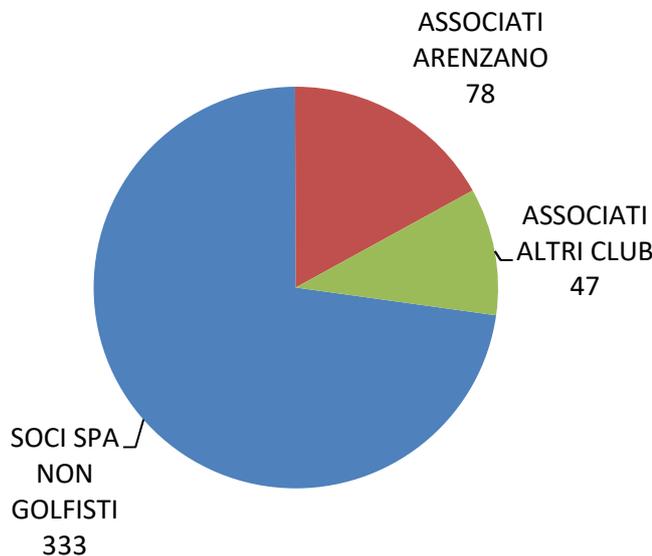


Informativa sul contratto di locazione ASD

Prospettive a medio termine, programma di sviluppo e delibere conseguenti

1. SDOPPIAMENTO

- La ASD è stata costituita per potersi affiliare al CONI e usufruire di agevolazioni fiscali di cui non avrebbe potuto godere la SPA, ad esempio l'esenzione IVA per le quote associative e i green fee, mantenendo la detraibilità IVA per i lavori fatti dalla SPA.
- In origine gli associati alla ASD erano tutti azionisti della SPA il che portava ad una automatica identità di interessi, tanto è vero che lo statuto della ASD prescrive (art. 8 bis) che il numero di associati non azionisti non può essere superiore ad un terzo del totale.
- Oggi la situazione è radicalmente mutata: gli associati giocatori della ASD sono 414 di cui solo 78 azionisti della SPA: quindi gli "esterni" non sono un terzo ma quattro quinti (81%), in violazione dello statuto
- La conseguenza per noi azionisti è che le azioni, non essendo necessarie per giocare, non sono più richieste. C'è un lungo elenco di azionisti che vorrebbero vendere ma nessuno vuole comprare (perdita di valore).
- La SpA ha 458 soci di cui 125 giocano a golf, e di questi 78 ad Arenzano e 47 in altri circoli



2. SOFFERENZE DELLA SPA

Il bilancio della SPA è fortemente condizionato da costi obbligati non riducibili:

- 9.000 IRES (imposte sul reddito anche se siamo in perdita perché l'IMU non è deducibile!)
- 42.000 IMU
- 7.000 TASI
- 6.000 IVA (perché è stata accordata l'esenzione IVA sul canone di affitto della ASD)
- 10.000 Comunione
- 20.000 sindaci, commercialista, assicurazioni etc.
- 60.000 ammortamenti obbligatori

In totale i costi obbligati sono di circa 150/160.000€, senza nessun intervento migliorativo sulle proprietà.

I ricavi che portano a pareggio il bilancio (155.000€) sono

- 21.000 affitto campi tennis Pistorio
- 24.000 antenne telefoniche
- 110.000 affitto campo golf

Da notare che il canone di 110.000 euro era stato stabilito nel 2010, quando la SPA pagava tasse per circa 18.000€ euro all'anno e poteva perciò disporre di 30.000€ all'anno per interventi sul campo. Da allora le tasse sono cresciute complessivamente a circa 50.000€, assorbendo praticamente i 30.000€ che erano destinati a migliorie.

Negli ultimi 5 anni la SPA ha concesso facilitazioni alla ASD per oltre 300.000€ sotto forma di riduzione del canone, comodato gratuito del campo pratica, esenzione IVA per il canone. Ma questo non è stato senza conseguenze: la SPA ha subito perdite per 160 mila euro e ha chiuso in passivo 4 bilanci di fila.

Il Collegio sindacale della nostra società ha ammonito che questa situazione non è ulteriormente sostenibile: se la SPA non porta il bilancio in pareggio è messa in pericolo la stessa continuità aziendale, che è il primo requisito per continuare a giocare a golf.

3. REPERIMENTO DI RISORSE

La gestione degli ultimi quattro anni, caratterizzata dalla scelta di aiutare economicamente la ASD con oltre 300.000€, ha impedito di destinare queste risorse a riparazioni e migliorie di campo e immobili.

La necessità di interventi è sotto gli occhi di tutti: reti di protezione, green, driving net, campo pratica, impianto di irrigazione, impianti club house hanno bisogno non di una rinfrescata, ma di un deciso piano di interventi.

Come già correttamente individuato da persone competenti, le risorse economiche potrebbero essere reperire in questi modi:

1. mutui
 - l'erogazione è resa difficile e onerosa a causa della limitata durata residua della società, che da statuto è prevista fino al 31.12.2025, salvo proroga da deliberarsi con assemblea straordinaria

2. aumento di capitale

- è improbabile che venga sottoscritto in misura significativa dai soli soci anche perché solo 78 azionisti giocano ad Arenzano
- lo statuto non consente di offrire azioni a terzi – il consiglio sta verificando quali possibilità esistano di coinvolgere i proprietari di immobili della Pineta

3. valorizzazioni immobiliari, che il consiglio sta approfondendo su queste basi:

- procurare risorse fresche in misura tale da poter realizzare un **importante piano di investimenti** (laghi e impianto idrico, reti di protezione, green, impianti club house) **che possano ridurre i costi di funzionamento** (acqua, manutenzione e lavori straordinari, campo pratica)
- intervenire su aree e fabbricati marginali che non impattino sul gioco
- definire contratti che portino incassi certi alla SPA, lasciando a terzi gli oneri di realizzazione e i rischi di impresa
- preparare, con la collaborazione di banche, imprese e amministrazioni pubbliche, proposte concrete ma non impegnative da sottoporre all'approvazione di una futura assemblea come da art.18 dello statuto

Questa alternativa al momento è impossibile perché tutte le aree coinvolte sono affittate alla ADS, che finora non ha accettato di renderle disponibili.

4. RAPPORTI TRA SPA E ASD

Tra SPA e ASD esiste un contratto di durata annuale firmato nel 2010 con canone fissato a 110.000€ più IVA. Negli anni tra il 2011 e il 2016 sono stati regolarmente registrati i rinnovi annuali.

Ricordiamo che nel 2010 la SPA pagava imposte per circa 18.000€ euro all'anno, quindi i 110.000€ lasciavano disponibili circa 30.000€ all'anno. Da allora questo importo è cresciute complessivamente a circa 50.000€.

Per cercare di risolvere i problemi sopra elencati nel giugno 2016 il consiglio ha dato disdetta alla ASD, proponendo poi una scrittura che riprendesse il contratto originario con la possibilità per la SPA di utilizzare alcune aree per eventuali valorizzazioni immobiliari.

La ASD ha resistito alla disdetta, con la motivazione che la successione di contratti annuali configura di fatto una locazione di 6+6 anni del contratto del 2010, con scadenza dicembre 2021.

Il consiglio ha ritenuto di non entrare in lite, anche se questa interpretazione non è l'unica possibile, per questi motivi:

1. perché il canone di 110.000€ previsto nel contratto del 2010 mette comunque in sicurezza i conti della SPA
2. per non impattare negativamente sul gioco del golf come conseguenza di una controversia giudiziaria

La ASD non ha firmato la scrittura interpretativa che la SPA ha proposto nell'agosto 2016 allo scopo di regolarizzare la situazione.

I soci, che sono i proprietari del campo, non godono di alcun vantaggio, anzi pagano una quota associativa di 2.000€ contro i 1.100 del nuovi soci.

5. CRITICITÀ DELLA ASD

Come proprietari abbiamo il dovere di tutelare i nostri interessi vigilando sulla solvibilità degli affittuari. Siccome solo parte dei soci è associato alla ASD, crediamo opportuno riprendere alcuni dati dal Bilancio 2016, dal preventivo 2017 e dalla Nota integrativa al Bilancio della ASD.

Dall'esame del bilancio 2016 e di quelli precedenti si ricava che negli ultimi 5 anni le perdite cumulate della ASD sono passate da 125.000 a 218.000€.

Riportiamo alcune osservazioni formulate nella Relazione del Collegio dei Revisori della ASD:

Abbiamo consigliato il Consiglio Direttivo di sostenere le spese solamente indispensabili stante la perdurante criticità di illiquidità .

L'attivo patrimoniale ammonta a 388.726 euro, il passivo a 607.151 , il saldo è rappresentato dalla perdita d'esercizio dell'anno di 38.432 euro sommata alle perdite pregresse di 179.993 per complessive 218.425 euro

Tra le voci dell'attivo figurano 125.706 euro di immobilizzazioni materiali ; i Revisori hanno chiesto l'effettuazione di un inventario fisico per verificarne la presenza.

Facciamo presente, che l'illiquidità della Associazione a fine anno ammonta 134.000 euro. Ripetiamo quanto scritto nelle relazioni precedenti che questa situazione di illiquidità rappresenta una situazione grave, che deve venire affrontata con urgenza .

Il bilancio preventivo 2017 della ASD prevede un canone di affitto di 75.000€ invece dei 110.000 previsti nel contratto del 2010. Questa riduzione non è stata in alcun modo concordata con il consiglio della SPA che ne è venuto a conoscenza solo nel corso della assemblea della ASD.

il Consiglio di Amministrazione ha il dovere di fare presente, anche per ammonimento del Collegio Sindacale, che un canone locativo inferiore a 110.000€ metterebbe a rischio la continuità aziendale.

6. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

In considerazione di tutto quanto sopra il consiglio ritiene che la SPA debba dotarsi di uno strumento che possa servire a

- assicurare la protezione dei beni della società e il mantenimento del gioco del golf
- fare il possibile per aiutare a traghettare in migliori acque la ASD
- ripristinare una gestione unitaria tra proprietà e gestione sportiva
- garantire ai soci un trattamento quanto meno non peggiore rispetto agli estranei
- riavere la disponibilità delle aree (marginali rispetto al campo) da utilizzare per le eventuali valorizzazioni immobiliari che l'assemblea potrà decidere in futuro

Per raggiungere questi obiettivi, in base a quanto stabilito dall'articolo 18 dello statuto, il consiglio chiede autorizzazione a costituire una Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata

con le seguenti caratteristiche:

- società senza fini di lucro
- posseduta al 100% dalla SPA
- attività limitata alla gestione sportiva



La nuova SRL potrà auspicabilmente avvalersi delle migliori competenze e conoscenze presenti nella ASD, e potrà subentrare alla ASD nella gestione del campo al termine del contratto con la ASD, o per effetto di un accordo con la ASD o altra causa.

La nuova SRL non potrà chiaramente fare miracoli nel breve termine, ma porterà questi importanti vantaggi:

- si eliminerà la contrapposizione tra gestione quotidiana e prospettive a lungo termine
- gli azionisti, attraverso i loro organi societari, decideranno il programma di investimenti, stipuleranno i contratti con terzi per la gestione di beni sociali (ristorante, piscina, campi tennis, etc) nell'interesse degli azionisti stessi e del gioco del golf
- si realizzerà una riduzione dei costi attraverso
 - il totale recupero dell'IVA
 - miglioramenti impiantistici mirati alla riduzione dei costi di gestione
- i giocatori saranno semplici tesserati della SRL non più esposti a rischi di una tantum o di ripianamento di passivi, il che potrà favorire l'arrivo di nuovi tesserati.

Per quanto riguarda gli aspetti economici che comporta l'approvazione della delibera i costi di costituzione sono nell'ordine di 2.500€, quelli di mantenimento annuale di 2.000€

7. POSSIBILI VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Vista la necessità di reperire risorse, il consiglio ha individuato alcune iniziative che potrebbero essere realizzate con un iter burocratico semplice e senza intaccare la cubatura che il piano regolatore attribuisce alle nostre proprietà.

Quando avremo, in accordo con la ASD, la disponibilità delle aree, il consiglio potrà elaborare le **proposte operative che saranno comunque portate all'approvazione dell'assemblea.**

| Azioni | Modo | Intervento | Tempistica esecuzione | Valorizzazione | Probabilità successo |
|--------------------------------------|--|--|--|----------------|----------------------|
| Parcheggi Zona driving net | Cessione di diritto di sottosuolo a Progetti e Costruzioni | Box interrati | 24 mesi (18 mesi impatto su gioco golf limitato alla zona pitch&putt) | 250/360.000 € | media 50% |
| Rifacimento Vecchia Club House | Cessione di area con capitolato di appalto da definire | Realizzazione di 2-3 unità immobiliari nella zona vecchia club house | 36 mesi (no impatto su gioco golf - 18 mesi su parking e servizi) | 450/600.000 € | molto elevata 70% |

La continuità del gioco delle carte e del biliardo sarà comunque assicurata, utilizzando locali della nuova club house.

Esistono altre possibili valorizzazioni che approfondiremo in futuro e di cui riferiremo in una prossima assemblea.

**UNA SPA SANA GARANTISCE IL GIOCO DEL GOLF
E
LA DIFESA DELLE PROPRIETÀ DELLA PINETA**