

GOLF DELLA PINETA SPA

PIAZZA DEL GOLF 2 – 16011 ARENZANO (GE)

CAPITALE SOCIALE EURO 436.800,00 i.v.

C.F. 00612150102 – REA GE220309

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno 23 Aprile 2016, alle ore 15,00, in seconda convocazione, presso la sede sociale sita in Arenzano, Piazza del Golf 2, si e' riunita l'assemblea ordinaria della Golf della Pineta spa per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1) Approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/15
- 2) Varie ed eventuali

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

- Per il capitale sociale: n. 38 azionisti rappresentanti in proprio e/o per delega n. 185.128 azioni (n. 74.572 in proprio e n. 110.556 per delega) come meglio dettagliato nell'allegato A;
- Il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori: Alessandro Coggi, Renzo Ferraris, Antonio Alziati, Emanuele Lertora, Teodoro Barnaba;
assenti giustificati i Consiglieri Gabriella Gleijeses e Francesco Trevisan;
- Per il Collegio Sindacale il Presidente Dott. Maurizio Annitto; i Sindaci effettivi Dott. Gianfranco Picco e Dott. Roberto Brunco hanno giustificato la loro assenza;
- Quale invitata del Presidente, il consulente della società Dott.ssa Paola Patri.

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

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

Con riferimento al primo punto all'Ordine del giorno il Presidente informa che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/15 presenta, prima delle imposte, una perdita di euro 15.046,00, risultato che dopo lo stanziamento delle imposte di competenza diventa di Euro 28.436,00.

Il Presidente, con il supporto di un prospetto redatto in powerpoint, illustra i fatti salienti del 2015, sottolineando che il canone di locazione nei confronti della Associazione Sportiva è sempre ridotto e che nel corso dell'anno si sono avuti forti ritardi negli incassi, ritardi che hanno causato una mancanza di liquidità. Per questo motivo si è chiesto di estendere al Gennaio 2017 il pagamento dell'ultima rata del vecchio mutuo, e si è posticipato il pagamento di IMU e TASI.

Chiede la parola il socio Ivo Germano il quale chiede spiegazioni proprio in merito al posticipo del pagamento di IMU e Tasi quando il saldo dei c/c bancari esposti nel bilancio al 31/12/15 è positivo. Il Presidente spiega che il periodo di maggiore illiquidità è stato quello estivo, motivo per cui non si e' potuto assolvere all'adempimento nei termini di Legge, mentre alla fine dell'anno la Sportiva ha bonificato il saldo del canone e pertanto alla data di chiusura dell'esercizio la società godeva di un'adeguata liquidità, come esposto nel bilancio. A seguito della spiegazione il socio Ivo Germano nulla ha da opporre al bilancio.

Continuando il suo intervento il socio Ivo Germano esprime la sua opinione circa i rapporti tra la Spa e la Sportiva, evidenziando che i continui aiuti nei confronti della Sportiva - aiuti in termini di riduzione del canone di locazione – hanno come conseguenza la chiusura dei bilanci della società in perdita. Per ovviare alle perdite e' necessario prendere provvedimenti: a tal proposito il socio Ivo Germano ricorda che lo scorso anno il precedente Consiglio di Amministrazione aveva proposto un piano di ristrutturazione non votato dall'Assemblea.

Secondo Ivo Germano bisognerebbe seguire la strada di un aumento di Capitale sociale, aumento che secondo il suo parere sarebbe sottoscritto dagli abitanti della zona Pineta per salvaguardare il loro patrimonio immobiliare; bisognerebbe generare plusvalenze mediante la cessioni di cespiti non rilevanti; bisognerebbe gestire direttamente l'attività sportiva se la Associazione Sportiva continuasse a non pagare un canone adeguato. Il socio Ivo Germano comunica di mettere a disposizione un piano da lui predisposto lo scorso anno.

Interviene successivamente il socio Gianpaolo Malvicini evidenziando che la Comunione Pineta trae un beneficio indiretto dal fatto che in Pineta ci sia un campo da golf tenuto bene: propone quindi di far partecipare in qualche modo la Comunione alle spese del campo.

Il Consigliere Emanuele Lertora concorda.

Riprende la parola il Presidente e chiede di mettere in votazione il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/15: effettuata una votazione per alzata di mano, con nessun azionista contrario, un azionista Sig. Balestrero (n. 2.000,00 azioni) astenuto, il bilancio viene approvato assieme alla proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare la perdita di esercizio a nuovo.

Con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente illustra le azioni per il 2016 ed i programmi futuri, sempre con il supporto di un prospetto in powerpoint.

Il Presidente chiede l'approvazione dell'Assemblea ad una riduzione del canone di locazione da concedersi alla Sportiva per l'anno 2016, in particolare ad un canone annuo di euro 75.000,00.

Il socio Ivo Germano ricorda quanto detto in precedenza.

Prende poi parola il Presidente dell'Associazione sportiva Sig. Gerolamo Valle il quale si dichiara favorevole ad un coinvolgimento della Comunione per l'utilizzo del territorio; in Pineta c'è un patrimonio ambientale ed economico da salvaguardare e ci sono potenzialità anche per i non golfisti.

Il Presidente Alessandro Coggi dichiara di prendere atto degli spunti ricevuti per il 2016 e successivi e mette in votazione la riduzione del canone di locazione per l'anno 2016 nei confronti dell'Associazione sportiva da euro 110.000,00 ad euro 75.000,00. Effettuata una votazione per alzata di mano, con nessun azionista contrario, un azionista Sig. Merlano (n. 2.000,00 azioni) astenuto, la riduzione del canone viene approvata.

Successivamente il presidente mette in votazione il bilancio preventivo, bilancio presentato ai soci mediante supporto in powerpoint; effettuata una votazione per alzata di mano, con nessun azionista contrario o astenuto, il bilancio di previsione al 31/12/16 viene approvato.

Prende poi parola il Sig. Vigo della Comunione Pineta, il quale illustra ai presenti che la Comunione gestisce le cose comuni e pertanto non potrà mai partecipare alle spese di manutenzione del Golf: potrà essere solamente fatta un'azione di sensibilizzazione e sponsorizzazione.

Prende infine la parola il Vice Presidente Sig. Renzo Ferraris il quale informa i soci sul Progetto Parcheggi.

Il Consiglio sta portando avanti la seguente iniziativa: si potrebbe cedere il diritto di superficie (in sottosuolo) di una certa zona della proprietà ad un costruttore il quale costruirà a sua cura e spese circa n. 50 parcheggi.

A seguito della suddetta cessione la Spa riceverà un importo fisso per ogni parcheggio costruito.

Prende parola il Presidente, il quale informa che la trattativa è ancora nella fase iniziale e se ci saranno tutti i presupposti ritenuti essenziali per il Consiglio, verrà convocata un'assemblea dei soci per la delibera conseguente.

Il socio Ugo Piccardo comunica che la zona di driving range necessita assolutamente di manutenzione.

Il Socio Gianpaolo Malvicini espone la sua perplessità circa l'eventuale fallimento della società costruttrice dei parcheggi a lavori in corso. Il Vice Presidente Renzo Ferraris, premettendo che si sta interloquendo con un'azienda molto seria, comunica che verrà richiesta apposita fideiussione.

Prende infine la parola il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Maurizio Annitto il quale comunica ai soci che il Collegio ha partecipato ai Consigli di Amministrazione, è stato sempre tempestivamente informato con spirito di trasparenza e collaborazione e non si ravvedono problemi di continuità aziendale.

Infine prende parola il socio Giovanni Gariboldi il quale solleva il problema dell'acqua per la corretta irrigazione del campo da golf. Il Consigliere Emanuele Lertora comunica che è stato fatto un tavolo di lavoro con la Sportiva per capire cosa e come risolvere il problema con la poca liquidità a disposizione; si sta quindi cercando di risolvere il problema.

Il Sig.Ivo Germano consegna copia cartacea del suo intervento chiedendo che venga allegato al verbale di assemblea.

Null'altro essendovi da deliberare l'assemblea si chiude alle ore 16,30.

IL SEGRETARIO

Paola Patri

IL PRESIDENTE

Alessandro Coggi

Golf della Pineta SpA - Conto Economico

€/000 con arrotondamenti		2012	2013	2014	2015
Ricavi	Affitti				
	Ass. Sportiva	110,0	40,0	60,0	60,0
	Tennis	20,7	20,7	20,7	21,2
	Antenne	33,4	34,9	33,4	30,0
	altri	4,6	4,4	3,0	1,2
A	Totale Ricavi	168,7	100,0	117,1	112,4
Costi	Generali	31	34,2	30,1	36,9
	Manutenzioni	6,2	4,1	21	7,8
	ICI->IMU & TASI/Comunione	33,4	34,8	56,4	56,4
	Ammortamenti	65,4	63,6	65,3	62,9
B	Totale Costi	136	136,7	172,8	164
	EBIT	32,7	-36,7	-55,7	-51,6
	Oneri finanziari	18	15,2	34,3	11,3
	Proventi straordinari	0	-0,6	39,6	47,8
	Risultato ante imposte	14,7	-52,5	-30,4	-15,1
	imposte	12,5	0	0	13,4
	Utile/Perdita esercizio	2,2	-52,5	-30,4	-28,5
	Patrimonio netto	1085,7	1033,3	1002,9	974,4
	Debiti/ratel	403	346,3	337,8	304,3
	Totale Passivo	1488,7	1379,6	1340,7	1278,7

FATTI SALIENTI 2015

1. Solo 70 azionisti SpA sono soci della Ass. Sportiva
2. Canone affitto ridotto
3. Campo pratica in comodato gratuito
4. Conferma regime IVA semplificato (da 2013)
5. Ritardo incassi:
estensione mutuo principale a Genn. 2017
posticipo pagamento IMU/TASI (rawed. nel 2016)
6. Riduzione manutenzioni straordinarie
7. Soc. Telefoniche che premono per riduzione affitti
8. Provento straordinario di € 47.800 per mancato rimborso finanziamento legge 488/92

pag 1.

Golf della Pineta SpA - Conto Economico

€/000 con arrotondamenti		2015	2016 Prev
Ricavi	Affitti		
	Ass. Sportiva	60,0	75,0
	Tennis	21,2	21,8
	Antenne	30,0	28,0
	altri	1,2	0,0
A	Totale Ricavi	112,4	124,8
Costi	Generali	34,8	28,1
	Manutenzioni	9,9	5
	ICI->IMU & TASI/Comunione	56,4	56,4
	Ammortamenti	62,9	64,5
B	Totale Costi	164	154
	EBIT	-51,6	-29,2
	Oneri finanziari	11,3	11
	Proventi straordinari	47,8	0
	Risultato ante imposte	-15,1	-40,2

AZIONI 2016

1. Ricerca nuovo gestore Campo pratica → no interesse
2. Incremento parziale affitto Ass. Sportiva
3. Accordo con Soc. Telefoniche
4. Rinegoziazione mutuo Campo Pratica
5. Posticipo pagamento IMU/TASI (rawed. nel 2017)
6. Riduzione manutenzioni

PROGRAMMI FUTURI

1. Preparare nuovo contratto affitto campo golf per 2017
2. Progetto Parcheggi (da approvare con apposita assemblea)

pag.2

=====
La società si trova in una situazione di crisi, economica e finanziaria.

L'ammontare degli affitti in entrata non consente il pareggio del bilancio, e le prospettive realistiche che i canoni possano tornare ai livelli ante 2013 per evitare perdite sono quasi inesistenti.

Gli anni precedenti il 2013 erano anni facili nella gestione della società, infatti sebbene si sia stipulato un mutuo importante per finanziare la costruzione del campo pratica, i canoni di affitto consentivano regolari pagamenti verso i terzi e la chiusura del bilancio in utile.

Oggi le cose sono cambiate perché la coperta è troppo corta sia per noi e sia per i nostri clienti che con i canoni d'affitto dovrebbero garantirci stabilità.

Infatti il nostro principale cliente vuoi per la recessione economica presente dal 2008 vuoi per l'esodo dei soci verso il campo San Anna, in pochi anni ha perso ricavi per oltre 150.000 euro di quote, e non vi è nessuna indicazione che faccia sperare in una inversione di tendenza. Quasi tutti i Golf stanno soffrendo.

La società ha bisogno di circa 110.000 euro di canone d'affitto del campo da golf per avere i conti in ordine, senza i quali è facile prevedere cosa succederà negli anni a venire se non si prenderanno decisioni importanti.

Per il corrente anno 2016, quant'anche l'affitto alla Associazione aumenti da 60.000 a 75.000, l'esercizio 2016 chiuderà ancora con una perdita vicina ai 60.000 euro.

Il fabbisogno di liquidità, senza fare alcun investimento sul campo, si posizionerà sui 40.000 euro di illiquidità.

Apprezzo la proposta di realizzare una plusvalenza dalla vendita dei diritti di superficie per la costruzione di 60 box interrati.

Si tratta di capire quale impatto ambientale avrà sul gioco del golf e come avverrà la vendita del diritto a costruire, mentre non è compito nostro se si troveranno o meno 60 acquirenti di boxes, a condizione che il contratto di vendita venga redatto con certezza di ricavo.

Se questa proposta andrà a buon fine, si potrà utilizzare il denaro fresco in operazioni per alleggerire il conto economico come ad esempio chiudendo il mutuo, e non, come mi sembra di capire leggendo la Nota integrativa, fare opere belle o utili sul campo, perché in questo momento, farle, è un lusso che non possiamo permetterci.

Secondo il codice civile gli amministratori devono gestire la società con diligenza e hanno il dovere di preservare il patrimonio della società e raggiungere lo scopo sociale, e sono solidamente responsabili se essendo a conoscenza di fatti pregiudizievoli non hanno fatto quanto potevano per eliminare o attuarne le conseguenze.

E i fatti pregiudizievoli sono, ad esempio, l'esser coscienti che le prospettive future sono ancora di perdite.

E partendo da questa affermazione vorrei ricordare che la SPA e l'Associazione sono due animali giuridici autonomi e diversi, con regole di legge diverse, obiettivi diversi, interessi diversi, sebbene sia abbastanza facile confonderli data la stretta correlazione che esiste tra loro.

Per questo motivo esiste un limite all'aiuto economico che la SPA può dare alla Associazione oltre il quale può essere pericoloso, e questo limite potrebbe essere inteso di natura temporale, e cioè che la riduzione dell'affitto sia sconsigliabile protrarla per molti anni se genera perdite reiterate e depauperamento del patrimonio alla SPA.

Infatti questo perdurare di diseconomicità cui il collegio sindacale non può ignorare, può essere motivo di una non impossibile azione di responsabilità contro gli amministratori, ancorché il codice civile reciti che non si configura responsabilità se si tratta di atti compiuti in esecuzione di deliberazioni assembleari. Comunque è un problema di dottrina che non interessa i soci ma solo gli organi istituzionali.

Per evitare fraintendimenti, sia chiaro a tutti il vero significato delle mie parole che non sono contro l'Associazione di cui sono socio e che apprezzo gli sforzi di cambiamento fatti dal consiglio direttivo, ci mancherebbe altro, ma qui siamo in assemblea spa e parliamo dei suoi problemi-

Insomma il significato delle mie parole è che gli amministratori devono rispondere del loro operato, non solo ai 60/70 soci azionisti golfisti, ma anche agli oltre 300 non golfisti che per loro l'Associazione è solo un estemporaneo cliente.

Pertanto con bilanci in rosso per tre anni consecutivi e bilanci previsti in perdita negli anni futuri, e difficoltà a finanziarsi, è d'obbligo che gli amministratori presentino proposte di risanamento globali, e non solo proposte estemporanee.

Su questo argomento ora spendo due parole .

L'anno scorso , nell'assemblea straordinaria , si è impedito ai precedenti amministratori di illustrare e discutere un Piano di ristrutturazione che proponeva una soluzione definitiva ai problemi economici e finanziari.

Ricordo che in una lettera aperta agli azionisti riferendosi al Piano di Ristrutturazione all'ordine del giorno, , si invitavano i soci non solo a non votarlo, ma tramite l'abbandono fisico dell' assemblea di numerosi soci in proprio e per delega, si è fatto venire meno il quorum legale per deliberare.

Oggi in questa nota integrativa alla voce Prospettive 2016/2017 c'è una affermazione sulla quale io non sono assolutamente d'accordo, in particolare dove si ribadisce nuovamente la contrarietà ad un aumento del capitale sociale, affermando che un aumento del capitale sociale non avrebbe successo perché solo il 20% dei soci è anche golfista .

Questa affermazione è irrilevante all'eventuale successo dell'operazione, e denuncia il fatto che il Piano di risanamento non fu neppure letto, in quanto l'obiettivo dell'aumento del capitale proposto dai precedenti amministratori aveva una doppia valenza, e cioè oltre a reperire denaro fresco, era intesa a spostare l'attuale composizione di azionariato dai 300 e oltre soci azionisti non golfisti che forse non sanno neppure di essere azionisti e che sono poco interessati alla presenza del campo del golf in Pineta, a favore dei proprietari di ville , appartamenti e immobili in Pineta che invece hanno tutto l'interesse economico e di qualità di vita, che i 250.000 mq di terreno rimangano a destinazione del gioco del golf e non cadano in mani a chi invece su di esso può avere altri interessi, quali ad esempio edificatori.

Ripeto, oltre al recupero di denaro fresco, l'obiettivo è proprio quello di far diminuire il numero dei soci non golfisti, (oltre 80%), a favore , non tanto di soci golfisti, ma di nuovi soci residenti nel comprensorio o proprietari di immobili.

Concludo ribadendo la validità, l'attualità e fattibilità del Piano economico di ristrutturazione dei precedenti amministratori per risanare la società.

Il Piano verte su tre azioni:

- 1- Aumento del capitale sociale per reperire liquidità e nel contempo salvaguardare la permanenza fisica del campo attraverso il coinvolgimento come nuovi azionisti dei residenti e proprietari di immobili nel comprensorio a cui è rivolto l'aumento del capitale .
- 2- Vendita di un cespite qualsiasi, anche modesto, per generare una plusvalenza che impatti sia il conto economico e sia la liquidità.
- 3- Costituzione di una srl partecipata al 100% dalla SPA che gestisca il gioco del golf, nell'ipotesi che la Associazione sia impossibilitata, nei prossimi anni, a riconoscerci un affitto adeguato che ci permetta il pareggio di bilancio.

In tal caso ancorché la SRL generi a sua volta perdite che verranno coperte dalla SPA, giuridicamente nessun rilievo potrà venire da chicchessia perché è la conseguenza regolare del diretto esercizio dell'oggetto sociale.

Questo piano che non fu possibile presentarlo e discuterlo è a disposizione, e, ricordando le premesse di diligenza e responsabilità previste dal codice civile, invito gli amministratori a prenderlo in considerazione, ad apportare eventuali modifiche migliorative o a presentarne uno nuovo alternativo per una soluzione definitiva al presente stato di crisi .

Per futura memoria chiedo che una copia del mio intervento, ai sensi dell'art 2375 del cc venga allegato al verbale di questa assemblea.

Ivo Germano