A circular professional stamp from the Chamber of Commerce, Industry, Handicrafts and Agriculture of Savona. The stamp contains the text: "SEZIONE A", "COMUNE DI SPOTORNO", "DOTT. COM. Maurizio Ferro", and "n° 274". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

# RACCONTANDO SPOTORNO

L'INFORMAZIONE DIRETTA DALLA GIUNTA AI CITTADINI

Anno 2022

Numero 1



**FACCIAMO IL  
PUNTO**

**DIRETTAMENTE  
DALLA VOSTRA  
AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE**

**RUBRICHE**

**LAVORI PUBBLICI  
URBANISTICA  
CULTURA & SCUOLA  
AMBIENTE  
SOCIALE & FAMIGLIA  
TURISMO  
SPORT  
E MOLTO ALTRO**

**LUGLIO 2022- DICEMBRE 2022**

# 4

## SPOTORNO APERTA

### TURISMO: MITI E MUTAZIONI

Per introdurre un tema importante per il Comune di Spotorno abbiamo chiesto l'intervento del Presidente dell'Associazione Albergatori, Beppe Camia, che descrive il settore turistico del paese nel dettaglio:

A seguito di tre anni di covid abbiamo mutato i nostri comportamenti e di conseguenza anche il turismo è cambiato, mettendo in discussione antiche certezze.

In questa terza estate di pandemia si confermano i comportamenti e le scelte di consumo rilevate nel 2020 e 2021, con evidenti segnali di ripresa della domanda internazionale. Uno zoccolo duro di turismo abituale continua ad alimentare grande parte della domanda turistica estiva nella regione, composta in larga parte da famiglie con figli al seguito e da coppie, ma crescono i gruppi di amici in vacanza e si conferma una elevata incidenza di giovani e giovanissimi in vacanza nella regione. Turisti sempre più attratti da vita sana all'aria aperta, da sport ed outdoor, cultura ed enogastronomia. Turisti sempre più attenti alla qualità dei servizi, sia per quanto riguarda l'accoglienza turistica che per le infrastrutture (trasporti, parcheggi), attratti da soluzioni di accoglienza che garantiscano privacy e sicurezza.

Questi nuovi comportamenti hanno portato a sfatare qualche mito; vediamo alcuni (fonte dei dati l'Osservatorio Regionale Ligure).

**La Liguria non è un paese per vecchi!** Nella nostra

provincia i turisti under 40 sono ben il 51%, in grande aumento rispetto al 2019. Gli over 60 rappresentano soltanto il 16%. La vacanza in Liguria è principalmente in famiglia (per il 39% dei turisti) o in coppia (31%), seguono i gruppi di amici (22%), raddoppiati rispetto al 2019, i pensionati sono solo il 10%. Una forte crescita di turismo giovane che impone un cambio nell'offerta di prodotti, servizi, tipologie di accoglienza e infrastrutture.

**La Riviera di Ponente non è solo vicina al Piemonte!** Certo, dal Piemonte arriva il 37% dei turisti, ma seguito a ruota dal 36% della Lombardia e dal 22% di stranieri, con una prevalenza di tedeschi e svizzeri. Dobbiamo far crescere la quota di turismo straniero, migliorando la nostra capacità di fare promozione su bacini più ampi e rispondendo a molteplici esigenze diverse.

**Il turismo non si fa solo negli Hotel!** Solo il 14% dei turisti sceglie l'hotel, il 17% B&B e campeggi; ben il 66% va in seconde case o appartamenti in affitto, con una tendenza in crescita rispetto al 2019. Ciò pone riflessioni sul piano urbanistico e dei servizi.

**La vacanza non è solo spiaggia!** Certo, la località di mare è scelta dal 87% dei turisti ma il 46% vuole provare esperienze enogastronomiche, il 45% pratica sport e outdoor, il 10% è interessato a storia, cultura e folclore. Dobbiamo indirizzare questa domanda di esperienze a tutto tondo, come ad esempio con il progetto di promozione turistica del Golfo dell'Isola che risponde esattamente a queste tendenze.

**La torta di riso non è finita!** Il gradimento dichiarato

### UNO SGUARDO ALLA STAGIONE ESTIVA 2022

La stagione estiva si è conclusa, sono stati molti i turisti che hanno scelto come località Spotorno per trascorrere le vacanze. Il calendario delle attività, a tema giornaliero, realizzato dal Comune di Spotorno ha coinvolto tutte le fasce d'età.

Ripercorriamo insieme le tappe più significative degli ultimi sei mesi...

Dal lunedì alla domenica la proposta dell'Amministrazione Comunale si articolava su un piano organizzativo ben preciso: per ogni giorno della settimana un tema d'intrattenimento che potesse soddisfare gran parte dei turisti e dare una visione delle attività costante e precisa. Il riscontro ottenuto è stato positivo, la Rotonda Ferrer è diventato un punto di riferimento multifunzionale, adatto a molteplici attività d'intrattenimento.

Per le attività come il Cinema della domenica e la musica del giovedì si è ritenuto opportuno utilizzare un luogo più centrale e contenuto come P.zza della Vittoria.





dai turisti di ristoranti (87%) e strutture ricettive (85%) è ottimo (percentuale di risposte positivo o molto positivo), mentre permane insoddisfazione su viabilità e posteggi (52% negativo o molto negativo). Dobbiamo continuare a migliorare lo standard della nostra accoglienza e parallelamente lavorare con le amministrazioni pubbliche a progetti di miglioramento delle infrastrutture locali e regionali.

**Il turismo non è una attività marginale!** Il turismo è il principale motore economico di Spotorno, in grado di creare ricchezza sia direttamente, con i turisti che effettuano spese propriamente turistiche (viaggio, alloggio e pacchetto turistico), sia con le spese accessorie della vacanza (ristoranti, pizzerie, bar, negozi, abbigliamento, trasporti, taxi, parcheggi, etc.), sia con i servizi accessori alle attività economiche.

Se calcoliamo che Spotorno ha circa 250.000 presenze annue nelle strutture ricettive, a cui aggiungere almeno altre 750.000 presenze nelle seconde case, abbiamo un impatto economico di 80 milioni di € (spesa media di 80 € al giorno a testa) che si riversano nel paese e che rappresentano la principale, se non unica, fonte

economica per Spotorno. Inoltre, si calcola che un milione di euro di fatturato sul turismo dia lavoro a circa 13 persone e quindi più di mille cittadini lavorano a tempo pieno sul turismo ed il suo indotto.

In sintesi, la nostra destinazione turistica "il Golfo dell'Isola" che raccoglie i quattro comuni Bergeggi, Noli, Spotorno, Vezzi, deve diventare un luogo di benessere, dove vivere esperienze memorabili, con una offerta di prodotti e servizi per giovani e famiglie, con attenzione alla qualità. La promozione va svolta su bacini geografici più ampi ed in particolare all'estero. I servizi pubblici ed i piani urbanistici dovranno tenere conto delle tendenze e della domanda in atto. L'attenzione alla nostra risorsa economica deve andare di pari passo all'attenzione al tessuto sociale di operatori e lavoratori del settore turistico con, ad esempio, attività di formazione del personale.

Concludendo, dobbiamo lavorare tra operatori, cittadini, associazioni e amministrazioni pubbliche per gestire i cambiamenti del turismo e farne una opportunità di crescita economica e sociale del nostro paese.



il Golfo dell'Isola



*Se volete condividere le vostre foto  
di Spotorno con noi, inviatecele!*

*Compariranno nei prossimi numeri,  
accompagnate dal vostro nome e cognome*



## RACCONTANDO SPOTORNO

L'INFORMAZIONE DIRETTA DALLA GIUNTA AI CITTADINI

Stampata a cura e costi da Sindaco, Assessori e Consiglieri di maggioranza del  
Comune di Spotorno. Per info scrivere a [raccontandospotorno@gmail.com](mailto:raccontandospotorno@gmail.com)