

Assemblea Ordinaria del 22.06.25 - punto 2) dell'ordine del giorno

Nota Informativa relativa a

“Esame, e relative delibere, intervento di ristrutturazione ‘Vecchia Club House’ per la realizzazione di camere ad uso foresteria del Golf”

Cari Azionisti,

Come a tutti Voi noto la “Vecchia Club House” è in condizioni fatiscenti (ulteriormente aggravatasi con il cedimento di parte della controsoffittatura) specie per quanto riguarda la parte lignea rivolta verso il campo da golf e interventi di manutenzione non sono ulteriormente procrastinabili.

Come da indicazioni dell'Assemblea dello scorso giugno 2023 abbiamo ritenuto di riproporre il progetto dopo aver ottimizzato la portata dei pozzi esistenti e la creazione di un nuovo pozzo. Complessivamente riusciamo ad ottenere circa 200 metricubi al giorno che ci consentono di mantenere il campo in buone condizioni anche in estate.

Valutate le possibilità operative, abbiamo ritenuto che un contributo fattivo per l'ottenimento di maggiori introiti anche da Green Fees possa essere conseguito con la realizzazione di una foresteria per il golf con l'approntamento di alcune camere.

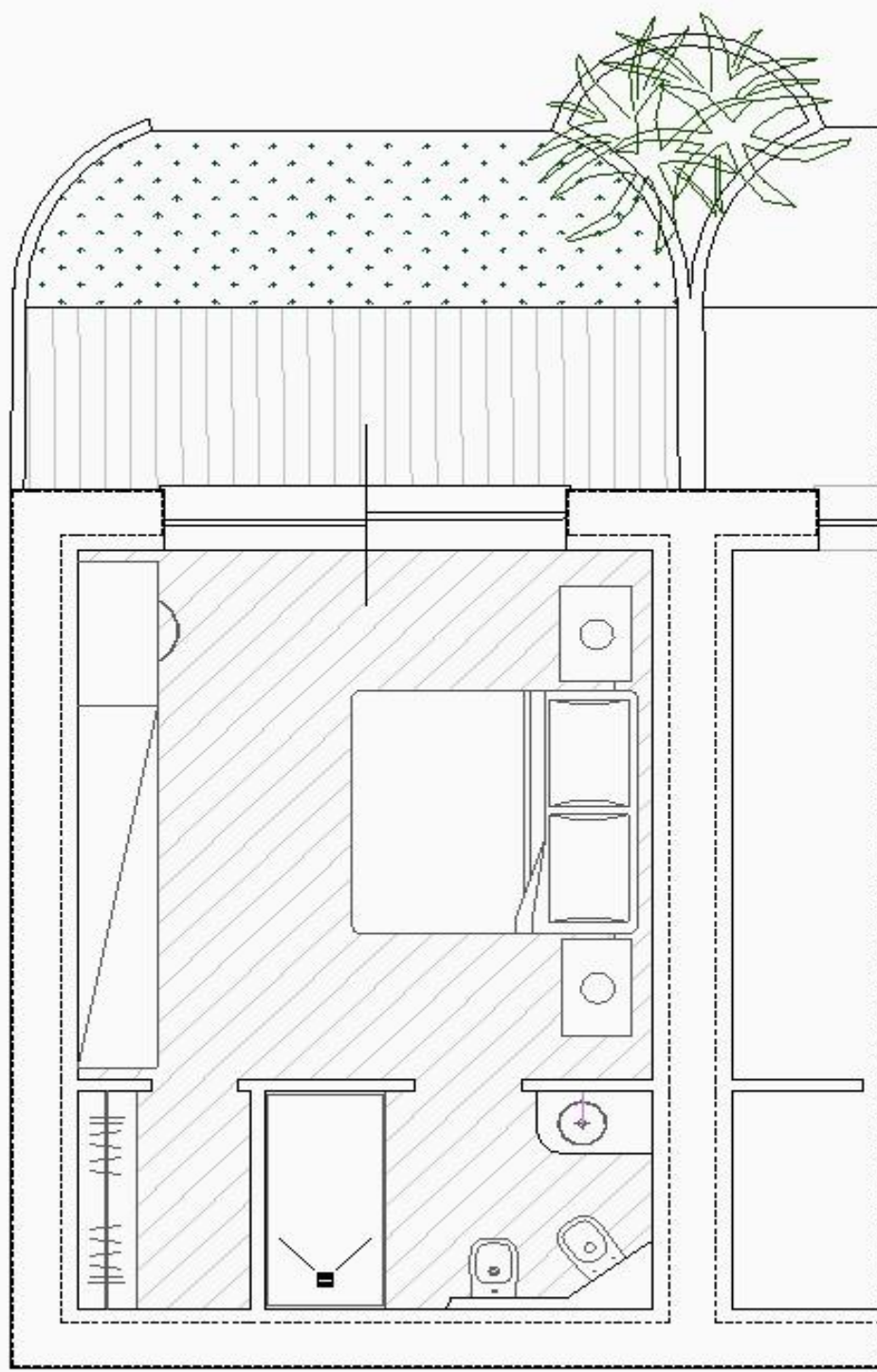
A tal fine abbiamo interpellato alcuni studi professionali giudicando più convincenti le proposte e le ipotesi di fattibilità formulate dal Team dello Studio Pedemonte, in particolare dal Geometra Mauro Pedemonte, dall'Ingegnere Matteo Pedemonte e dall'Architetto Valentina Fatta.

Quanto elaborato prevede:

- la completa demolizione della parte lignea rivolta verso il campo
- il mantenimento della facciata rivolta verso il parcheggio
- la costruzione di 5 nuove camere di ottimo livello di ca. 30 mq. cad. una; ogni camera avrà, oltre ad un servizio privato di generose dimensioni, anche una cabina armadio ed un patio rivolto verso il campo da golf al quale si accede da una grande luminosa porta scorrevole in vetro
- la ristrutturazione di un sesto ambiente (piccolo bilocale con bagno, attrezzato con cucina)
- una struttura portante che possa essere idonea per la realizzazione di un eventuale secondo piano, qualora in futuro maturassero le condizioni e le convenienze economiche

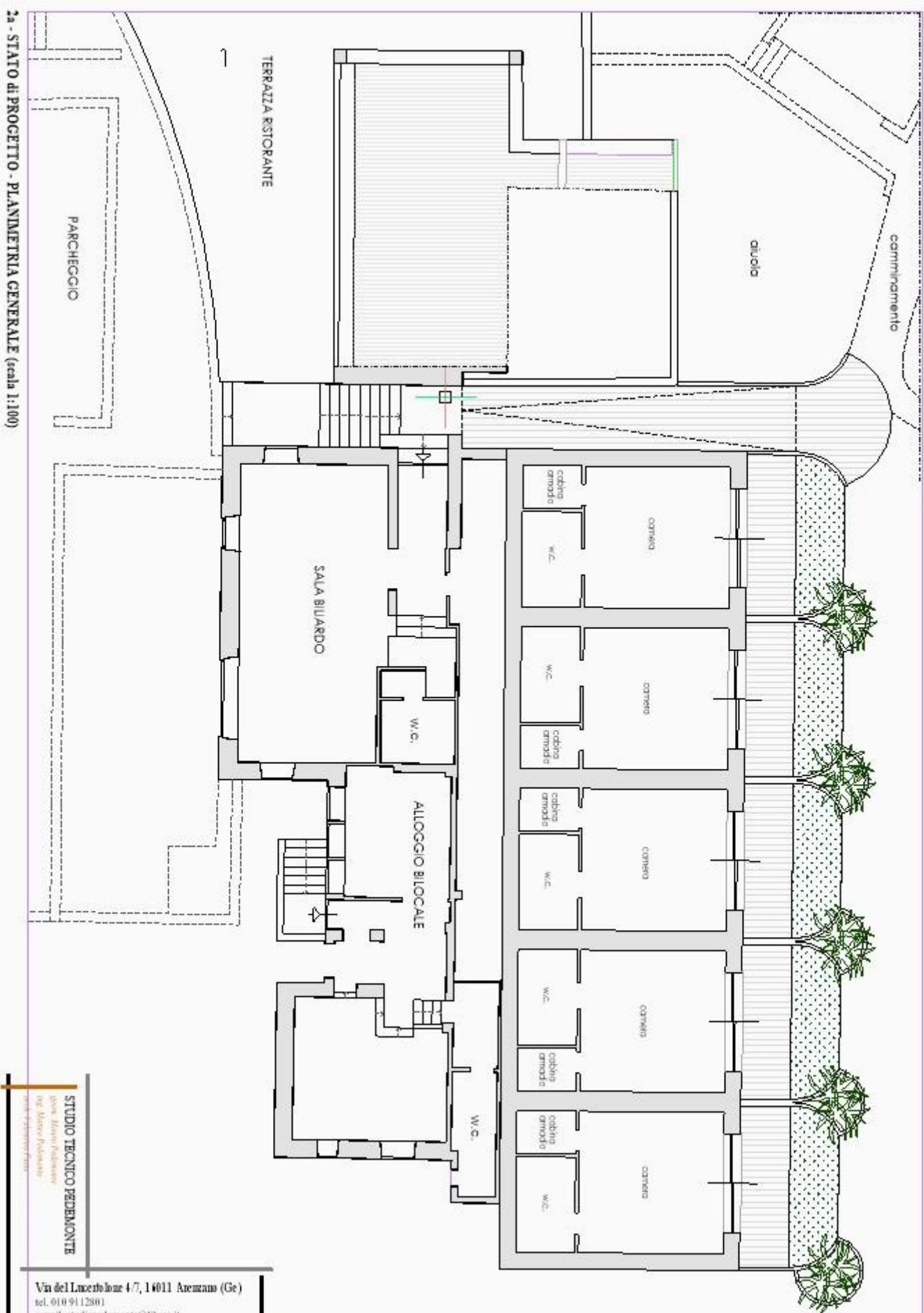
Tutti gli ambienti saranno dotati di riscaldamento e condizionamento

Di seguito troverete due piantine che Vi consentiranno di apprezzare il progetto (la prima riporta il prospetto della camera base, la seconda la pianta con le camere).



STUDIO TECNICO PEDERMONTE
 arch. Mario Pedemonte
 ing. Marco Pedemonte
 arch. Francesco Pini

Via del Lucertolone 4/7, 16011 Arenzano (Ge)
 tel. 010 9112801
 e-mail: studiopedemonte@libero.it



STUDIO TECNICO PEDEMONTI

Ing. Marco Pedemonti
Arch. Federico Finzi

Via del Lucertolone 4/7, 14011 Arezano (Ge)
tel. 010 9112801
e-mail: studiopedemonti@libero.it

Per conoscere i costi da sostenere abbiamo chiesto ai citati professionisti un minuzioso dettaglio dei lavori con i relativi costi basato sul il Prezzario della Camera di Commercio di Genova.

Conseguentemente è stato predisposto un capitolato per ottenere preventivi dalle imprese interessate che abbiamo già contattato e da altre eventuali imprese che vorrete segnalare.

Tutta la documentazione è a disposizione in Segreteria.

L'investimento complessivo, comprendente i costi di demolizione, costruzione, impiantistica, attività professionale (progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in progettazione ed esecuzione, direzione lavori, pratiche comunali, variazione catastale e quant'altri richiesto), arredamento, biancheria e IVA indetraibile è di 470.000€.

Trattandosi di costi basati sul prezzario della CCIAA confidiamo di contenere la spesa complessiva in sede di chiusura degli appalti con i preventivi arrivati.

Prudenzialmente inoltre non consideriamo eventuali opportunità relative all'ottenimento di contributi a Fondo Perso, in particolare per lo smaltimento del tetto in Eternit ed eventuali altre possibilità.

-----*****-----

Per valutare la redditività dell’iniziativa si propone la seguente valutazione (Base Case) corredata da un’analisi di sensitività (Worst-Case e Best-Case)

Previsioni rendimento 6 camere doppie

<u>Base Case</u> <u>Scenario</u>					
	Ottobre aprile		maggio settembre		
<u>Nr. Camere 5 nuove+1vecchia (ex uff. Valle)</u>	6		6		
	week end	Domen. giovedì	week end	Domen. giovedì	totale
Tasso di occupazione	60%	30%	75%	50%	
Nr. giorni camere occupate a settimana	7	9	9	15	
nr camere occupate all'anno (escl.chiusura)	202	252	252	330	1.036
ricavo medio lordo a notte	80	70	90	80	
Ricavi lordi	16.128	17.640	22.680	26.400	82.848
Comm Booking 18% su metà camere vendute					7.456
Costi riassetto camera €12	12	di cui			
Biancheria €2,7 - Pulizia 4 - Amaneties (sciampo acqua ecc.5,3)					12.427
Tari					4.000
Utenze 1200 annuo a camera venduta					3.405
Markeing Gadget, altri mat consumo ecc ecc. €2 a camera					2.071
Sicurezza,disinfestazione, manutenz pompe calore					1.500
Software cancelleria misuratori fiscali					700
Canoni Rai					800
Totale costi					32.359
Utile netto annuo SPA					50.489
Utili indiretti (Green fees) per SSD					48.228
Nr green fee medio per camera	1,00				
Green fees camere doppie a €.	55	40	55	40	
controvalore €	11.088	10.080	13.860	13.200	48.228
Carrelli/cart/campo pratica med.€.10	2.016	2.520	2.520	3.300	10.356
Costo personale aggiuntivo in ssd (integrazione part time) per prenotazioni: €.10 a camera*					-10.356
Totale utili consolidati annui					98.717

Ecco il caso peggiore:

Worst-Case Scenario					
	Ottobre aprile		maggio settembre		
Nr. Camere 5 nuove+1vecchia (ex uff. Valle)	6		6		
	week end	Domenica giovedì	week end	Domenica giovedì	totale
Tasso di occupazione	50%	25%	65%	40%	
Nr. giorni camere occupate a settimana	6	8	8	12	
nr camere occupate all'anno (escl.chiusura)	168	210	218	264	860
ricavo medio lordo a notte	70	60	80	70	
Ricavi lordi	11.760	12.600	17.472	18.480	60.312
Comm Booking 18% su metà camere vendute					5.428
Costi riassetto camera €12	12	di cui			
Biancheria €2,7 - Pulizia 4 - Amaneties (sciampo acqua ecc.5,3)					10.325
Tari					4.000
Utenze 1200 annuo a camera venduta					2.829
Markeing Gadget, altri mat consumo ecc ecc. €2 a camera					1.721
Sicurezza,disinfestazione, manutenz pompe calore					1.500
Software cancelleria misuratori fiscali					700
Canoni Rai					800
Totale costi					27.302
Utile netto annuo SPA					33.010
Utili indiretti (Green fees) per SSD					30.159
Nr green fee medio per camera	0,75				
Green fees camere doppie a €.	55	40	55	40	
controvalore €	6.930	6.300	9.009	7.920	30.159
Carrelli/cart/campo pratica med.€.10	1.680	2.100	2.184	2.640	8.604
Costo personale aggiuntivo in ssd (integrazione part time) per prenotazioni: €.10 a camera*					-8.604
Totale utili consolidati annui					63.169

Infine il caso migliore:

**Best-Case
Scenario**

	Ottobre aprile		maggio settembre		
<u>Nr. Camere 5 nuove+1vecchia (ex uff. Valle)</u>	6		6		
	week end	Domenica giovedì	week end	Domenica giovedì	totale
Tasso di occupazione	70%	50%	85%	60%	
Nr. giorni camere occupate a settimana	8	15	10	18	
nr camere occupate all'anno (escl.chiusura)	235	420	286	396	1.337
ricavo medio lordo a notte	100	80	120	90	
Ricavi lordi	23.520	33.600	34.272	35.640	127.032
Comm Booking 18% su metà camere vendute					11.433
Costi riassetto camera €12	12	di cui			
Biancheria €2,7 - Pulizia 4 - Amaneties (sciampo acqua ecc.5,3)					16.042
Tari					4.000
Utenze 1200 annuo a camera venduta					4.395
Markeing Gadget, altri mat consumo ecc ecc. €2 a camera					2.674
Sicurezza,disinfestazione, manutenz pompe calore					1.500
Software cancelleria misuratori fiscali					700
Canoni Rai					800
Totale costi					41.543
Utile netto annuo SPA					85.489
<u>Utili indiretti (Green fees) per SSD</u>					61.284
Nr green fee medio per camera	1,00				
Green fees camere doppie a €.	55	40	55	40	
controvalore €	12.936	16.800	15.708	15.840	61.284
Carrelli/cart/campo pratica med.€.10	2.352	4.200	2.856	3.960	13.368
Costo personale aggiuntivo in ssd (integrazione part time) per prenotazioni: €.10 a camera*					-13.368
Totale utili consolidati annui					146.773

Relativamente ai Ricavi si segnala che i prezzi indicati si collocano nella fascia bassa applicata dagli operatori locali e potrebbe essere rivisti al rialzo nei week end e nei periodi di alta stagione. In particolare, le camere doppie sono vendute dal Golf Garlenda ad €. 120; Colline del Gavi ad €.130; Sant Anna ad €.90; Villa Carolina ad €. 130.

Dal sito Booking.com le strutture alberghiere di Arenzano offrono camere doppie da €. 90 ad oltre €.300 in bassa stagione, mentre in alta stagione i prezzi salgono significativamente. Per quanto attiene alla percentuale di occupazione ed ai costi di gestione delle camere (pulizia, materiali consumo ecc.) ci siamo avvalsi delle indicazioni ed i suggerimenti di operatori locali del settore.

Allo scopo di valutare gli impatti dei tre scenari proposti sui conti della nostra Società, di seguito Vi proponiamo i relativi tre sintetici Business Plan.

- Oltre alle camere, il mantenimento di investimenti per ca. € 250.000 nel quinquennio al fine di migliorare ulteriormente le condizioni del campo e delle strutture
- Grazie ai buoni risultati di Spa e SSD degli ultimi tre anni (e dell'anno in corso), è possibile ipotizzare un ricorso ad un finanziamento bancario limitato al 40% ca. della spesa complessiva (€ 200m)
- È ipotizzata una revisione del contratto con la SSD che prevede il pagamento anticipato dell'affitto, una cauzione ed un modesto aumento del canone dal 2027 largamente compensato dagli utili indotti per la srl dalla presenza delle camere (cfr. sopra).
- È stata considerata una fase di avviamento che prevede una realizzazione del budget delle camere pari al: 25% ca. nel 2026, 66% nel 2027, 85% nel 2028 ed il 100% nel 2029.

Base Case										
Ipotesi con Camere:						2025	2026	2027	2028	2029
Investimenti/manutenzioni straord.						50	50	50	50	50
Costi realizzaz.Camere (350m opere, 50 Iva indetrib. 20m oneri professionali, 50m arredi e varie)						150	320			
Apertura credito utilizzare all'occorenza							200			
Cauzione ssd 100/m oltre aff.anticipato (mediamente 59m)						100	50			
Affitto da ssd si aumenta di €.20m dal 2027 oltre a Istat; quindi pari a:						98	100	120	122	125
Rendimento camere Base case							50	50	50	50
% realizzazzazione Base Case, Considerata la fase di avviamento							26%	68%	84%	100%
		Storia			Ipotesi		Previsioni			
Calcolo flussi di cassa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-25	-55	29	34	36	42	48	90	96	105
Mutuo quota capitale	-18	-16	-65				200	-20	-20	-20
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	11	15	-22	0	-12	0	0	0	0	0
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	15	-3	10	6	2	2	-30	30		
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	-22	67	-1							
Cost. SSD e Finanziamento soci o da SSD	-40	-40				100	50			
Investimenti	18	6	44	31	72	50	50	50	50	50
Investimento camere						150	320			
Aumento Capitale	262									
Variazione Cassa	113	-62	-69	-3	-26	-60	-42	-10	26	35
C/Economico		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOT. RICAVI di cui:	125	138	162	182	171	171	184	227	239	252
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	78	85	85	95	96	98	100	120	122	125
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	48	56	64	66	69	71	73	75	77
Proventi affitti netti							13	34	42	50
Altri proventi		5	21	23	9	4	0	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	166	210	140	159	149	149	158	169	181	189
Costi Servizi/Oneri Diversi (sostanz.fissi Imu e	97	86	88	92	91	92	93	94	96	98
Costi ordinari	9	33	25	38	22	15	17	18	20	22
Oneri finanziari	5	5	17	15	15	15	18	10	9	8
Totale ammortamenti	16	17	7	11	14	20	22	32	38	42
On/Prov. Straor.(2020 perdita crediti affitto ASD	60									
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD	39	62								
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	-61	5								
Imposte sul reddito	1	2	3	3	7	7	8	15	18	19
Utile/perdita Esercizio	-41	-72	22	23	22	22	26	58	58	63
Attivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Crediti V/soci per Aum Cap	8									
Immobilizzazioni	974	963	1000	1020	1078	1258	1606	1624	1636	1644
Immob. Finanziarie	-40	51	10	10	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	40	51	29	25	15	15	15	15	15	15
Ratei e Risconti	4	5	0	4	2	2	2	2	2	2
Cassa/Banche	293	231	162	159	133	73	31	21	47	82
TOTALE	1279	1301	1201	1218	1238	1358	1664	1672	1710	1753
Passivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utile esercizio	-41	-72	22	23	22	22	26	58	58	63
TOT PATRIMONIO	1214	1142	1164	1187	1209	1231	1257	1315	1373	1436
Fondi rischi	1	6	5	5	5	5	5	5	5	5
fdo svalutazione Partecip. Cauz.+ aff. Ant.SSD	40	62				100	150	150	150	150
Mutui a MT e finanz.da ssd	85	101			0		200	180	160	140
Fornitori e diversi	15	13	24	22	20	18	48	18	18	18
tributari	2	7	7	3	3	3	3	3	3	3
Risconti	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Totale	1319	1333	1201	1218	1238	1358	1664	1672	1710	1753

Worst Case										
Ipotesi con Camere:						2025	2026	2027	2028	2029
Investimenti/manutenzioni straord.						50	50	50	50	50
Costi realizzaz.Camere (350m opere, 50 Iva indetrib. 20m oneri professionali, 50m arredi e varie)						150	320			
Apertura credito utilizzare all'occorenza							200			
Cauzione ssd 100/m oltre aff.anticipato (mediamente 59m)						100	50			
Affitto da ssd si aumenta di €.20m dal 2027 oltre a Istat; quindi pari a:						98	100	120	122	125
Rendimento camere Base case							33	33	33	33
% realizzazzazione Base Case, Considerata la fase di avviamento							27%	67%	85%	100%
		Storia			Ipotesi		Previsioni			
Calcolo flussi di cassa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-25	-55	29	34	36	42	45	80	87	93
Mutuo quota capitale	-18	-16	-65				200	-20	-20	-20
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	11	15	-22	0	-12	0	0	0	0	0
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	15	-3	10	6	2	2	-30	30		
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	-22	67	-1							
Cost. SSD e Finanziamento soci o da SSD	-40	-40				100	50			
Investimenti	18	6	44	31	72	50	50	50	50	50
Investimento camere						150	320			
Aumento Capitale	262									
Variazione Cassa	113	-62	-69	-3	-26	-60	-45	-20	17	23
C/Economico		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOT. RICAVI di cui:	125	138	162	182	171	171	180	215	225	235
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	78	85	85	95	96	98	100	120	122	125
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	48	56	64	66	69	71	73	75	77
Proventi affitti netti							9	22	28	33
Altri proventi		5	21	23	9	4	0	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	166	210	140	159	149	149	157	167	176	184
Costi Servizi/Oneri Diversi (sostanz.fissi Imu e	97	86	88	92	91	92	93	94	96	98
Costi ordinari	9	33	25	38	22	15	17	18	20	22
Oneri finanziari	5	5	17	15	15	15	18	10	9	8
Totale ammortamenti	16	17	7	11	14	20	22	32	38	42
On/Prov. Straor.(2020 perdita crediti affitto ASD	60									
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD	39	62								
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	-61	5								
Imposte sul reddito	1	2	3	3	7	7	7	13	13	14
Utile/perdita Esercizio	-41	-72	22	23	22	22	23	48	49	51
Attivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Crediti V/soci per Aum Cap	8									
Immobilizzazioni	974	963	1000	1020	1078	1258	1606	1624	1636	1644
Immob. Finanziarie	-40	51	10	10	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	40	51	29	25	15	15	15	15	15	15
Ratei e Risconti	4	5	0	4	2	2	2	2	2	2
Cassa/Banche	293	231	162	159	133	73	28	8	25	48
TOTALE	1279	1301	1201	1218	1238	1358	1661	1659	1688	1719
Passivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utile esercizio	-41	-72	22	23	22	22	23	48	49	51
TOT PATRIMONIO	1214	1142	1164	1187	1209	1231	1254	1302	1351	1402
Fondi rischi	1	6	5	5	5	5	5	5	5	5
fdo svalutazione Partecip. Cauz.+ aff. Ant.SSD	40	62				100	150	150	150	150
Mutui a MT e finanz.da ssd	85	101			0		200	180	160	140
Fornitori e diversi	15	13	24	22	20	18	48	18	18	18
tributari	2	7	7	3	3	3	3	3	3	3
Risconti	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Totale	1319	1333	1201	1218	1238	1358	1661	1659	1688	1719

Best Case										
Ipotesi con Camere:						2025	2026	2027	2028	2029
Investimenti/manutenzioni straord.						50	50	50	50	50
Costi realizzaz. Camere (350m opere, 50 Iva indetrib. 20m oneri professionali, 50m arredi e varie)						150	320			
Apertura credito utilizzare all'occorrenza							200			
Cauzione ssd 100/m oltre aff.anticipato (mediamente 59m)						100	50			
Affitto da ssd si aumenta di €.20m dal 2027 oltre a Istat; quindi pari a:						98	100	120	122	125
Rendimento camere Base case							80	80	80	80
% realizzazzazione Base Case, Considerata la fase di avviamento							26%	66%	84%	100%
		Storia			Ipotesi		Previsioni			
Calcolo flussi di cassa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-25	-55	29	34	36	42	55	106	119	132
Mutuo quota capitale	-18	-16	-65				200	-20	-20	-20
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	11	15	-22	0	-12	0	0	0	0	0
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	15	-3	10	6	2	2	-30	30		
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	-22	67	-1							
Cost. SSD e Finanziamento soci o da SSD	-40	-40				100	50			
Investimenti	18	6	44	31	72	50	50	50	50	50
Investimento camere						150	320			
Aumento Capitale	262									
Variazione Cassa	113	-62	-69	-3	-26	-60	-35	6	49	62
C/Economico		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOT. RICAVI di cui:	125	138	162	182	171	171	192	246	264	282
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	78	85	85	95	96	98	100	120	122	125
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	48	56	64	66	69	71	73	75	77
Proventi affitti netti							21	53	67	80
Altri proventi		5	21	23	9	4	0	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	166	210	140	159	149	149	159	172	183	192
Costi Servizi/Oneri Diversi (sostanz. fissi Imu e	97	86	88	92	91	92	93	94	96	98
Costi ordinari	9	33	25	38	22	15	17	18	20	22
Oneri finanziari	5	5	17	15	15	15	18	10	9	8
Totale ammortamenti	16	17	7	11	14	20	22	32	38	42
On/Prov. Straor.(2020 perdita crediti affitto ASD	60									
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD	39	62								
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	-61	5								
Imposte sul reddito	1	2	3	3	7	7	9	18	20	22
Utile/perdita Esercizio	-41	-72	22	23	22	22	33	74	81	90
Attivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Crediti V/soci per Aum Cap	8									
Immobilizzazioni	974	963	1000	1020	1078	1258	1606	1624	1636	1644
Immob. Finanziarie	-40	51	10	10	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	40	51	29	25	15	15	15	15	15	15
Ratei e Risconti	4	5	0	4	2	2	2	2	2	2
Cassa/Banche	293	231	162	159	133	73	38	44	93	155
TOTALE	1279	1301	1201	1218	1238	1358	1671	1695	1756	1826
Passivo		Storia			Ipotesi		Previsioni			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utile esercizio	-41	-72	22	23	22	22	33	74	81	90
TOT PATRIMONIO	1214	1142	1164	1187	1209	1231	1264	1338	1419	1509
Fondi rischi	1	6	5	5	5	5	5	5	5	5
fdo svalutazione Partecip. Cauz.+ aff. Ant.SSD	40	62				100	150	150	150	150
Mutui a MT e finanz.da ssd	85	101			0		200	180	160	140
Fornitori e diversi	15	13	24	22	20	18	48	18	18	18
tributari	2	7	7	3	3	3	3	3	3	3
Risconti	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Totale	1319	1333	1201	1218	1238	1358	1671	1695	1756	1826

Le analisi che precedono ci inducono a caldeggiare l'approvazione dell'investimento che ci consentirà di ottenere ulteriori flussi finanziari al servizio delle nostre strutture che, seppur largamente migliorate (vedi campo, irrigazione, reti di sicurezza, piscina, campo pratica ecc. ecc.) necessitano ancora di numerosi ammodernamenti.

Inoltre, anche a livello patrimoniale avremo una valorizzazione di un asset che ora è pressoché abbandonato a sé stesso.

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento/approfondimento riteneste utile.

Arenzano, 25 maggio 2025

Il Consiglio di Amministrazione