

Assemblea dell'11.6.23 punto 4) all'ordine del giorno

Nota Informativa relativa ad:

“Esame intervento di ristrutturazione volto alla realizzazione di camere ad uso foresteria del Golf e relative delibere”

Cari Azionisti,

Come a tutti Voi noto la “Vecchia Club House” è in condizioni fatiscenti, specie per quanto riguarda la parte lignea rivolta verso il campo da golf.

Abbiamo ritenuto di analizzare la situazione e valutare le possibilità operative per la sua valorizzazione al servizio del campo da Golf.

Un contributo fattivo per l'ottenimento di maggiori introiti da Green Fees è stato ritenuto potesse essere la realizzazione di una foresteria per il golf con l'approntamento di alcune camere.

A tal fine abbiamo interpellato lo Studio del Geometra Pedemonte, noto professionista attivo in Pineta e nelle province di Genova/Savona, al quale abbiamo chiesto di formulare alcune ipotesi di fattibilità e di costo per avere un'idea della sostenibilità degli stessi. Lo Studio ci ha fornito gratuitamente, ed a tal proposito formuliamo un sentito ringraziamento, due ipotesi:

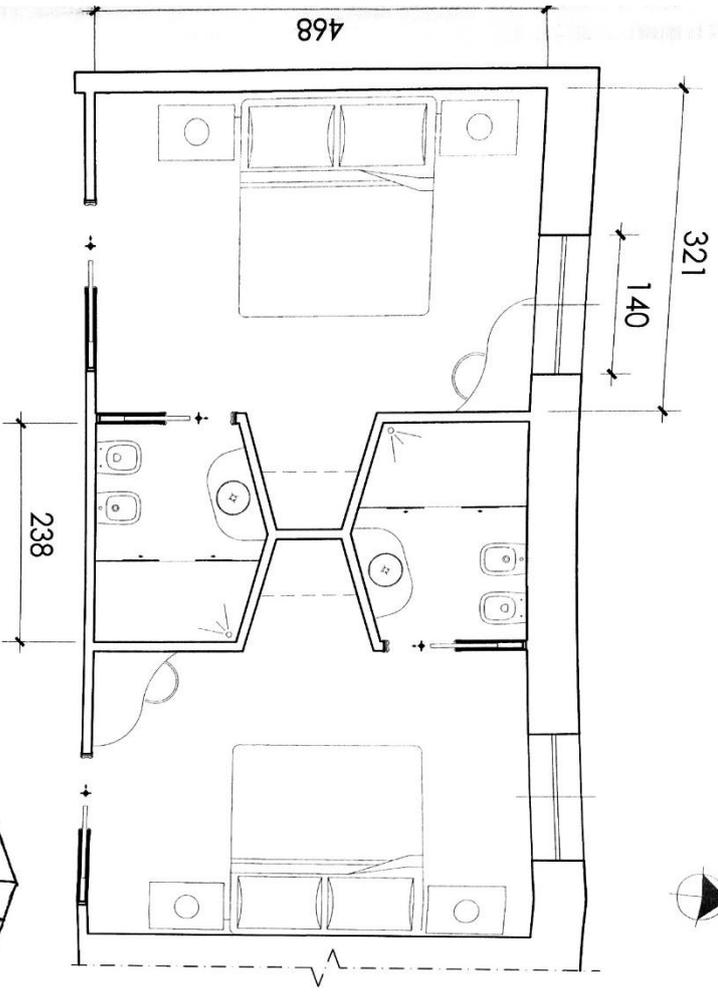
- 1) una più radicale - con la demolizione totale e la ricostruzione con la possibilità di ottenere 10 camere (aumentabili a 20 in un secondo tempo con un ulteriore piano) ed un deposito seminterrato di ca. mq 94 sup. lorda.
- 2) una più conservativa e prudente che manterrebbe intatta la facciata esterna mentre sarebbe completamente rifatta la parte lignea con l'approntamento di 6 camere alle quali si può aggiungere una ulteriore camera doppia (ex ufficio presidente Asd).

Abbiamo ritenuto preferibile percorrere la seconda ipotesi anche per il minor impatto estetico e per i minori investimenti necessari.

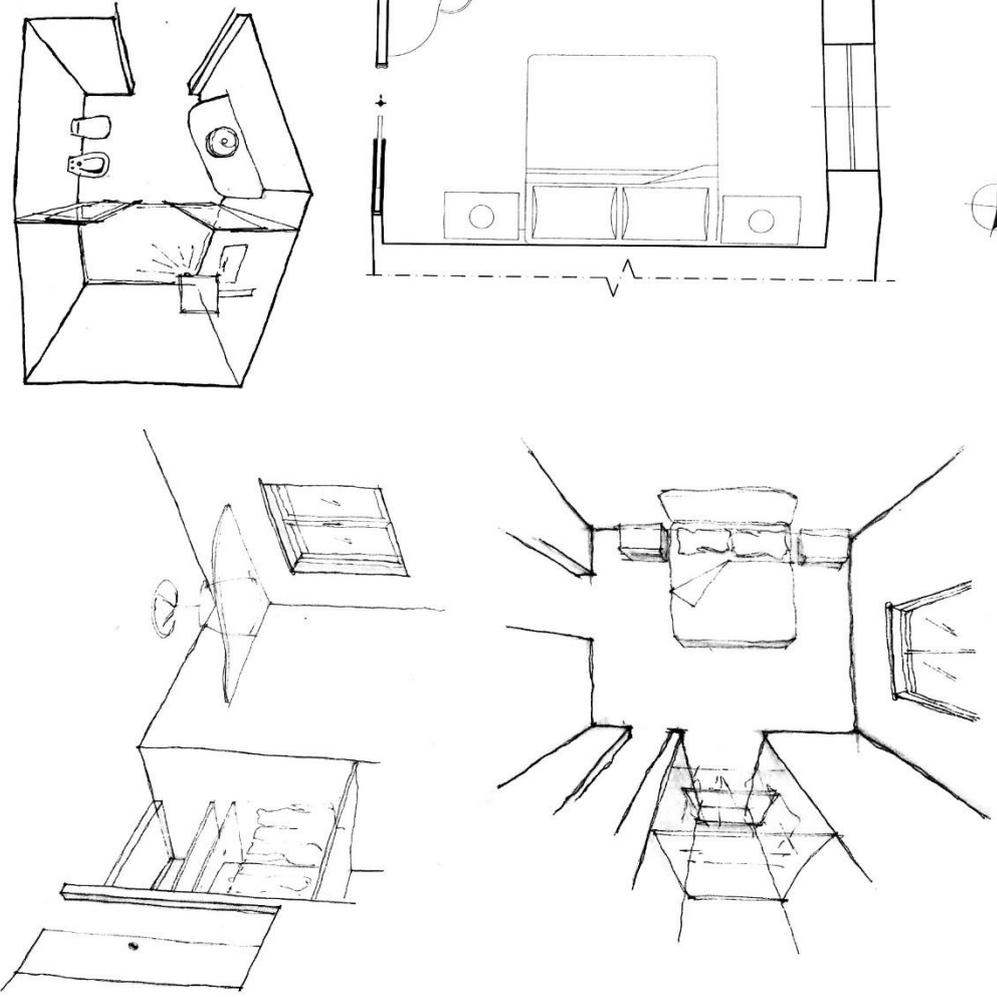
Si premette che non sono stati richiesti preventivi alle aziende, i costi sono stati stimati dal professionista unicamente per avere un'idea della fattibilità e consentire di elaborare le opportune analisi di redditività dell'investimento.

Di seguito troverete due piantine che forniscono una prima sommaria idea di quanto realizzabile (la prima il prospetto della camera base, la seconda la pianta con le camere).

ROPOSTA 2 - MODULO PRINCIPALE
Scala 1:50



VISTA ASSONOMETRICHE

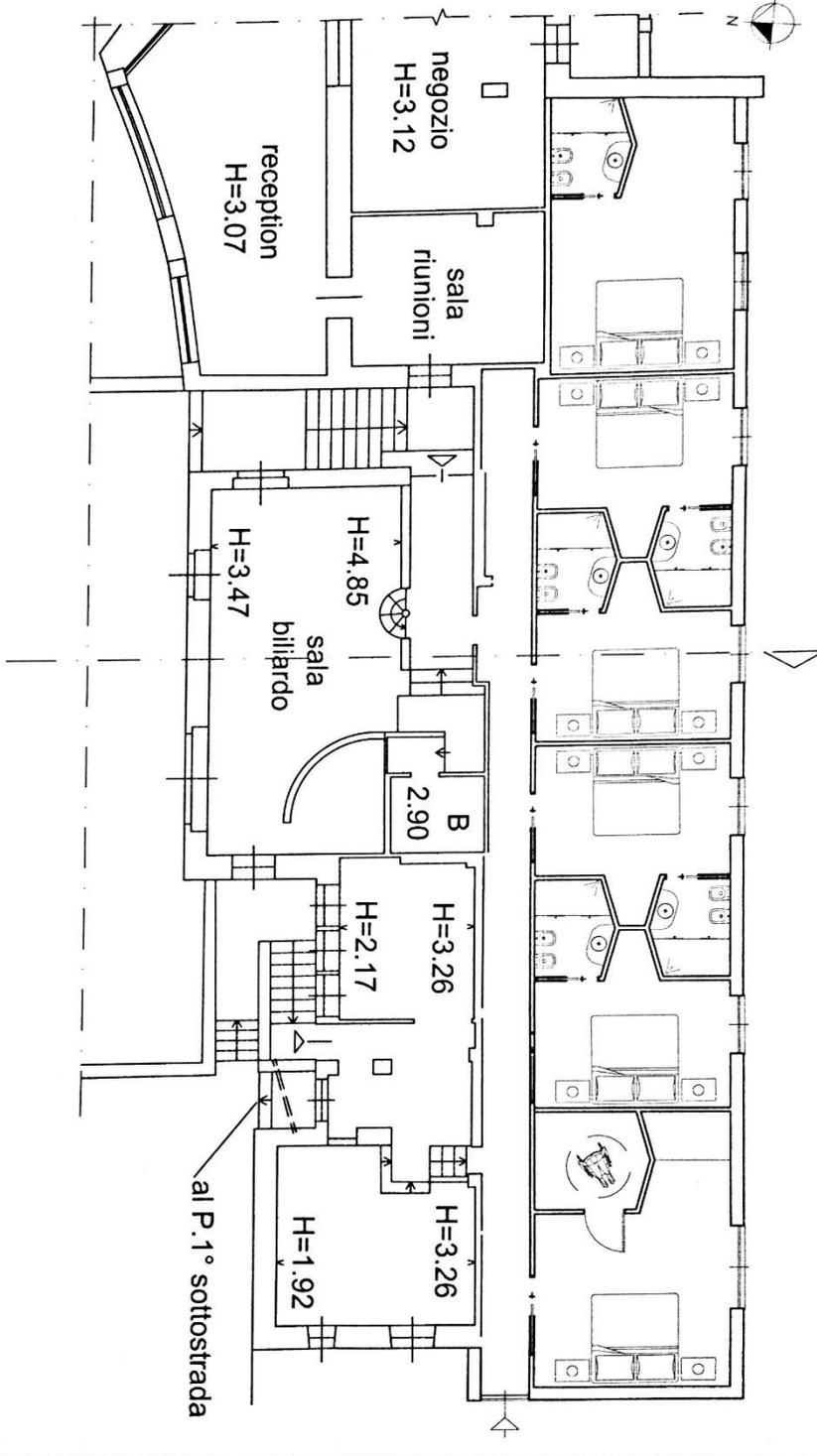


MITTENTE: GOLF CLUB PINETA di ARENZANO
OGGETTO: REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA RICETTIVA c/o GOLF CLUB sito in ARENZANO, PIAZZA del GOLF 2
NO: SOLUZIONE PROGETTUALE 2 - DETTAGLIO MODULI ABITATIVI

Studio Tecnico PEDEMONTE
gestiti: Marco Pedemonte
Ing. Federico Pedemonte
Ing. Corrado Rossi
arch. Valerina Fallo

Via del Lucertolone 4/7, 16011 Arenzano (Ge)
tel. 010 9112801 fax 0109133809
e-mail: studiopedemonte@libero.it

STATO DI PROGETTO (SOLUZIONE 2) - PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



COMMITTENTE: GOLF CLUB PINETA DI ARENZANO
OGGETTO: REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA FORESTIERA c/o GOLF CLUB sito in ARENZANO, PIAZZA del GOLF 2
TITOLO: STATO DI PROGETTO (SOLUZIONE 2) - PIANTA PIANO PRIMO

Studio Tecnico PEDRAMONTE
geni. Mauro Pedramonte
ing. Martino Pedramonte
ing. Carolina Rossi
arch. Valterio Iorio

Via del Lucertolone 4/7, 16011 Arenzano (Ge)
tel. 010 9112801 fax 0109133809
e-mail: studiopedramonte@libero.it

Riportiamo ora i costi stimati dal professionista.

COSTRUZIONE NUOVA FORESTERIA del GOLF 2023

STIMA COSTI DI COSTRUZIONE

<i>descrizione lavori sommi capi</i>	<i>ad un piano</i>	<i>due piani grezzo</i>	<i>solo ex foresteria</i>
impianto cantiere	€ 28.000,00		€ 8.000,00
ponteggiature	€ 11.000,00		€ 6.000,00
demolizioni coperture c.a. e legno	€ 36.000,00		€ 10.000,00
demolizioni strutture c.a. compreso interrato e legno	€ 67.000,00		€ 10.400,00
scavi per nuove fondazioni	€ 38.000,00		€ 7.200,00
fondazioni	€ 35.000,00		€ 16.000,00
<i>totali cantiere, demolizioni, scavi e fondazioni</i>	€ 215.000,00		€ 57.600,00
travi,solaio e tetto (<i>solaio p.t. per ex foresteria</i>)	€ 140.000,00		€ 31.000,00
secondo solaio (<i>solaio copertura per ex foresteria</i>)		€ 54.000,00	€ 40.000,00
muri perimetrali e cordoli centrali ex foresteria			€ 11.000,00
perimetro isolato	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 13.000,00
altro piano		€ 45.000,00	
<i>totali strutture</i>	€ 163.000,00	€ 122.000,00	€ 95.000,00
tramezze interne	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 7.000,00
muri e facciata con ciclo	€ 28.000,00	€ 20.000,00	€ 14.000,00
lastrico di copertura	€ 42.000,00		€ 21.000,00
cornicione e bauletto	€ 7.500,00		€ 4.200,00
intonaci interni	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 20.000,00
intonchino pareti (<i>tinta semplice per ex foresteria</i>)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 4.900,00
rasatura e tinteggio soffitti	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 2.000,00
pavimenti (<i>escluse piastrelle</i>)	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 18.600,00
rivestimento bagni (<i>escluse piastrelle</i>)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 6.000,00
fornitura piastrelle pavimenti e rivestimenti	€ 15.000,00		€ 7.000,00
porte interne e portoncini	€ 7.500,00		€ 4.300,00
serramenti	€ 28.000,00		€ 16.000,00
pluviali, marmi,assistenze	€ 4.500,00		€ 2.700,00
impianti elettrico	€ 15.000,00		€ 6.700,00
impianto di climatizzatizzazione con pompa calore	€ 20.000,00		€ 12.000,00
<i>totali finiture interne</i>	€ 267.000,00	€ 119.500,00	€ 146.400,00
<i>Totale imponibile stimato ammissibile</i>	€ 645.000,00	€ 241.500,00	€ 299.000,00
<i>Imprevisti</i>	€ 35.000,00		€ 20.000,00
<i>Importo imponibile ammissibile</i>	€ 680.000,00		€ 319.000,00

ESCLUSIONI e LIMITI:

Esclusi gli Oneri Finanziari, Oneri di Concessione Comunali, Prestazioni professionali e Iva.

Non compresi i costi dei sanitari, rubinetterie, box doccia, corpi illuminanti e arredi

Non compresa la rimozione completa, o parziale, della copertura in Eternit

In caso del lavoro limitato alla sola ex foresteria è suggeribile la rimozione completa anche nel caso di intervento parziale

Per l'intervento limitato alla sola ex foresteria le demolizioni strutture c.a. sono valutate per il solo abbassamento del solaio del corridoio di accesso alle camere

A detti costi occorre aggiungere quanto escluso dal Professionista stimabile in non meno di ulteriori € .80.000

Pertanto l'investimento complessivo raggiungerebbe almeno i 380.000 €. che potrebbero essere finanziati con € .100.000 di mezzi propri ed € .280.000 mediante un mutuo a 15 anni.

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

Analisi Redditività

Previsioni rendimento 7 camere doppie

Base Case (Tasso di occupazione camere 40%)

nr. Camere	7
giorni apertura anno (esclusi 20 gg. Chiusura)	345
Tasso di occupazione medio (meno di 3 camere al giorno)	40%
Ricavo medio x camera escluso Iva (prezzo €.85 con Iva+ €.5 colaz.)	77
Ricavi Lordi	74.645
-Comm Booking 18% su metà camere vendute	6.718
-Costi gest. camera €.12 dont Biancheria €. 3 - Pulizia €.5 - Amenities (shampoo, acqua ecc.) €.4	11.592
-Tari	4.000
-Utenze 1200 annuo a camera venduta	3.360
-Marketing Gadget, altri materiali consumo ecc.	2.000
-Sicurezza, disinfestazione, manutenzione pompe calore	1.450
-Software - cancelleria - misuratori fiscali	700
-Canoni Rai	700
Totale costi	30.520
Utile ante oneri finanziari	54.335
Interessi medi annui mutuo 280000€ al 5% ca.	8.000
Utile Netto per spa	46.335
Utili indiretti (Green fees+ altri) per SSD di cui:	48.300
- mediamente 1 green fee per ogni camera ad €.40	38.640
-Carrelli/cart/campo pratica Mediamente €.10	9.660
Utili totali Spa + SSd	94.635
Ritorno sul cap. investito Spa	46%
Rit. Su Cap. investito compresi utili SSD	95%
<u>Altri dati significativi:</u>	
Rata mutuo 15 anni x 250mila	280.000
Rimborso capitale medio annuo	18.667
interessi medi annui al 5% Prudenziale	8.000
Flussi medi al servizio del debito	26.667
Cap. investito spa (al netto mutuo)	100.000

Analisi di sensibilità

Worst Case (Tasso di occupazione camere 25%)

nr. Camere	7
giorni apertura anno (esclusi 20 gg. Chiusura)	345
Tasso di occupazione medio (meno di 2 camere al giorno)	25%
Ricavo medio x camera escl. Iva (prezzo €.85 con Iva+ €.5 colaz.)	77

Ricavi Lordi	46.653
---------------------	---------------

-Comm Booking 18% su metà camere vendute	4.199
-Costi Gestione camera €.12 dont:	
Biancheria €.3 – Pulizia €. 5 - Amenities (shampoo acqua ecc. €4)	7.245
-Tari	4.000
-Utenze 1200 annuo a camera venduta	2.100
-Marketing Gadget, altri materiale consumo ecc.	2.000
-Sicurezza, disinfestazione, manutenzione pompe calore	1.450
-Software cancelleria misuratori fiscali	700
Canoni Rai	700

Totale costi	22.394
---------------------	---------------

Utile ante oneri finanziari	33.210
------------------------------------	---------------

Interessi medi annui mutuo 280000€.	8.000
-------------------------------------	-------

Utile Netto per spa	25.210
----------------------------	---------------

Utili indiretti (Green fees+ altri) per SSD di cui:	30.188
--	---------------

- mediamente 1 green fee per ogni camera doppia ad € 40	24.150
-Carrelli/cart/campo pratica Mediamente €.10	6.038

Utili totali Spa + SSd	55.397
-------------------------------	---------------

Ritorno sul cap. investito Spa	25%
Rit. Su Cap. investito compresi utili SSD	55%

Altri dati significativi:

Rata mutuo 15 anni x 280mila	280.000
Rimborso capitale medio annuo	18.667
Interessi medi annui al 5% Prudenz.	8.000
Flussi medi al servizio del debito	26.667
Cap. investito spa (al netto mutuo)	100.000

Best Case (Tasso di occupazione camere 60%)

nr. Camere	7
giorni apertura anno (esclusi 20 gg. Chiusura)	345
Tasso di occupazione medio (poco più di 4 camere al di)	60%
Ricavo medio x camera escl. Iva (prezzo €.85 con Iva+€.5 colaz.)	77
Ricavi Lordi	111.968
Comm Booking 18% su metà camere vendute	10.077
Costi gestione camera €.12 di cui:	
Biancheria €. 3 - Pulizia €. 5 - Amenities (shampoo acqua ecc.) €.4	17.388
Tari	4.000
Utenze 1200 annuo a camera venduta	5.040
Marketing, Gadget, altri materiali consumo ecc.	2.000
Sicurezza, disinfestazione, manutenzione pompe calore	1.450
Software cancelleria misuratori fiscali	700
Canoni Rai	700
Totale costi	41.355
Utile ante oneri finanziari	82.503
Interessi medi annui mutuo 280.000€.	8.000
Utile Netto per spa	74.503
Utili indiretti (Green fees+ altri) per SSD di cui:	72.450
- mediamente 1 green fee ogni Camera doppia venduta a €.40	57.960
-Carrelli/cart/campo pratica Mediamente €.10	14.490
Utili totali Spa + SSd	146.953

Ritorno sul cap. investito Spa	75%
Rit. Su Cap. investito compresi utili SSD	147%

Altri dati significativi:

Rata mutuo 15 anni x 250mila	280.000
Rimborso capitale medio annuo	18.667
Interessi medi annui al 5% Prudenziale	8.000
Flussi medi al servizio del debito	26.667
Cap. investito spa (al netto mutuo)	100.000

Relativamente ai Ricavi si segnala che il prezzo indicato si colloca nella fascia bassa applicata dagli operatori locali e potrebbe essere rivisto 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 €.134; Sant Anna ad €.90; Villa Carolina ad €. 130.

Dal sito Booking.com le strutture alberghiere di Arenzano offrono camere doppie da €. 95 ad oltre €.300 in bassa stagione.

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.

Ovviamente saranno anche indagate le possibilità di ottenere contributi a fondo perso in conto capitale e/o agevolazioni finanziarie che possano contenere il costo del finanziamento. In questa fase, prudenzialmente, non consideriamo.

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

Base Case - Golf della Pineta spa – Business Plan 2023 -2027

Ipotesi:

Investimenti 2023 Vecchia Club House €.100mila e prima tranche mutuo 100 mila

Investimenti 2024 Vecchia Club House €.280mila e seconda tranche mutuo 180 mila

Investimenti 2023 €50m manut./revampig campo (Pozzi, campo, spogliatoi); oltre ad €20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)

Investimenti 2024 2025 e 2026 €. 50mila annui (Principalmente Pozzi acqua; oltre ad €20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)

				da approvare	Previsioni				
Calcolo flussi di cassa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-34	-25	-55	29	42	66	85	91	108
Rimborso mutuo quota capitale	19	18	16	65	-100	-180	14	14	15
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	10	11	15	-22	-3				
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	47	15	-3	10	-10	-10	10	5	5
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	61	-22	67	-1					
Cost. SSD e Finanziamento soci		40	40						
Investimenti	0	18	6	44	150	330	50	50	50
Aumento Capitale	218	262							
Variazione Cassa	169	113	-62	-69	5	-74	11	22	38

C/Economico				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TOT. RICAVI di cui:	142	125	138	162	172	202	228	235	242
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	95	78	85	85	85	100	104	107	110
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	47	48	56	64	68	70	72	74
Camere (utili netti come da analisi redditività)						25	54	56	58
Altri proventi			5	21	23	9	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	229	166	210	140	144	170	189	194	189
Costi Servizi/Oneri Diversi	76	97	86	103	104	105	107	107	97
Manutenzioni ordinarie	12	9	33	25	20	20	20	20	20
Oneri finanziari	6	5	5	2	3	8	13	13	12
Totale ammortamenti	53	16	17	7	14	34	46	50	55
On/Prov. Straor.(2020 perdita crediti affitto ASD)	17	60							
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD		39	62						
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	61	-61	5						
Imposte sul reddito	4	1	2	3	3	3	3	4	5
Utile/perdita Esercizio	-87	-41	-72	22	28	32	39	41	53

Attivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crediti V/soci per Aum Cap		8							
Immobilizzazioni	972	974	963	1000	1136	1432	1436	1436	1431
Immob. Finanziarie		40	51	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	35	40	51	29	25	25	25	25	25
Ratei e Risconti	6	4	5	0	1	1	1	1	1
Cassa/Banche	180	293	231	162	167	93	104	126	164
TOTALE	1193	1359	1301	1201	1339	1561	1576	1598	1631

Passivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utile esercizio	-87	-41	-72	22	28	32	39	41	53
TOT PATRIMONIO	993	1214	1142	1164	1192	1224	1263	1304	1357
Fondi rischi	63	1	6	5	5	5	5	5	5
fondo svalutazione Partecipazioni**		40	62						
Mutui a MT	103	85	69		100	280	266	252	237
Fornitori e diversi	9	15	13	24	34	44	34	29	24
tributari	22	2	7	7	7	7	7	7	7
Risconti	3	2	2	1	1	1	1	1	1
Totale	1193	1319	1301	1201	1339	1561	1576	1598	1631

Oltre ad Utili indotti per Ssd stimati in ca 48 mila annui utilizzati in minima parte per aumentare le rate affitto per adeguamento Istat

Worst - Case Golf della Pineta spa – Business Plan 2023 -2027									
Ipotesi:									
Investimenti 2023 Vecchia Club House €.100mila e prima tranche mutuo 100 mila									
Investimenti 2024 Vecchia Club House €.280mila e seconda tranche mutuo 180 mila									
Investimenti 2023 €.50m manut./revampig campo (Pozzi, campo, spogliatoi); oltre ad €.20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)									
Investimenti 2024 2025 e 2026 €. 50mila annui (Principalmente Pozzi acqua; oltre ad €.20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)									
				da approvare	Previsioni				
Calcolo flussi di cassa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-34	-25	-55	29	42	57	64	69	85
Rimborso mutuo quota capitale	19	18	16	65	-100	-180	14	14	15
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	10	11	15	-22	-3				
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	47	15	-3	10	-10	-10	10	5	5
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	61	-22	67	-1					
Cost. SSD e Finanziamento soci		40	40						
Investimenti	0	18	6	44	150	330	50	50	50
Aumento Capitale	218	262							
Variazione Cassa	169	113	-62	-69	5	-83	-10	0	15
C/Economico				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TOT. RICAVI di cui:	142	125	138	162	172	193	207	213	219
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	95	78	85	85	85	100	104	107	110
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	47	48	56	64	68	70	72	74
Camere (utili netti come da analisi redditività)						16	33	34	35
Altri proventi			5	21	23	9	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	229	166	210	140	144	170	189	194	189
Costi Servizi/Oneri Diversi	76	97	86	103	104	105	107	107	97
Manutenzioni ordinarie	12	9	33	25	20	20	20	20	20
Oneri finanziari	6	5	5	2	3	8	13	13	12
Totale ammortamenti	53	16	17	7	14	34	46	50	55
On/Prov. Straor. (2020 perdila crediti affitto ASD)	17	60							
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD		39	62						
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	61	-61	5						
Imposte sul reddito	4	1	2	3	3	3	3	4	5
Utile/perdita Esercizio	-87	-41	-72	22	28	23	18	19	30
Attivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crediti V/soci per Aum Cap		8							
Immobilizzazioni	972	974	963	1000	1136	1432	1436	1436	1431
Immob. Finanziarie		40	51	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	35	40	51	29	25	25	25	25	25
Ratei e Risconti	6	4	5	0	1	1	1	1	1
Cassa/Banche	180	293	231	162	167	84	74	74	89
TOTALE	1193	1359	1301	1201	1339	1552	1546	1546	1556
Passivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utile esercizio	-87	-41	-72	22	28	23	18	19	30
TOT PATRIMONIO	993	1214	1142	1164	1192	1215	1233	1252	1282
Fondi rischi	63	1	6	5	5	5	5	5	5
fondo svalutazione Partecipazioni**		40	62						
Mutui a MT	103	85	69		100	280	266	252	237
Fornitori e diversi	9	15	13	24	34	44	34	29	24
tributari	22	2	7	7	7	7	7	7	7
Risconti	3	2	2	1	1	1	1	1	1
Totale	1193	1319	1301	1201	1339	1552	1546	1546	1556
Oltre ad utili indotti per Ssd stimati in ca 30 mila annui utilizzati in minima parte per aumentare le rate affitto per adeguamento Istat									

Best Case - Golf della Pineta spa – Business Plan 2023 -2027

Ipotesi:

Investimenti 2023 Vecchia Club House €.100mila e prima tranche mutuo 100 mila

Investimenti 2024 Vecchia Club House €.280mila e seconda tranche mutuo 180 mila

Investimenti 2023 €.50m manut./revampig campo (Pozzi, campo, spogliatoi); oltre ad €.20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)

Investimenti 2024 2025 e 2026 €. 50mila annui (Principalmente Pozzi acqua; oltre ad €.20m manut. Ord. Spesati nell'esercizio)

				da approvare	Previsioni				
Calcolo flussi di cassa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cash Flow (utili + ammortamenti)	-34	-25	-55	29	42	82	113	118	135
Rimborso mutuo quota capitale	19	18	16	65	-100	-180	14	14	15
Variaz. Circolante (esclusa Cassa e banche)	10	11	15	-22	-3				
Rimborso Imposte/Comunione/fornitori	47	15	-3	10	-10	-10	10	5	5
Accantonamenti fondo rischi e Svalutazione pa	61	-22	67	-1					
Cost. SSD e Finanziamento soci		40	40						
Investimenti	0	18	6	44	150	330	50	50	50
Aumento Capitale	218	262							
Variazione Cassa	169	113	-62	-69	5	-58	39	49	65

C/Economico				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TOT. RICAVI di cui:	142	125	138	162	172	218	256	262	269
Aff. Golf da ott.20/20 da srl	95	78	85	85	85	100	104	107	110
Aff. Tennis/Antenne/MBK	47	47	48	56	64	68	70	72	74
Camere (utili netti come da analisi redditività)						41	82	83	85
Altri proventi			5	21	23	9	0	0	0
TOT. COSTI di cui:	229	166	210	140	144	170	189	194	189
Costi Servizi/Oneri Diversi	76	97	86	103	104	105	107	107	97
Manutenzioni ordinarie	12	9	33	25	20	20	20	20	20
Oneri finanziari	6	5	5	2	3	8	13	13	12
Totale ammortamenti	53	16	17	7	14	34	46	50	55
On/Prov. Straor. (2020 perdita crediti affitto ASD)	17	60							
Acc. Fondo perdita Eserc. Controllata SSD		39	62						
Acc/util. Fondi rischi (0019/20 cfr.L.488)	61	-61	5						
Imposte sul reddito	4	1	2	3	3	3	3	4	5
Utile/perdita Esercizio	-87	-41	-72	22	28	48	67	68	80

Attivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crediti V/soci per Aum Cap		8							
Immobilizzazioni	972	974	963	1000	1136	1432	1436	1436	1431
Immob. Finanziarie		40	51	10	10	10	10	10	10
Circolante (escluso cassa e banche)	35	40	51	29	25	25	25	25	25
Ratei e Risconti	6	4	5	0	1	1	1	1	1
Cassa/Banche	180	293	231	162	167	109	148	197	262
TOTALE	1193	1359	1301	1201	1339	1577	1620	1669	1729

Passivo				da approvare	Previsioni				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utile esercizio	-87	-41	-72	22	28	48	67	68	80
TOT PATRIMONIO	993	1214	1142	1164	1192	1240	1307	1375	1455
Fondi rischi	63	1	6	5	5	5	5	5	5
fondo svalutazione Partecipazioni**		40	62						
Mutui a MT	103	85	69		100	280	266	252	237
Fornitori e diversi	9	15	13	24	34	44	34	29	24
tributari	22	2	7	7	7	7	7	7	7
Risconti	3	2	2	1	1	1	1	1	1
Totale	1193	1319	1301	1201	1339	1577	1620	1669	1729

Oltre ad utili indotti per Ssd stimati in ca 72.000 annui utilizzati in minima parte per aumentare le rate affitto per adeguamento Istat

Si segnala che:

- 1) l'aumento del canone nei cfr. della Ssd è limitato e giustificato dall'applicazione degli indici di rivalutazione Istat previsti contrattualmente, peraltro del tutto sostenibili in quanto ben inferiori dagli utili indotti per essa (cfr. sopra) dalla presenza delle camere
- 2) il limitato importo delle imposte è dovuto alla sussistenza di significative perdite di esercizi precedenti.

Ribadiamo che l'analisi che precede è solo finalizzata ad avere un'idea di massima sui costi benefici dell'iniziativa e per consentire a Voi tutti di effettuare le più opportune valutazioni.

Qualora l'Assemblea fosse orientata favorevolmente, si procederà alla fase operativa con l'approntamento di specifici capitolati e la richiesta di preventivi ad aziende del settore. Si approfondirà inoltre la possibilità di ottenere eventuali contributi nelle diverse forme possibili.

Una volta raccolti tutti gli elementi di giudizio, provvederemo a convocare una ulteriore Assemblea per le delibere definitive.

Il lavoro complessivo dello Studio Pedemonte è a disposizione in visione presso la Sede.

Arenzano, 23 maggio 2023