

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Genova Aut. n. 17119 del 16/05/02 - Aut. del Dir. Reg.

**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 22 Giugno 2025, 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 2024 e delibere conseguenti;**
- 2) Esame, e relative delibere, intervento di ristrutturazione 'Vecchia Club House' per la realizzazione di camere ad uso foresteria del Golf**
- 3) Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza della riunione, ai sensi dello 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. 32 azionisti rappresentanti in proprio n. 390.076 azioni e per delega n. 583.961 azioni, per un totale di n. 974.037 azioni, pari al 55,22% del capitale sociale, come meglio dettagliato nell'allegato agli atti societari;
- il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori: Lorenzo Michetti, Roberto Valcamonica, Enrico Sacco, Giuseppe Mammi, Carlo Mezzanotte, 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

dichiara 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 il Vice Presidente, Giuseppe Mammi, 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 evidenzia come il bilancio della società presenti un utile, come per gli esercizi 2022 e 2023, pari ad euro 24.081 per il 2024, e che complessivamente la Società e la controllata Golf della Pineta di Arenzano SSD arl nell'ultimo triennio abbiano generato utili per oltre 135.000 euro oltre al accantonamenti per circa 30.000 a fondo rischi.

Espongono quindi i fatti principali che hanno caratterizzato l'anno 2024 e l'inizio del '25, in particolare la realizzazione di un pozzo sulla buca 2 e l'efficientamento degli altri pozzi e dei relativi impianti, il rifacimento del bagno nello spogliatoio maschile con creazione di un bagno per le persone con disabilità, la sostituzione della portafinestra nella club house, la sistemazione della sala al secondo piano in modo da renderla utilizzabile quale sala conferenze, la sostituzione delle cisterne per la riserva d'acqua e, a brevissimo, l'insonorizzazione della sala ristorante.

Fa inoltre presente che la società è dovuta intervenire per rimuovere la situazione di pericolo evidenziata da una frana caduta sull'Aurelia da limitrofi terreni di nostra proprietà, con un costo di circa 10 mila euro.

Il signor Ivo Germano propone di rimborsare agli azionisti quote degli utili maturati in questi anni e ai soci non azionisti offrire agevolazioni sulle quote.

Il consigliere Valcamonica, pur non essendo contrario in linea di principio, fa presente che la distribuzione degli utili comporterebbe una tassazione degli stessi e la ritiene prematura considerati gli investimenti in atto.

Roberto Valcamonica, quale Presidente della controllata, relaziona sulle voci principali che hanno caratterizzato il bilancio 2024 della SSD. Fa presente che sono in corso o sono già stati effettuati diversi lavori sul campo (sistemazione dei tees di partenza, drenaggi dei bunkers) e che si sta studiando il rifacimento graduale dei green cercando di non essere invasivi ma permettendo l'utilizzo continuo del campo. Sottolinea inoltre che il circolo viene frequentato da circa 400 persone, tra cui più di 300 soci giocatori, 20 soci frequentatori e 20/30 soci utilizzatori della piscina.

Il socio Fasce propone di allungare il periodo di chiusura del campo ad un mese o due in modo da effettuare i lavori necessari, senza che ciò comporterebbe grosse perdite.

Il consigliere Valcamonica fa presente che la chiusura comporta minori introiti per gare e green fee, comunque la proposta verrà studiata. Informa che i costi il rifacimento dei green sono superiori ai 200.000 euro, il miglioramento dell'irrigazione dei green e la computerizzazione dell'impianto di irrigazione superano i 100.000 oltre a un fee annuo di 5000 euro per il mantenimento del software. Evidenzia come la politica adottata dalla società sia quella dei piccoli passi, con investimenti che permettano, grazie ai flussi in entrata, di rifare altri investimenti e crescere progressivamente.

Chiede la parola il socio Lertora il quale si dichiara d'accordo con quanto dichiarato dal socio Germano, salvo riparlarne fra qualche anno, mentre per il campo fa presente che non è sufficiente l'erba autoctona, i green sono sempre più piccoli, e che bisognerebbe creare un fondo da utilizzare in caso di interventi necessari. Condivide la gestione oculata della società, ma ritiene necessario intervenire su quanti non rastrellano i bunkers, non sollevano i pitch sui green e non rispettano le regole.

Valcamonica è d'accordo ma fa anche presente che, dopo il fallimento, il circolo è ripartito grazie ai soci anziani ai quali si deve gratitudine per la fedeltà al circolo.

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 31/12/2024 che viene approvato all'unanimità senza voti contrari o astenuti. Il Presidente Ferraris ringrazia.

**Passando alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno** il Presidente fa presente che la società, come deliberato dall'assemblea ordinaria del 2023, ha dato priorità al problema acqua con la realizzazione di un nuovo pozzo e la sistemazione degli altri, permettendo di affrontare con tranquillità i periodi di siccità. Si può quindi pensare di fare investimenti produttivi che diano alla società entrate utili alla sua gestione, in particolare alla ristrutturazione della Vecchia Club House come già discusso nella assemblea citata.

La situazione della parte in legno della Vecchia Club House è di avanzato degrado e potrebbe presto richiedere la demolizione per problemi di sicurezza. Appare quindi opportuno dare corso alla ristrutturazione già proposta nel 2023 e approfondita e affinata nei mesi scorsi con il contributo dello Studio Tecnico Pedemonte.

Passa quindi la parola al geometra Pedemonte il quale illustra il progetto per la demolizione dell'esistente e la realizzazione di una foresteria con cinque spaziose camere con giardino/terrazzo aventi accesso dalla scala esterna prospiciente il parcheggio. Inoltre potranno essere adattati a camera i locali all'estremità nord ovest della parte in muratura.

Il consigliere Valcamonica rammenta che è stata organizzata una riunione informale per illustrare il progetto, sono stati effettuati incontri con singoli azionisti ed è stata messa a disposizione di tutti i soci adeguata documentazione delle caratteristiche economiche e finanziarie del progetto. Fa presente che i dati utilizzati sono frutto di un'attenta e prudente attività di ricerca e di confronto con gli altri circoli dotati di foresteria e con operatori turistici di Arenzano.

I business plan inviati ai soci prevedono un caso normale, uno ottimale uno sfavorevole, utilizzando in ogni caso previsioni molto prudenziali nei numeri. È stato anche previsto che si arrivi ai volumi di occupazione e ai ricavi previsti nell'arco di cinque anni.

Il socio Candelo prende la parola per manifestare la sua contrarietà a che la nuova foresteria possa essere utilizzata anche da soggetti non giocatori che porterebbero disturbo al circolo con schiamazzi di bambini. Dichiara inoltre di essere contrario all'esecuzione di lavori in questo momento in cui il funzionamento del golf non è adeguato, si potrà intervenire solo quando il circolo girerà meglio. I fondi attualmente disponibili vanno piuttosto utilizzati per intervenire sull'ingresso del circolo, sull'accesso al caddy master, con pulizia del locale sacche, e con interventi sul campo (green che si riducono). Conclude quindi di riproporre la realizzazione della foresteria in un secondo momento, cercando piuttosto di fare il possibile per attirare nuovi soci.

Interviene il socio Germano per esprimere la sua contrarietà alla realizzazione della foresteria. Evidenzia infatti, che pur essendo il progetto bello, ha diversi dubbi sulla effettiva redditività dell'operazione, in quanto partendo dalle previsioni presentate dal Cda bisogna sia riparametrare i costi che aggiungerne di nuovi che mancano (ammortamenti, oneri finanziari, imposte), con notevole riduzione degli utili. Si prevede in particolare un investimento di circa 470.000 euro, superiore all'aumento del capitale sociale effettuato negli scorsi anni, soldi che non abbiamo per cui bisognerà indebitarci per un progetto che non è nel core business della società. Operazione quindi che genera indebitamento e non dà utili, vede un pericolo di sostenibilità.

Il socio Cisari esprime parere favorevole all'operazione che, senza essere eccessivamente onerosa, può aumentare il patrimonio della società.

Il socio Bartolomeoli esprime il suo voto favorevole anche per l'apertura della foresteria ai non golfisti.

Il socio Lertora esprime voto contrario ritenendo che l'investimento impatti sui rischi della gestione e che l'operazione andrebbe fatta previo un aumento del capitale sociale o con un finanziamento soci. Il finanziamento bancario creerebbe problemi, mentre il lavoro andrà fatto, piuttosto, nel momento in cui, con una gestione oculata, ci saranno i capitali necessari.

Valcamonica ribadisce che le previsioni dei business plan sono molto prudenziali, che tutti i costi sono stati presi in considerazione nel business plan e conferma i valori di redditività attesa nei vari scenari proposti.

Non intervenendo altri soci nella discussione, il Presidente dichiara aperta la votazione sulla seguente mozione:

*Conferimento di mandato al cda per effettuare la ristrutturazione della parte lineea della Vecchia Club House di all'uopo autorizzando un indebitamento presso il sistema bancario fino all'importo massimo di euro 250k.*

La votazione dà i seguenti risultati:

votanti 967.037 azioni;  
favorevoli 624.634 azioni;  
contrari 342.403 azioni;  
voti non espressi 7.000 azioni.

Il presidente, constatato che i voti favorevoli sono il circa il 65% e i contrari il 35%, dichiara approvata la delibera e quindi il progetto di cui al secondo punto all'ordine del giorno.

**Passando alla trattazione delle varie ed eventuali**, il Presidente informa l'assemblea che sono in corso trattative con le società di gestione delle antenne di comunicazione poste sul tetto della club house. In particolare informa di avere ricevuto una proposta di cessione del diritto di superficie della porzione di tetto attualmente locata per un periodo di trenta anni in cambio della corresponsione immediata del corrispettivo di 11 anni di affitto. L'assemblea dichiara la sua contrarietà all'ipotesi.

Nessun altro intervenendo, l'assemblea viene chiusa alle ore 17,15.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE

