

**GOLF DELLA PINETA SPA**  
**PIAZZA DEL GOLF 2 – 16011 ARENZANO (GE)**  
**CAPITALE SOCIALE EURO 917.280,00 i.v.**  
**C.F. 00612150102 – REA GE220309**

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

Il giorno 11 Giugno 2023, alle ore 15,00, in seconda convocazione, presso la sede sociale sita in Arenzano, Piazza del Golf 2, si è riunita l'assemblea ordinaria della Golf della Pineta SPA per discutere e deliberare sul seguente

**Ordine del giorno**

- 1) Esame ed approvazione del bilancio di esercizio 2022 e delibere conseguenti;**
- 2) Ratifica cooptazione consiglieri Aldo Gardini e Ivo Germano;**
- 3) Rinnovo Collegio Sindacale;**
- 4) Esame intervento di ristrutturazione volto alla realizzazione di camere ad uso foresteria del golf e relative delibere;**
- 5) Aggiornamento su vertenza usucapione terreni e relative delibere;**
- 6) Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza della riunione, ai sensi di Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Renzo Ferraris il quale, constatato che l'Assemblea è stata regolarmente convocata e che sono presenti:

- per il capitale sociale: n. 26 azionisti rappresentanti in proprio n. 380.697 azioni e per delega n.384.003 azioni, per un totale di n. 764.700 azioni, come meglio dettagliato nell'allegato agli atti societari;
- il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori: Lorenzo Michetti, Roberto Valcamonica, Enrico Sacco, Giuseppe Mammi, Ivo Germano, Aldo Gardini.
- per il Collegio Sindacale il Presidente Dott. Maurizio Annitto e il Sindaco Dott. Daniele Robaldo; assente giustificato il Sindaco Dott. Gianfranco Picco;
- quale invitata del Presidente, il consulente della società Dott.ssa Paola Patri.

Il Presidente dichiara quindi l'Assemblea ordinaria validamente costituita in seconda convocazione e atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente propone all'Assemblea di nominare la Dott.ssa Paola Patri quale Segretario della riunione; l'Assemblea all'unanimità approva la proposta del Presidente.

**Iniziando con la trattazione del primo punto all'ordine del giorno**, il Presidente procede alla lettura della parte introduttiva della Nota Integrativa dello Stato patrimoniale e del Conto economico, evidenziando come il bilancio della società sia in utile per la prima volta dopo molti anni e illustrando

i fatti principali che hanno caratterizzato l'anno 2022 e le prospettive future. Illustra altresì i lavori di manutenzione effettuati e programmati sui beni della società.

Passa poi la parola a Roberto Valcamonica, Presidente della controllata, il quale relaziona sulle voci principali che hanno caratterizzato il bilancio 2022 della SSD.

Chiede la parola il socio Lertora il quale propone riunioni informali della SSD almeno una volta l'anno per maggiormente informare i soci circa i fatti di rilievo della controllata. Propone anche la modifica all'attuale regolamento della SSD al fine di inserire la possibilità per i giocatori di portare in campo i cani a quinzaglio.

Il Presidente, completata l'esposizione, apre il dibattito, ma nessuno dei presenti ha domande o richieste di maggiori informazioni.

Si passa quindi alla votazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 che avviene per alzata di mano:

il bilancio al 31/12/2022 viene approvato all'unanimità'. Il Presidente Ferraris ringrazia.

**Passando alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno** il Presidente informa dell'avvenuta cooptazione in corso d'anno dei Consiglieri Aldo Gardini e Ivo Germano (primi non eletti nell'elenco delle votazioni dell'assemblea) in sostituzione dei Consiglieri dimissionari Anna Tinivella e Roberto Candelo e chiede ai Consiglieri dimissionari se intendono intervenire; gli stessi ritengono di non prendere la parola.

L'assemblea all'unanimità ratifica la cooptazione.

**Passando alla trattazione del terzo punto all'ordine del giorno** il Presidente illustra la necessità di rinnovare il Collegio Sindacale in scadenza e informa i presenti che gli attuali membri del collegio hanno manifestato la volontà di ricandidarsi alle stesse condizioni economiche.

L'assemblea all'unanimità delibera di confermare per il triennio 2023 – 2025 i Sindaci Maurizio Annitto, Daniele Robaldo e Gianfranco Picco con un compenso annuale complessivo di euro 6.090,00.

**Passando alla trattazione del quarto punto all'ordine del giorno** prende la parola il consigliere Roberto Valcamonica il quale illustra ai presenti la possibilità di un intervento di ristrutturazione volto alla realizzazione di camere ad uso foresteria come da nota informativa depositata in sede e nel sito aziendale.

Illustra altresì i Business Plan relativi all'operazione che prevedono anche ulteriori investimenti, oltre alla foresteria, per € 50.000 annui (prevalentemente per l'acqua) e chiede ai soci un orientamento a favore di tale progetto al fine di richiedere la predisposizione di capitolati e richieste di preventivi.

Prende parola il socio Lertora il quale esprime il pensiero di realizzare i lavori in economia, cioè non eseguire una ristrutturazione lussuosa. È un bene mettere a reddito i beni sociali, ma secondo lui la priorità deve essere data ad investimenti che garantiscano l'acqua per il campo.

Altri soci manifestano la necessità di dare priorità alla questione acqua. Si decide quindi di sospendere la discussione su questo punto e di passare all'esame della situazione pozzi.

Il Presidente espone come siano in corso prove sui pozzi esistenti, al termine delle quali il geologo di fiducia potrà consigliare la perforazione di nuovi pozzi e la relativa localizzazione; poi, se la portata complessiva non sarà sufficiente si realizzerà un accumulo idrico per rendere disponibile l'acqua mancante nei mesi estivi.

Il socio Lertora chiede che venga aumentata in modo significativo la capacità del lago esistente o ne venga scavato uno nuovo. Si associano i soci Bocchiotti e Candelo, invitando anche ad indagare sulla fonte di alimentazione del vecchio lago nell'attuale sito Ekom.

Interviene il socio Lertora osservando che 300 mc al giorno servono per l'irrigazione del campo ed

evidenzia il difetto dell'impianto di irrigazione attuale che permette l'irrigazione di una buca alla volta.

Sostiene che sia necessario effettuare investimenti per poter riuscire ad irrigare tutte le buche contemporaneamente. Secondo lui è il primo investimento da effettuare.

Chiede inoltre se oltre al lago possano essere posizionati altri contenitori per il deposito della riserva dell'acqua.

Risponde Valcamonica affermando che sono sicuramente tutte cose da considerare e valutare per le quali, rammenta, sono previsti investimenti nei B. Plan presentati.

Lertora insiste sulla necessità di predisporre anche un serbatoio per la riserva dell'acqua in contemporanea ai lavori dei pozzi.

Riprende parola il Presidente sottolineando che lo scavo di un accumulo idrico comporta la necessità di ricollocare la terra di risulta entro la proprietà quindi probabilmente sul percorso di alcune buche, con disagio per il gioco, e che non è possibile realizzare un vaso senza conoscere la capacità che deve avere.

Interviene Candelo facendo notare che altri campi hanno provveduto a cambiare la tipologia di erba dei fairway (Bermuda) e chiede se è stata fatta una valutazione in tal senso.

Il Presidente risponde che il campo è già seminato con un'erba simile alla Bermuda per cui il risparmio non sarebbe significativo. Valcamonica aggiunge che per l'attecchimento della bermuda è necessaria una forte irrigazione nei primi mesi, cosa al momento non possibile.

Il socio Coggi fa notare che l'investimento dei pozzi rientra nel limite di spesa previsto dallo Statuto Sociale; il Presidente risponde di aver voluto sia informare gli azionisti che avere il loro accordo alle attività attuali e future.

Dopo ulteriore discussione si decide di procedere secondo la linea esposta dal Presidente in apertura di dibattito.

Ritornando all'esame della foresteria, Lertora conferma la sua contrarietà ed esprime anche il timore che i lavori possano portare, come spesso accade nelle ristrutturazioni, a oneri molto superiori rispetto ai preventivi.

Roberto Valcamonica riprende parola invitando tutti i soci a portare un contributo e indicare imprese serie conosciute alle quali chiedere preventivi.

Chiede la parola il socio Candelo dichiarandosi contrario alla realizzazione della foresteria, per lui non una priorità. La ristrutturazione di quella parte di edificio dovrà essere eseguita ma in futuro; concorda con Lertora che la priorità è l'approvvigionamento dell'acqua. Anche il socio Bocchiotti condivide il pensiero di Candelo di posporre il progetto alla soluzione del problema acqua.

Prende parola il socio Coggi il quale si dichiara non favorevole alla realizzazione della foresteria. Anche secondo lui è un investimento che dovrà essere fatto più in là nel tempo e magari sfruttando le cubature del campo effettuando un progetto anche maggiore. Continua l'intervento osservando che l'attuale club house presenta spazi non più adeguati e su cui intervenire ad esempio la sala custodia sacche, i bagni e l'ascensore.

Il consigliere Valcamonica prende atto dell'orientamento prevalente dell'assemblea; la proposta per la realizzazione della foresteria è pertanto, al momento, accantonata.

**Passando alla trattazione del quinto punto all'ordine del giorno** il Presidente invita il legale della società Avv. Giovanni Brichetto a relazionare in merito.

L'Avvocato illustra la possibilità di una mediazione con le seguenti caratteristiche:

- Riconoscimento dell'usufrutto a favore dei contadini per una parte di terreno pari a 900/1.000

mq e contestuale riconoscimento da parte dei contadini a favore della nostra società della relativa edificabilità, che risulta pari a circa 10 mq.

- Per la restante parte del terreno si stipulerà un contratto di affitto al prezzo di 100 euro annui.
- Verrà anche riconosciuta a favore della società una servitù sulla porzione di terreno utile per l'eventuale strada di collegamento tra campo da golf e campo pratica.
- In ultimo verranno pagati alla società 500 euro.

L'Avvocato Brichetto sintetizza quindi le due opzioni alternative sulle quali la società deve esprimersi:

- 1) NO, non aderire alla proposta di mediazione ed andare in causa (causa che molto probabilmente si chiuderà a nostro sfavore e per la quale la società dovrà anche sostenere le spese).
- 2) SI, aderire alla mediazione come sopra descritta.

Prende la parola Candelo il quale si trova in disaccordo: secondo lui ci sono state negli anni azioni da parte della società che hanno di fatto interrotto i termini per esercitare il diritto di usucapione (raccomandate inviate e picchettatura dei terreni).

Candelo è favorevole ad un contratto di comodato oppure alla permuta tra terreni. Inoltre evidenzia che il contratto di comodato è più vantaggioso rispetto al contratto di locazione per 100 euro annui, in quanto il contratto di comodato può essere interrotto senza vincoli.

L'Avvocato Brichetto spiega che l'invio della raccomandata non è sufficiente per avere efficacia sull'interruzione dell'usucapione, bensì è necessaria la notifica tramite Ufficiale Giudiziario.

Interviene anche il consigliere Mammi che informa che i Delfino erano nel possesso quali affittuari da prima del 2000, anno dell'acquisto dell'abitazione da parte dei genitori, e fa presente il rischio concreto di perdere circa 3.000 mq di terreno per usucapione contro la possibilità offerta dalla mediazione di perdere solo circa 900/1.000,00mq.

Alla fine della discussione il Presidente mette ai voti la decisione chiedendo quindi ai soci se sono d'accordo con la proposta di mediazione esposta dall'Avvocato Brichetto oppure se decidono di proseguire l'eventuale contenzioso.

Si rende necessaria la votazione per schede in quanto l'esito del voto per alzata di mano non è calcolabile.

**Passando alla trattazione del sesto punto all'ordine del giorno** il Presidente illustra ai presenti la richiesta dell'inquilino Tennis Pineta di Arenzano sas di Pistorio Marina e c. della stipula di un nuovo contratto di locazione (il contratto vigente scade nel 2025) motivando la richiesta con la volontà di effettuare investimenti: copertura dei campi di paddle e ampliamento di spogliatoi e bar. Il Presidente informa che a seguito di una trattativa si sarebbe arrivati ad un accordo di massima sulla stipula di un nuovo contratto con canone di locazione maggiorato del 10% rispetto all'attuale, rivalutato ISTAT, ed un ulteriore aumento del 10% all'inizio del settimo anno di locazione oltre agli adeguamenti ISTAT nella misura del 75% della variazione dell'indice come previsto dalla Legge 392/78, con manutenzioni anche straordinarie a carico del locatore.

Prende la parola il socio Candelo il quale evidenzia la necessità che il canone sia dimostrato congruo da una perizia. Anche il socio Brichetto si associa e afferma che l'aumento del canone deve essere congruo. Il socio Lertora insiste sulla necessità della verifica della congruità del canone. Il socio Brichetto esprime la sua contrarietà al rinnovo.

Il socio Coggi chiede di assicurarsi che il contratto preveda che i manufatti/ migliorie dichiarati degli affittuari siano realizzati e che rimangano al proprietario in caso di cessazione del contratto.

Il Presidente chiede che vengano indicati i margini di congruità del contratto rispetto all'ipotizzata perizia.

Il socio Candelo ritira la sua proposta di perizia. Al termine della discussione si rileva il solo parere sfavorevole del Socio Brichetto alla stipula del contratto nei termini illustrati dal Presidente.

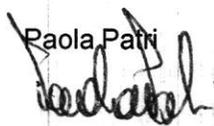
Riprendendo l'argomento dei cani in campo proposto all'inizio della riunione, il socio Candelo dice che anche negli alberghi ormai c'è molta apertura e i cani vengono sempre più accettati. Inoltre l'apertura all'ingresso dei cani in campo potrebbe essere un modo per attirare soci o per non perderne.

Il Presidente legge l'attuale regolamento e propone all'assemblea di modificarlo in questo modo: cani al quinzaglio ammessi sempre tranne in gara. L'assemblea manifesta il suo gradimento.

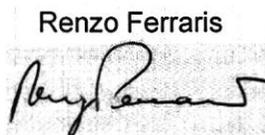
Alle ore 18:10 gli scrutatori Lertora e Troiano effettuano il conteggio delle schede relative alla votazione del punto 5 all'odg (usucapione): con 153.850 astenuti, 396.125 contrari e 214.725 favorevoli l'assemblea delibera di non procedere con la mediazione. In allegato il dettaglio della votazione.

Null'altro essendovi da deliberare l'assemblea si chiude alle ore 18:30.

IL SEGRETARIO

Paola Patri  


IL PRESIDENTE

Renzo Ferraris  


Allegato: esito della votazione su usucapione

**Esito votazione su punto 5 dell'OdG  
Favorevoli alla proposta di mediazione sulla questione usucapione?**

Scrutatori: Emanuele Lertora e Rosa Troiano

ASTENUTI		NO, CONTRARI		SI, FAVOREVOLI	
voti	<b>153.850</b>	voti	<b>396.125</b>	voti	<b>214.725</b>

Mauri (del. Castelli Rebay)	21.840	Bruzzone Rostegge (del Leonardi, Muscarella, Pistorio)	21.500	Ondelli	2.816
Valcamonica	30.162	Laugieri (del. Garbero, Germano Laura)	32.000	Germano	10.000
Colombo	17.021	Muoio (del. Cisari Andrea, Cisari Giuseppe, De Simone, Del Vecchio, Pera)	48.044	Mammi	9.000
Troiano (del. Bagalà, Laviosa, Ricci, Valcamonica Davide)	84.827	Bocchiotti (del. Ivaldi)	38.439	Sacco	20.000
		Candelo (del. Candelo Isabella, Cattania, Messa, Roccatagliata, Trevisan)	85.890	Coggi (del. Agostinelli)	23.000
		Dei Cas	28.483	Rusconi (del. Jurilli)	11.400
		Lertora (del. Bovone Marta, Fasce Carlo Mario, Fasce Gian Giuseppe, Fasce Leo, Wright)	103.330	Brichetto	2.000
		Coggi (del. Candelo Carolina)	34.239	Santagata (del. Del Vivo Miretta, Del Vivo Rimma, Vumbaca)	29.000
		Benetti	4.200	Damonte	4.200
				Queirolo	4.200
				Ferraris	8.000
				Bartolomeoli (del. Molinari)	35.564
				Parodi (del. Denegri)	9.000
				Gardini	8.449
				Mazzola	35.280
				Tinivella	2.816

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Renzo Ferraris

