

1/2021

COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - Via Aurelia Pia 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

VERBALE AUDIZIONE EX AMMINISTRATORE DELEGATO E CONSEGNA DOCUMENTAZIONE

Il giorno 22 gennaio 2021 alle ore 9,30 In Genova, Via Granello 1/4, presso lo studio dell'Amministratore giudiziario della società Comfort Hotels & Resort S.p.A., Dott. Filippo Pongiglione, nominato dal Tribunale di Genova con decreto ex art. 2409 c.c. del 15.12.2020 notificato in data 14.01.2021, si è presentato, a seguito di convocazione e richiesta consegna documentazione contabile e amministrativa, il Dott. Andrea Racca in qualità di precedente amministratore delegato di Comfort Hotels & Resort S.p.A., in carica sino alla revoca disposta con decreto ex art. 2409 c.c.

Il Dott. Andrea Racca fornisce le proprie generalità e esibisce documento di riconoscimento carta d'identità n. AV4161169, rilasciato dal Comune di Castelleone (CR) il 03.01.2015 valida sino al 02.07.2025.

Il Dott. Racca è accompagnato dal Sig. Claudio Cogorno, socio personalmente al 9,27% di Comfort Hotels & Resort S.p.A. (di seguito anche "**CHR**"), il quale è stato convocato in quanto persona a conoscenza delle vicende societarie di CHR sin dalla costituzione e direttamente coinvolto nei fatti accaduti.

Il Sig. Claudio Cogorno fornisce le proprie generalità e esibisce documento di riconoscimento carta d'identità n. AT6742111, rilasciato dal Comune di Monte Cremasco (CR) il 26.11.2013, valida sino al 23.06.2024.

La presente audizione è stata fissata a seguito dei contatti e delle comunicazioni inviate dall'amministratore giudiziario immediatamente dopo la notifica della nomina.

La nomina dell'amministratore giudiziario è avvenuta a seguito del procedimento ex art. 2409 c.c. avviato dal Collegio sindacale di CHR con il quale sono state denunciate gravi irregolarità nella gestione della società nonché l'impossibilità di funzionamento degli organi sociali derivante da dissidi insorti tra soci.

L'amministratore giudiziario legge il decreto ex art. 2409 c.c. e ne consegna copia ai presenti, ove sono sintetizzate le gravi irregolarità denunciate dal Collegio sindacale, come di seguito riportato:



COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - VIA AURELIA PIA 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

- la perdurante mancata approvazione dei bilanci dal 2017 in poi (cfr. doc. 1 visura camerale in cui l'ultimo bilancio depositato è quello relativo al 2016);
- la mancata tenuta dei libri contabili, le omesse dichiarazioni fiscali, inadempimenti amministrativi collegati alla qualità di concessionaria di spiaggia (cfr. verbale assemblea 28.11.18, doc. 2);
- la conseguente revoca del C.d.A. e nomina di nuovo C.d.A. (doc. 2 cit.);
- le dimissioni del consigliere delegato Pedrocca con nomina di nuovo consigliere delegato nella persona di Andrea Racca (cfr. verbale assemblea 21.1.2019, doc. 3);
- l'accertamento effettuato del nuovo amministratore di rilevanti anomalie amministrative, quali l'occupazione abusiva da parte di terzi senza titolo della suite dell'albergo, persistenti inadempimenti contabili, amministrativi e contrattuali, nonché l'indisponibilità delle scritture contabili con impossibilità di redigere i bilanci 2017 e 2018 (cfr. docc. 5-10);
- la segnalazione – sempre da parte del consigliere delegato Racca – del perdurare di gran parte degli inadempimenti sopra citati e della imprescindibilità dell'intervento finanziario dei soci ai fini della ripresa dell'attività aziendale (cfr. verb. CdA 2.3.19 doc. 11)
- la convocazione da parte dei sindaci di assemblea del 23.9.20 avente all'o.d.g. anche lo scioglimento societario, rimasta senza esito (doc. 12);
- la proposta in sede di assemblea del 15.10.2020 – da parte dell'amministratore Racca – di approvazione di istanza di autofallimento, in considerazione dell'assenza di sufficienti risorse economiche necessarie alla ripresa dell'attività d'impresa e dell'opportunità di restituire l'immobile aziendale (Hotel del Golfo) alla proprietà dello stesso;
- le dimissioni in data 11.6.20 del consigliere delegato Racca (doc. 16);

In considerazione della gravità dei citati inadempimenti e vista l'impossibilità della continuità aziendale il Tribunale di Genova ha revocato gli organi amministrativi di CHR e nominato un amministratore giudiziario nella persona del Dott. Filippo Pongiglione, affidando i seguenti poteri:

- poteri propri degli amministratori derivanti dalla legge;
- provvedere all'eventuale emenda delle irregolarità sopra descritte e
- valutare le eventuali e più opportune iniziative per porre la società in liquidazione e/o richiedere il fallimento in proprio.



3/2021

COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - VIA AURELIA PIA 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

Prima di procedere con l'audizione dell'ex amministratore delegato e del socio, l'amministratore giudiziario chiede di voler precisare quali siano gli assetti sociali e chi siano i soci e i titolari effettivi di CHR.

Il Sig. Cogorno precisa che per poter correttamente comprendere gli affettivi assetti sociali occorre ripercorrere le principali vicende societarie e variazioni nella compagine sociale.

Le origini della CHR devono essere esaminate partendo dall'iniziativa avviata dal Gruppo Icos che ha portato a rilevare la struttura di proprietà di Finalpia.

Il Sig. Cogorno ripercorre le principali vicende realizzative dell'intervento e societarie intercorse dagli anni 2000 ad oggi.

Considerata la complessità e la numerosità di società e soggetti che sono interessati dalle vicende lo stesso si riserva di inviare all'amministratore giudiziario specifiche relazioni esplicative con descrizione dei passaggi illustrati sino agli eventi di questi ultimi giorni. La documentazione che verrà inviata dal Sig. Cogorno verrà allegata al presente verbale e ne costituirà parte integrante.

Alle ore 14.30, terminata la ricostruzione delle vicende societarie l'amministratore giudiziario chiede all'ex amministratore delegato le informazioni necessarie per comprendere lo stato attuale della società.

Con lettera di convocazione del 19.01.2021 l'amministratore giudiziario aveva chiesto all'ex amministratore delegato di presentarsi con una dettagliata relazione scritta con evidenza dei seguenti elementi, necessari al fine di comprendere la procedura e valutare le prospettive della società:

- a) principali accadimenti societari avvenuti dalla costituzione (ovvero dal suo ingresso nella società) ad oggi;
- b) rappresentazione della composizione della compagine sociale e variazioni intercorse negli anni
- c) indicazioni della composizione dell'organo amministrativo e variazioni intercorse negli anni
- d) modalità di gestione dell'attività aziendale
- e) volume medio di affari
- f) concessioni in essere e/o periodo in cui sono decadute/state revocate
- g) data di cessazione dell'attività



5/2021

COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - VIA AURELIA PIA 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

altro gestione a causa dei problemi informativi subiti dalla P&P a seguito di attacco informatico;

- (vi) **Credenziali di accesso casella pec:** comfrothotels@legalmail.it password Chrspa201. Non c'è più sito Internet. Non c'è più email ordinaria;
- (vii) **Contratti pendenti:** Il Dott. Racca precisa che non esiste nessun contratto;
- (viii) **Contenziosi pendenti:** Il Dott. Racca precisa che a quanto gli risulta ci sono solleciti di pagamento e qualche decreto Ingiuntivo. Tutte le informazioni sono desumibili dalla consultazione della casella pec della società;
- (ix) **Dichiarazioni dei redditi:** Il Dott. Racca non sa quali siano le ultime presentate, lo stesso non ne ha presentate;
- (x) **Consulenti della società:** Il Dott. Racca riepiloga i soggetti che hanno prestato assistenza alla società: Studio Sorci di Milano che ha seguito la società fino al 2018 quando è stata consegnata la documentazione a La Monaca e Denti. Il Dott. Racca non è a conoscenza di un consulente che ha seguito la società successivamente.
- (xi) **Rapporti con i sindaci:** Il Dott. Racca precisa che ha sempre avuto buoni rapporti con i sindaci. Per le informative e attività svolte rinvia a quanto riportato nella relazione allegata.

Il Dott. Racca provvede a consegnare all'amministratore giudiziario tutta la documentazione contabile, amministrativa e fiscale nella sua disponibilità.

La documentazione viene consegnata in parte su supporto informatico e in gran parte cartaceo.

Stante il limitato tempo avuto a disposizione, l'ex amministratore delegato non è riuscito a predisporre distinta di consegna. Vista la mole della documentazione, l'amministratore giudiziario rileva che occorre svolgere puntuale verifica di tutta la documentazione che è stata consegnata, trattandosi di 8 scatoloni.

Si concorda pertanto che l'amministratore giudiziario provvederà a verificare puntualmente la documentazione e a redigere distinta analitica che verrà inviata a mezzo email al Dott. Racca il quale verificherà la corrispondenza di quanto riportato con la documentazione consegnata provvedendo alla sottoscrizione della distinta. La distinta sottoscritta verrà allegata al presente verbale e ne costituirà parte integrante.



COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - VIA AURELIA PIA 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

- h) contenziosi, azioni monitorie e/o esecutive e/o ingiunzioni in essere o definiti, (compresi atti tributari di qualsivoglia natura)
- i) riferimenti completi (dati anagrafici, recapito telefonico, indirizzo email, residenza) dei soci e degli amministratori ed ex amministratori
- j) eventuali denunce da Lei presentate
- k) eventuali denunce o atti giudiziali che riguardano la società a Lei notificati

Il Dott. Racca consegna relazione dallo stesso predisposta che viene allegata al presente verbale ove sono trattati i punti sopra indicati. Il Dott. Racca consegna anche penna usb contenente documentazione in formato digitale, come da screen shot allegato.

L'amministratore giudiziario chiede informazioni sui seguenti specifici elementi:

- (i) **Beni sociali:** il Dott. Racca dichiara che non esistono beni di pertinenza della società, ad esclusione di n. 2 pc minitower obsoleti che erano stati ritirati dal hotel. I pc si trovano in studio del Dott. Racca a Milano. I pc gestivano solo il sistema di prenotazione e non c'è alcuna documentazione contabile-amministrativa. Nel novembre 2019 è stato restituito l'immobile alla proprietà privo di beni della società;
- (ii) **Crediti vantati da CHR:** il Dott. Racca dichiara che esistono le seguenti posizioni creditorie: a) credito IVA anni precedenti da richiedere a rimborso all'amministrazione finanziaria. La pratica per l'anno 2017 era stata avviata a suo tempo poi aveva subito un'interruzione. Il Dott. Racca non è a conoscenza dello stato ad oggi. L'ex AD precisa che esistono posizioni tributarie, come si dirà nel seguito; b) crediti commerciali verso Denti per utilizzo servizi alberghieri per circa € 15.500, importo al netto della compensazione della svalutazione del credito verso la Sig.ra Gubina pari a circa € 92.500 per utilizzo servizi del hotel; c) credito verso Denti per € 25 mila relativo a titoli della società di cui è stata riscontrata l'indisponibilità e che è risultato essere stata versata corrispondente somma al Denti come dallo stesso confermato nell'assemblea del 28.11.2017;
- (iii) **Debiti di CHR:** il Dott. Racca rinvia a quanto riportato nella relazione;
- (iv) **Elenco istituti di credito:** il Dott. Racca rinvia a quanto riportato nella relazione;
- (v) **Dati contenuti nel server aziendale:** il Dott. Racca conferma, come indicato nella relazione, che le ultime rilevazioni contabili sono avvenute sul server di proprietà oggi della P&P e risalgono al 2018. Le ultime rilevazioni del 2018 sono avvenute su



6/2021

COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A. - VIA AURELIA PIA 53/55, FINALE LIGURE (SV)
REGISTRO IMPRESE DI SAVONA N. 167985 - C.F. 08502480968
LIBRO AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO

Il Dott. Racca si dichiara a completa disposizione dell'amministratore giudiziario per rendere tutte le informazioni necessarie. Il Dott. Racca si dichiara reperibile al numero di telefono 3485312826 – email a.racca@icloud.com.

Parimenti il Sig. Claudio Cogorno si dichiara a disposizione dell'amministratore giudiziario per qualsiasi informazione o collaborazione occorresse. Il Sig. Cogorno è reperibile al numero 3484105169 – email claudio.cogorno@gmail.com.

Alle ore 17.15, previa lettura, viene chiuso il verbale che consta di n. 6 pagine oltre allegati.
L.C.S.

Allegati

- 1) Relazione ex amministratore delegato
- 2) Lettera consegna documenti contabili del 20.09.2018

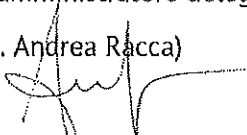
Il socio

(Sig. Claudio Cogorno)



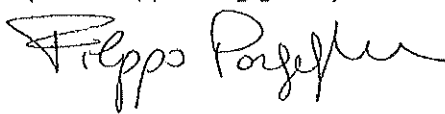
L'ex amministratore delegato

(Dott. Andrea Racca)

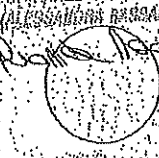


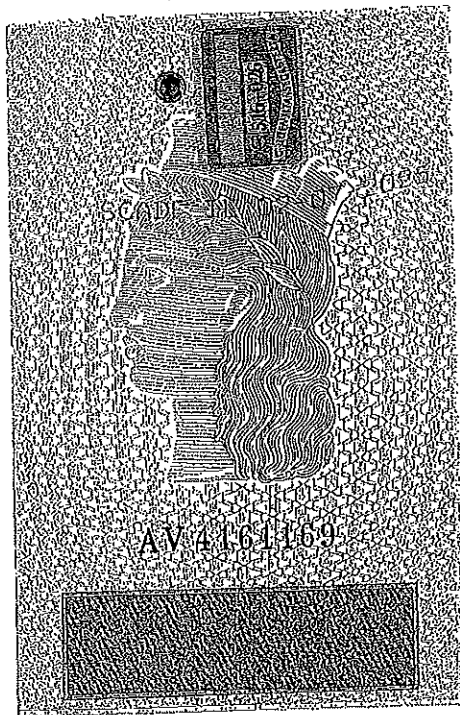
L'amministratore giudiziario

(Dott. Filippo Pongiglione)

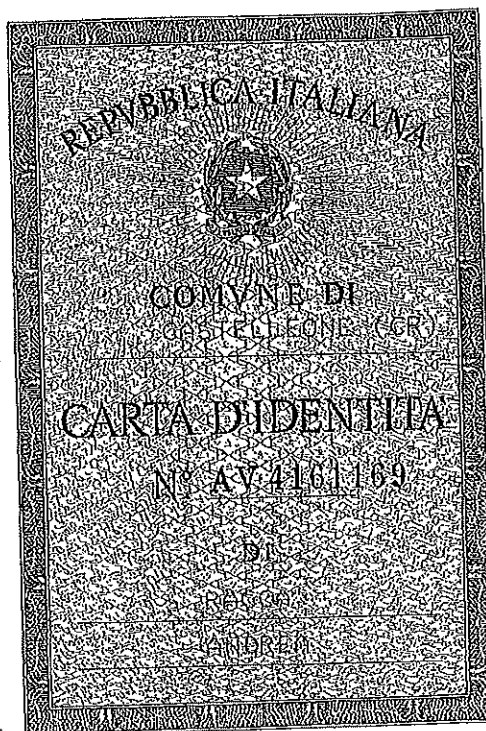


Cognome RACCA
 Nome ANDREA
 Nato il 02-07-1966
 (atto n. 663 p. 1 s. A)
 PINEROLO TO
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza CASTELLEONE (CR)
 Via VIA CREMONA, 14
 Stato civile CONIUGATO
 Professione ---
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1,76
 Capelli CASTANI
 Occhi NARRONI
 Segni particolari NESSUNO


 Firma del titolare
 CASTELLEONE 03-01-2015
 Impronta del dito
 Indice sinistro
 IL SINDACO
 SINDACO DEL SINDACATO
 SINDACO DEL SINDACATO
 ALESSANDRO RASCHI




1924-41-000-1000



Cognome: COGORNO
Nome: CLAUDIO
nato il: 23.06.1961
(atto n. 7. P. L. S. A)
a: MONTE CREMASCO (CR)
Cittadinanza: ITALIANA
Residenza: MONTE CREMASCO (CR)
Via: VIA Dante ALIGHIERI 26
Stato civile: CONIUGATO
Professione:
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura: 1,75
Capelli: Bianchi
Occhi: Verdi
Segni particolari: N.N.

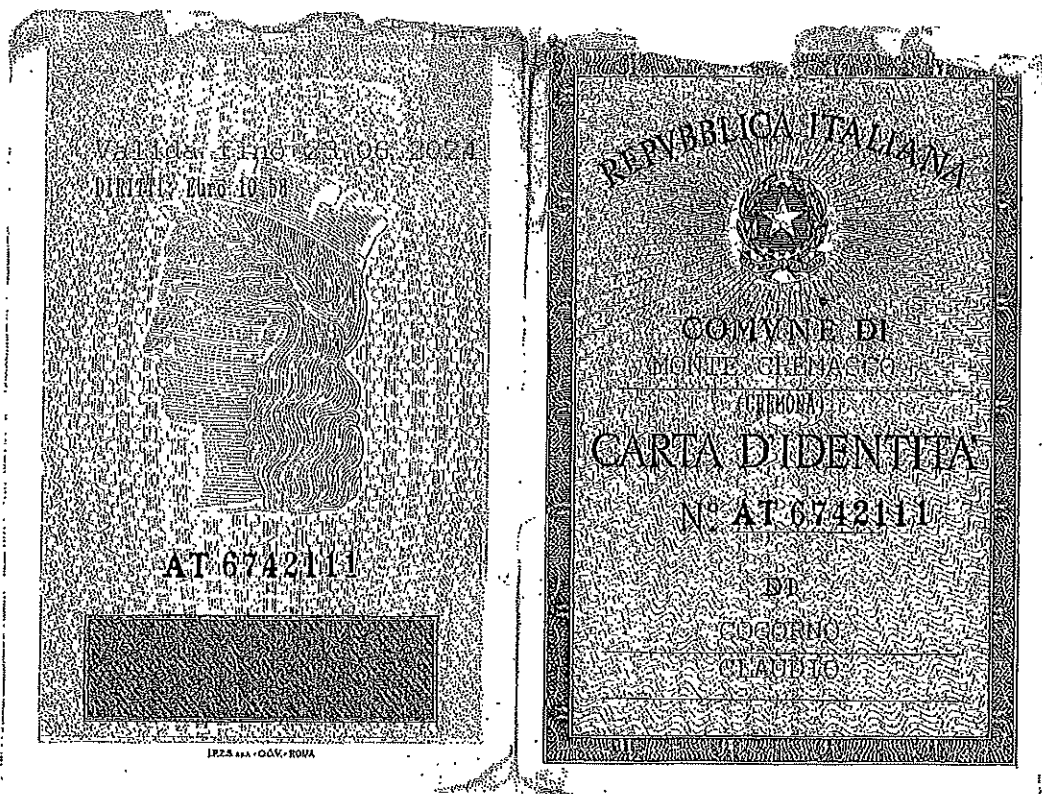


Firma del titolare
MONTE CREMASCO 26.11.2018

Impronta del dito
indice sinistro

D'ordine del Sindaco
(Ferrari Simona)





RELAZIONE SULL'ATTIVITA' SVOLTA Comfort Hotel & Resorts SpA

In data 21 gennaio 2019 il sottoscritto è stato nominato dall'Assemblea dei soci di CHR Spa quale membro dell'organo Amministrativo con mansioni di Amministratore Delegato.

In tale Assemblea, i soci hanno affidato all'Organo Amministrativo il mandato per gestire l'emergenza, per negoziare il debito con i fornitori, il ripristino della gestione amministrativa e della situazione contabile, il riassetto operativo e la predisposizione del piano strategico per la continuità aziendale.

La durata del mandato è stata definita fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2018 ovvero entro il termine ultimo del 30.06.2019.

Si fa presente che dal mese di novembre 2018 la Società non ha svolto attività in quanto l'unico asset Hotel del Golfo a Finale Ligure non è stato in funzionamento.

COMPAGINE SOCIETARIA

Azionista	16/12/16 C.A.	27/12/16 C.A.	15/11/17 C.A.	30/01/18 C.A.	03/05/18 C.A.	28/05/18 C.A.	18/06/18 C.A.	19/11/18 C.A.	20/11/18 C.A.	
SO.FIN SRL	166.500	1	166.500	3	108.000	11	108.000	11	108.000	13
ACHIO SRL										
A.G.SRL		19.000	9	19.000	9	19.000	9	19.000	9	19.000
DENTI ANTONIO										
FGM IMMOBILIARE SRLS										
ESSETELE SPA		17.000	8	17.000	8	17.000	8	17.000	8	17.000
PROPOSTE IMMOBILIARI SALETTI SRL										
FGM IMMOBILIARE SRLS										
DBS GROUP INTERNATIONAL TRUST COMPANY SRL	18.500	2	18.500	4	18.500	4	18.500	4	18.500	4
ARCHE' COOP SOCIALE		100.000	5	100.000	5	100.000	5	100.000	5	100.000
COGORNIO CLAUDIO		35.000	6	35.000	6	35.000	6	35.000	6	35.000
IMMERSA SRL		20.000	7	20.000	7	20.000	7	20.000	7	20.000
SUMMA SRL		7.500	10	7.500	10	7.500	10	7.500	10	7.500
PRONTO E PULITO SRL			58.500	12	58.500	12	58.500	12	58.500	12
P&P SERVIZI INTEGRATI SRL										
TOTALE AZIONI	185.000	1	977.500	3	377.500	3	377.500	3	377.500	3

COMPOSIZIONE ORGANO AMMINISTRATIVO

Dalla costituzione fino alla trasformazione in SPA:

Antonio Denti – Amministratore Unico

Dalla trasformazione in SPA 22.12.2016 fino a 29.12.2018:

Antonio Denti – Presidente

Giuliano Caffi – Amministratore

29.08.2018

Antonio Denti – Presidente

Gaetano La Monaca – Amministratore

28.11.2018

Antonio Denti – Presidente
Omar Petrocca – Amministratore

21.01.2019

Antonio Denti – Presidente
Andrea Racca – Amministratore

RIFERIMENTI PERSONALI

ACTIO SRL – Riccardo Denti – 3487155459 - riccardo@saletti.eu
FGM IMMOBILIARE SRL – Avv. Daniele Portinaro – 0276028498 - 3358303933
DBS TRUST - Avv. Daniele Portinaro – 0276028498 - 3358303933
ARCHE' – Claudio Cogorno – 3484105169 - claudio.cogorno@gmail.com
IMMENZA – Curatore fallimentare – Dr. Mauro Ceruti - f40.2019cremona@pecfallimenti.it
SUMMA – Curatore fallimentare – Dr. Roberto Marchi - f179.2019milano@pecfallimenti.it
P&P – Andrea Racca
FONDAZIONE DEUS CARITAS EST – Strumento Finanziario Partecipativo -
fondazione.deus.caritas.est@gmail.com

ANTONIO DENTI

Tel. 3483141345
Tel. 3472907211
antoniodenti@saletti.eu
antoniodenti@pec.it

SEDUTE ASSEMBLEE E CDA

Nel periodo dalla nomina l'Organo Amministrativo si è riunito nelle seguenti date:

Data	Ordine del giorno
24 gennaio 2019	Attribuzione dei poteri al Consiglio di Amministrazione Varie ed eventuali
2 marzo 2019	Relazione dell'AD sull'attività svolta. Problematiche aperte e azioni da intraprendere Definizione della situazione relativa alla spiaggia Adempimenti in materia di raccolta e aggiornamento delle informazioni sulla titolarità effettiva della società ai sensi dell'art. 22 del Dlgs 231/2007 Varie ed eventuali
4 aprile 2019	Approvazione del verbale della seduta precedente Rinvio dell'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31.12 2018 Approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso il

	31.12.2017. Delibere inerenti e conseguenti Approvazione budget previsionale 2019-2023 Relazione dell'AD sulla situazione finanziaria. Delibere inerenti e conseguenti Aggiornamento adempimenti in materia di raccolta e aggiornamento delle informazioni sulla titolarità effettiva della società ai sensi dell'art. 22 del Dlgs 231/2007 Varie ed eventuali
31 luglio 2019	Comunicazioni del Presidente relative all'udienza presso il Tribunale di Savona inerente l'istanza di sfratto della Fondazione Opera Pia Marina Climatica Cremasca. Delibere inerenti e conseguenti

Nel periodo l'Assemblea dei Soci si è riunita nelle seguenti date:

Data	Ordine del giorno
4 maggio 2019	Verifica del ricevimento della provvista finanziaria da parte dei soci In caso di esito positivo della verifica di cui al primo punto all'ordine del giorno, approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2017. Deliberazioni inerenti e conseguenti In caso di esito negativo della verifica di cui al primo punto all'ordine del giorno provvedimenti ai sensi degli articoli 2446-2447 CC
17 maggio 2019	Proposta elaborata dall'Amministratore Delegato relativa all'operazione volta a sanare la situazione di impasse societaria, aggravata dalla mancanza di continuità, consistente nella cessione di parte della partecipazione detenuta da un socio ad un altro socio, a condizione che, contestualmente alla cessione, il cessionario provveda al versamento nelle casse della società della somma di Euro 200.000 a titolo di finanziamento in conto futuro aumento di capitale Varie ed eventuali
7 giugno 2019	Continuazione dell'Assemblea del 4 maggio 2019 rimasta aperta. Stesso ordine del giorno
18 giugno 2019	Continuazione dell'Assemblea del 4 maggio 2019 e del 7 giugno 2019 rimasta aperta. Stesso ordine del giorno
15 ottobre 2019	Assemblea convocata da Collegio Sindacale - situazione aggiornamento contabilità e predisposizione dei progetti di bilancio degli esercizi chiusi il 31.12.2017 e il 31.12.2018 - situazione sfratto immobile Finale Ligure e deliberazione in ordine alla consegna dell'immobile - verifica delle cause di scioglimento di cui all'art. 2484 CC - provvedimenti conseguenti

Nel corso dell'ultima Assemblea ho ritenuto di elaborare mia relazione per evidenziare le rilevanti problematiche e l'attività da me svolta.

Il Presidente non ha partecipato all'Assemblea.

Di seguito lo scambio mail successivo:

17.10.2019

Gentilissimi tutti

Ho avuto modo di leggere la bozza del verbale assemblea tenuta ieri ricevuta in copia dal socio SRL Actio.

Com'è noto non ho potuto partecipare per altri impegni e non ho voluto creare disagi chiedendo una diversa collocazione dell'assemblea stessa come indicato dall'AD dott Racca.

Avendo letto l'ordine del giorno mi aspettavo che l'assemblea deliberasse unanimemente nel merito essendo questioni ormai note e con destino ormai segnato.

Non immaginavo che Cogorno interpretasse il punto 3 come spunto per riscrivere nuovamente le vicende della società romanzandole, scegliendo per se il ruolo dell'eroe e per il sottoscritto e famiglia quella dei responsabili di tutte le malefatte.

Credo che questa sua relazione non sia in tema con l'ordine del giorno è comunque ogni documento che si richiede venga acquisito in assemblea ritengo debba essere preventivamente condiviso a tutti gli aventi diritto per presa conoscenza.

Consapevole che le ragioni esposte dal socio non sono certo da intendersi come la verità dei fatti e non essendo quella sede in aula di Tribunale non mi preoccupa più di tanto perché difenderò le mie ragioni esponendole esaurientemente al curatore fallimentare che inevitabilmente a questo punto verrà nominato visto il destino certo della società.

Ad ogni modo, se il verbale rimarrà con la relazione di Cogorno chiedo che venga acquisita analoga mia relazione con le precisazioni che riterrò di portare.

In attesa di riscontro cordialmente saluto

Antonio Denti

17.10.2019

L'Assemblea si è tenuta nel pieno rispetto delle formalità del caso e ritengo di aver favorito e sollecitato la libera espressione dei soci e il contraddittorio.

Il Presidente Sig. Denti è ovviamente libero di inviare propria relazione di precisazione ai soci e al Collegio Sindacale ma questa, considerata la sua assenza dalla seduta non può essere acquisita all'interno del verbale dell'Assemblea.

Rilevo che in data odierna è apparso un articolo sul quotidiano La Provincia che rende pubblica la decisione dell'Assemblea circa la restituzione dell'immobile. Mi permetto di stigmatizzare il comportamento di chi, in tale grave situazione societaria, è preoccupato di fornire in modo sollecito informazioni ai giornali che ritengo assolutamente inopportune e fuori luogo, considerando anche il fatto che l'Assemblea ha affidato al sottoscritto il mandato di procedere alla restituzione, nei tempi e modi che tale azione richiede.

Ovviamente il sottoscritto non è stato contattato da alcun giornalista a cui non avrebbe comunque dato informazioni di merito.

Riguardo alla richiesta del Socio Actio Srl e del Socio Cogorno di avere copia della registrazione della seduta, comunico che per un errore tecnico di digitazione del codice, non è stata effettuata la registrazione.

Allego comunque il report della call conference.

Cordiali saluti

Andrea Racca

Non vi sono state altre sedute anche se nei mesi di febbraio e aprile 2020 il Sig. Denti ha inviato alcune convocazioni del CdA di cui riporto di seguito parte degli scambi mail che rilevano quelli

che nelle mie dimissioni ho chiamato "tentativi maldestri" di convocare il CdA (difficile capire gli obiettivi) e che inoltre rivelano le purtroppo consuete modalità operative.

FEBBRAIO 2020

28.02.20 - mia risposta all'ennesima comunicazione

Gentilissimo Presidente

Prendo atto della sua comunicazione di cui non comprendo i termini.

Riguardo alla sua richiesta di disponibilità ricevuta il 25.02.2020 ho dato conferma rispondendo alla sua mail in stessa data chiedendo formale convocazione.

Tra l'altro rilevo analoga disponibilità di parte del Collegio Sindacale.

Disponibilità peraltro data dal sottoscritto e dal Collegio Sindacale anche per l'ipotesi di seduti il 25.02.2020 come da sua precedente richiesta non seguita da formale convocazione.

Le rammento che la convocazione del CdA è di competenza del Presidente secondo le formalità previste dall'Art. 16 dello Statuto e non necessita della conferma dei convocati.

Non comprendo inoltre la parte finale circa l'impossibilità a costituirsi nell'Udienza del 3 pv.

Personalmente, come si può evincere dai verbali sia del CdA che dell'Assemblea dei Soci, dalla data di mio insediamento ad oggi non mi risulta siano pervenute agli Organi Societari da parte sua in qualità di Liquidatore, relazioni circa la situazione di Obras se non la PEC del 5 febbraio 2020 con allegata l'istanza di fallimento.

Nel caso si fosse tenuto il CdA Le avrei comunque chiesto, nella sua qualità di Liquidatore di Obras e Presidente di CHR, di convocare apposita Assemblea dei Soci per relazionare in merito alla situazione chiedendo ai Soci una presa di posizione nel merito.

Ritengo pertanto doveroso da parte sua, non potendo evidentemente convocare l'Assemblea prima del 3 marzo dati i tempi ristretti, di procedere a relazionare ai Soci e al Collegio Sindacale circa la situazione di Obras e nello specifico sulle ragioni dell'istanza di fallimento, sulle attività poste in essere per prevenirla, sulla strategia per affrontarla e sulle ragioni tecniche per le quali non è possibile "costituirci in udienza", nonché sulle prevedibili conseguenze della pronuncia del fallimento.

Distinti saluti

Andrea Racca

A tale mail il Sig. Denti ha risposto:

29.02.2020

Egr. dott. Racca

Ho usato la cortesia di chiedere a tutti la disponibilità per un CdA in una data tra tre proposte e basta rileggersi la corrispondenza intercorsa per verificare che, o per indisponibilità della sala prima, o sua dopo, o di qualcun altro dopo ancora, non si è riusciti a combinarla. Avevo anche suggerito di farla in conference, ognuno dal proprio ufficio, considerata anche l'emergenza sanitaria in atto, ma tant'è, e' andata così, amen.

Mi si consenta però di rilevare come singolare la sua meraviglia su quanto sta accadendo alla Srl Obras in liquidazione. Dalla lettura della sua mail sembra che si stia parlando di chissà quale società, di quali prospettive la stessa abbia e di quale lavoro debba fare il liquidatore in carica per siffatto gioiellino. Come nella favola di Andersen mi assumo quindi il ruolo del bambino per gridare che "il re è nudo".

Eh sì caro AD.

La società e' in liquidazione dai tempi in cui AU era ancora Claudio Cogorno.

Lo e' stata sempre da allora e l'unica attività svolta e' stato l'affitto di ramo d'azienda prima - la gestione dell'Hotel di Finale Ligure come e' noto - e la cessione dello stesso ramo alla CH&R poi.

Il sottoscritto non e' mai stato nella condizione di procedere con la liquidazione dei creditori, evidentemente tentando di farlo con la formula del "saldo e stralcio" considerata l'ingente massa debitoria, per mancanza totale di provvista finanziaria e anche, per fortuna aggiungo io, perché nessun creditore dopo anni (almeno 7/8) ha mai attivato azioni di recupero avendo, credo, ormai perso ogni speranza in tal senso.

L'ultimo tentativo per approvare il bilancio 2017 della società lo feci lo attivando le convocazioni necessarie per tale adempimento ma come e' noto e documentabile, fu stoppato dalla richiesta di revoca degli incarichi di liquidatore della Srl Obras e Presidente della Spa CH&R proprio di Cogorno & Company quando lo stesso credette di aver preso il controllo della Spa CH&R con l'acquisto delle quote del Trust da A. Calabrese.

Da quel momento le due società sono venute a trovarsi nell'impasse contabile a tutti nota, con assemblee disertate o di grande litigiosità quando convocate, di cui lei stesso e' poi stato testimone entrando in scena subentrando credo al povero dott. Caffi come AU di P&P prima, e come AD della Spa CH&R poi, sino al giorno d'oggi.

Sul suo invito di convocare l'Assemblea dei soci poi, rilevo che, se FGM Immobiliare non avesse acquistato le quote che sappiamo, e che come si è visto poi, non ha più partecipato a nessuna assemblea convocata, oggi la compagine della Spa CH&R sarebbe costituita da:

Srl A&G (dichiarata fallita)

Spa Essetielle (dichiarata fallita)

Srl Summa (dichiarata fallita)

Srl Immensa (dichiarata fallita)

Arché Coop. (liquidazione coatta credo)

Trust (dmissionario)

Srl Actio

Srl P&P

Claudio Cogorno

Più che un assemblea dei soci una convention di curatori fallimentari, che, come si è visto, nemmeno partecipano alle assemblee.

La srl Obras purtroppo non ha più assistenza fiscale (per parcelle non pagate allo studio Sorci per decine di migliaia di euro), non ha più assistenza legale (lo studio Campa reclama parcelle non pagate per decine di migliaia di euro) non ha una sede operativa, non ha un telefono, una casella di posta, un conto corrente bancario....

Che attività potrebbe svolgere il liquidatore.

Ma di cosa stiamo parlando?

Nelle ipotesi discusse relative al bilancio 2017 della Spa CH&R anche i Sindaci della stessa chiedevano di azzerare il valore della partecipata, da 450mila euro a zero, e come è noto, anche il valore delle quote della controllante stessa valgono zero, come ben sa, tant'è che Cogorno ha a più riprese offerto di acquistarle lui stesso al prezzo simbolico di un euro per tentare di salvarla dal fallimento....

Ma di cosa stiamo parlando?

Lo so, lo so, ho uno stile rozzo e poco formale e forse non sarò stato impeccabile nella convocazione del CdA come da sua reprimenda nella mail inviata, ma cercavo di creare il minor disturbo possibile a noi tutti ma soprattutto ai Sindaci che non hanno mai preso un euro (come pure lo e probabilmente anche lei) per l'attività svolta ed il tantissimo tempo perso.

Credo che ne abbiamo tutti abbastanza ed a nessuno venga voglia di dedicare altro tempo inutilmente perso in rituali formali esagerati per la sostanza delle due società.

Ribadisco però che se, nella condizione di farlo e ritenuto utile, volesse incaricare un legale per costituirsi in udienza e chiedere un rinvio per convocare assemblea dei soci etc etc non avrò nulla in contrario.

Diversamente convocherò assemblea dei soci per riferire a sentenza decretata.

Cordiali saluti a tutti

Antonio Dentì

APRILE 2020

7.04.2020

Buongiorno a tutti,

è convocato il C.d.A. della S.p.a. Comfort Hotels & Resort per il giorno 15 Aprile 2020 ore 12:00 a Crema in via Bombelli, n. 3,

Chi desiderasse partecipare in conference è pregato di confermare e verrà contattato sul cellulare come già avvenuto più volte in passato per analoga occasione.

Si avverte che la riunione verrà registrata ed il file audio verrà trasmesso a chi ne farà richiesta anche solo verbale nel corso della stessa.

Ordine del giorno :

1) Aggiornamento del liquidatore della S.r.l. Obras dichiarata fallita dal Tribunale di Milano il 5 Marzo 2020

2) Verifica dell'attività dell'A.D. dott Racca in merito alla S.p.a. Comfort Hotels & Resort

3) Replica del Presidente della S.p.a. CH&R alla relazione del socio C.Cogorno dell'assemblea dei soci del 15 Ottobre 2019

4) Varie ed eventuali

Cordiali saluti

Antonio Dentì

Presidente del CdA della s.p.a. CH&R

In data 10.04 hanno risposto i Sindaci

Milano, 9 aprile 2020

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione di Comfort Hotels & Resort S.p.A.

Gent. Antonio Denti

pec: antoniodenti@pec.it

per conoscenza

All'Amministratore Delegato

Dott. Andrea Rocca

nuov: andrea.rocca@fyninvesting.com

Oggetto: Convocazione C.d.A. della S.p.A. Comfort Hotels & Resort

Egregio Signor Presidente,

in riferimento alla Sua comunicazione di martedì 7 aprile con la quale convoca per il prossimo 15 aprile il Consiglio di Amministrazione di CH&R S.p.A. con il seguente ordine del giorno:

- 1) Aggiornamento del liquidatore della S.r.l. Obras dichiarata fallita dal Tribunale di Milano il 5 Marzo 2020
- 2) Verifica dell'attività dell'A.D. dott. Rocca in merito alla Comfort Hotels & Resort
- 3) Replica del Presidente della S.p.A. CH&R alla relazione del socio C. Coggiorno dell'assemblea dei soci del 15 Ottobre 2019
- 4) Varie ed eventuali

Ritengo che tale comunicazione pervenga trascorsi ormai sei mesi dall'ultima assemblea degli azionisti che si è tenuta il 15 ottobre scorso in seguito alla convocazione del Collegio Sindacale per la presa d'atto delle cause di scioglimento della società e per deliberare i provvedimenti conseguenti.

La informiamo che il Collegio Sindacale lo scorso 19 marzo ha depositato presso il Tribunale di Genova ricorso ex art. 2409 c.c. che verrà notificato alla Società nei termini di legge. Ritengo pertanto superflua la partecipazione del Collegio Sindacale alla riunione del Consiglio di Amministrazione convocata per il prossimo 15 aprile che, comunque, nel dichiarato ordine del giorno ancora una volta mancherà di affrontare i temi cruciali che il Collegio Sindacale ha più volte chiesto venissero messi a tema di una franca discussione tra amministratori e tra soci e di conseguenti coerenti delibere. La proponiamo comunque di mettere a disposizione del Collegio il verbale della predetta riunione con cortese sollecitudine.

Cogliamo l'occasione per replicare le già reiterate richieste all'Amministratore Delegato di informare il Collegio Sindacale sullo svolgimento delle attività deliberato dall'ultima assemblea relativa al recupero degli arretrati contabili e alla predisposizione e al deposito del ricorso per fallimento in proprio.

Distinti saluti

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Adriano Garletti

Ho dato riscontro alle comunicazioni:

14.04.20

Gentilissimo Sig. Presidente e gentilissimi Sigg. Sindaci

Riscontro la Convocazione del CdA da parte del Presidente e la risposta del Dr. Garletti a nome del Collegio Sindacale.

Innanzitutto mi permetto di richiamare tutti al fatto che le sedute del CdA sono un momento formale fondamentale della vita dell'azienda, anche in costanza di ricorso ex Art. 2409 CC. Quindi l'utilizzo di tale strumento da parte del Sindaci, che peraltro condivido considerata la situazione generale, non esenta dalla partecipazione alla seduta del Consiglio stesso.

Rilevo comunque la totale inutilità della Convocazione del CdA in quanto:

- la mia relazione di cui al punto 2 dell'OdG sarà pronta per il 20.04 anche in considerazione del recupero effettuato da pochissimi giorni dei dati contenuti nel server di P&P, che come sapete era stato hackerato. Evidentemente, come sempre, non avrei avuto alcun problema a dare tale informazione se richiesta prima della convocazione del CdA;
- riguardo al punto 1 dell'OdG, come avevo già comunicato, il Consiglio di Amministrazione, relativamente alla situazione Obras, può solamente procedere alla convocazione dell'Assemblea dei Soci in modo che il Sig. Denti, in

qualità di liquidatore possa relazionare alla stessa. Nel merito quindi invito il Presidente a procedere alla convocazione dell'Assemblea dei Soci;

• riguardo infine al punto 3 dell'OdG, l'argomento proposto non ha alcuna attinenza al ruolo e alle competenze del CdA, e rileva esclusivamente un utilizzo improprio della riunione. Mi sembra palese che alle esternazioni in Assemblea si ribatte in Assemblea.

Non posso che evidenziare ancora una volta il carente utilizzo fatto da parte del Presidente delle sedute degli Organi Societari, cosa che mi porta ulteriormente a dover condividere il ricorso attuato dai Sindaci ex Art. 2409 CC.

Invito quindi il presidente

- a revocare la convocazione del Consiglio di domani a cui io, stante quanto esposto, non parteciperò
- a convocare la seduta successivamente al giorno 20 aprile c.a. in modo che io possa rendere la mia relazione
- a convocare la seduta nelle forme corrette previste nell'attuale situazione determinata dalla pandemia

Invito i Sindaci a presenziare a tale successiva seduta del Consiglio nel rispetto delle loro funzioni e laddove il Presidente non lo convocasse a procedere alla convocazione.

Cordiali saluti

Andrea Racca

Di seguito la risposta del Sig. Denti

14.04.20

Egr. i dott. ri tutti

Riscontro le comunicazioni del dott. Garletti a nome Suo e dell'intero Collegio Sindacale e dell'A.D. dott. Racca per comunicare quindi che il convocato C.d.A di domani viene revocato.

Confesso che mi sono stancato di scrivere per tentare convocazioni di CdA sempre rimandati con pretesti o per chiedere aggiornamenti al dott. Racca senza riceverne risposta e addirittura per farmi fare la lezione sulla mancanza mia del rispetto delle formalità Bla Bla Bla..

Ritengo che sia in atto il tentativo di rimandare l'inevitabile per qualche ragione che io già mi immagino ma che diverrà chiara a tutti nel breve.

A questo punto mi rimetto all'autorevole decisione dei Sindaci. Se ritengono di convocare il CdA dopo il 20 come richiesto dall'AD farò il possibile per parteciparvi.

Cordialità

Antonio Denti

Di seguito ritengo necessario evidenziare l'attività da me svolta nel periodo dalla nomina, evidenziando in premessa che non ho rilevato, pur sollecitata, alcuna disponibilità da parte dei precedenti Amministratori (Sig. la Monaca e Sig. Petrocca) a fare qualsivoglia passaggio di consegne.

DEPOSITO DELLA NOMINA IN CCIAA

Come evidenziato in sede di Assemblea di nomina, il precedente Organo Amministrativo non aveva adempiuto al deposito della nomina in CCIAA degli amministratori Denti Antonio e Omar Petrocca né del loro poteri.

Il sottoscritto ha provveduto nei tempi di legge al deposito della nomina e dei poteri in CCIAA, pur in mancanza della cassa per il pagamento del deposito.

Faccio presente che, non essendo stati aggiornati i libri sociali (Assemblee e CdA) il sottoscritto ha dovuto ricostruire tutti gli eventi societari, recuperare i verbali e provvedere a consegnarli al Presidente per la trascrizione.

CASSA e BANCHE

Il sottoscritto ha rilevato la presenza di tre conti correnti bancari attivi presso le seguenti banche:

- Carige – Ag. Finale Ligure c/c 1677280
- Sparkasse – Ag. Crema: praticamente mai movimentato
- Banco Popolare di Novara (Banco BPM)

Prima della mia nomina mi risulta che la società avesse rapporti di conto corrente con: (i) Banca di Piacenza e (ii) Banca MPS (c/c 4765788), il cui rapporto era stato chiuso da parte della banca prima della nomina.

Ho provveduto agli adempimenti di legge per il passaggio dell'operatività bancaria evidenziando che il Sig. Petrocca non aveva fatto alcuna comunicazione né deposito di firme necessario all'operatività.

Ho provveduto a richiedere e ottenere gli estratti conto bancari evidenziando che vi era stata comunque operatività bancaria sia sul conto Carige che MPS, compresi prelievi di contante, nel periodo in cui l'Organo Amministrativo era composto dai Sigg. Denti e Petrocca, senza quindi comunicazione né deposito di firme.

Il conto su banca Carige non aveva disponibilità, il conto Sparkasse è ancora in negativo (mitigato parzialmente dal bonifico del residuo di circa 600 euro da MPS), il conto BPM è in negativo di circa 400 euro.

Non è stata reperita alcuna somma in cassa.

Allo stato attuale tutti i conti correnti risultano chiusi con atto unilaterale dell'istituto bancario.

CONTABILITA'

Ho avuto modo di verificare che nel periodo luglio 2017- agosto 2018 l'inserimento dei dati contabili è stato eseguito dal personale del Socio Archè Soc. Coop., il quale aveva in essere n. 2 contratti uno di global service gestionale della struttura dell'albergo e uno per la gestione contabile, utilizzando proprio sistema informativo (business di MTS).

In data 20 settembre 2018 è agli atti della Società (e allego) la consegna da parte di Archè Soc. Coop. della *"cartella con i file della contabilità anno 2017 e 2018"* a seguito di richiesta formale da parte dell'Organo Amministrativo di CHR Spa (Sigg. Denti e La Monaca) e della documentazione cartacea che le consegno in data odierna. Ho avuto modo di verificare che Archè ha consegnato in tale data, tutta la documentazione contabile aggiornata con i documenti disponibili a tale data.

Non disponendo di alcun documento contabile relativo al periodo seguente, sin dal 30.01.2019 ho provveduto a richiedere formalmente ai Sigg. La Monaca e Petrocca tale documentazione, in quanto informato dal Presidente che era in loro possesso.

In data 9.05.2019 ho inviato ulteriore richiesta di seguito riportata:

Con la presente, dopo innumerevoli solleciti, stante l'evidente problematica creata alla Società dalla mancanza dei documenti contabili relativi al 2018, sono a richiedere la consegna immediata entro e non oltre il giorno 10 maggio 2019 di tutti i documenti contabili cartacei nonché dei mastrini contabili relativi all'anno 2018.

Faccio presente che in data 20 settembre 2018 è agli atti della Società la consegna da parte di Archè Soc. Coop. della *"cartella con i file della contabilità anno 2017 e 2018"* a seguito di richiesta formale da parte dell'Organo Amministrativo di CHR Spa. Ho avuto modo di verificare che Archè ha consegnato in tale data, tutta la documentazione contabile aggiornata con i documenti disponibili a tale data.

I bonifici vanno effettuati entro e non oltre il giorno 6 agosto 2019 al conto corrente di CHR SpA identificato dal seguente IBAN:

IT15 0600 4556 8400 0000 5003 963

Nella speranza che ogni Socio dia riscontro immediato alla presente richiesta, porgo cordiali saluti.

Non avendo avuto alcun riscontro dai soci Actio Srl e FGM Srls non è stato possibile procedere all'elaborazione della contabilità e di quanto consegue.

Tale è il motivo per cui non è stato possibile convocare l'Assemblea dei Soci per l'approvazione eventuale dei bilanci 2017 e 2018, la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Per lo stesso motivo non è stato possibile convocare analoga Assemblea entro il 10 settembre 2019, come richiesto dal Collegio Sindacale nel CdA del 31 luglio 2019.

Il 1 agosto 2019 gli archivi informatici contenenti la contabilità di CHR detenuti da P&P Servizi Integrati Srl, hanno subito un attacco informatico che li ha resi inutilizzabili.

Con i pochi documenti in possesso, avendo reperito una minima disponibilità finanziaria (rimborso ENEL a gennaio 2020), sono riuscito a provvedere a fare una situazione contabile 2018. Per quanto riguarda gli archivi (precedenti al settembre 2018) si è riusciti, con ingente spesa del Socio P&P Servizi Integrati Srl, a recuperarli nel mese di marzo 2020.

Faccio presente che dal novembre 2018 la Società non ha più operato non essendo riuscita, per i problemi societari a riattivare l'attività operativa dell'unico Asset.

BILANCIO 2017

Il sottoscritto ha recuperato una bozza di bilancio di verifica elaborato dal Dr. Caffi.

Utilizzando tale bozza, coinvolgendo personalmente un professionista, ho elaborato il progetto di bilancio 2017 deliberato dal CdA in data 4 aprile 2019.

Non ho evidenza del motivo per cui, essendoci una bozza, non sia stato approvato nel corso del 2018 da ben tre diversi Organi Amministrativi. Nella consapevolezza, tra l'altro, che l'approvazione del Bilancio è condizione per ricevere il credito IVA di circa 100.000 euro (già richiesto).

Tale progetto di bilancio non è stato approvato nell'Assemblea dei soci in quanto, per le note vicende di impasse tra soci, non è stato possibile determinare la valutazione ex art. 2446-2447 CC.

BUDGET

Ho elaborato un budget previsionale che è stato approvato in sede di CdA del 4 aprile 2019 e che, sostanzialmente, evidenzia come una gestione accurata sia in grado di offrire una marginalità adeguata.

SITUAZIONE FINANZIARIA

La mancanza di provvista finanziaria, sin dall'inizio del mio mandato, non ha permesso alcun tipo di azione o di previsione.

Evidentemente, solamente ragionando in base al bilancio 2017, non essendoci continuità aziendale è necessario svalutare integralmente l'avviamento andando così in patrimonio netto negativo.

I doveri di tenuta contabile sono evidentemente in capo agli Organi Amministrativi quindi, come peraltro richiesto nell'Assemblea dei soci del 21 gennaio 2019, rimango in attesa della consegna immediata che va effettuata al sottoscritto.

Faccio presente che, in mancanza, sarò costretto a procedere con formale denuncia alle autorità competenti.

Il giorno 13.05.2019 il Sig. La Monaca ha provveduto a consegnare al Sig. Denti alcune scatole contenenti documenti contabili anteriori al 31.08.2019 e alcuni documenti contabili successivi. Tutta la documentazione che è stata consegnata è compresa in quella che le consegno oggi.

Tale documentazione è risultata sicuramente incompleta (ad. esempio non vi è alcun estratto conto bancario e non vi sono i corrispettivi) ed ha evidenziato la mancanza totale di tenuta della contabilità oltre alla mancanza di ogni adempimento contabile e fiscale previsto per legge.

Nell'ambito del mandato in sede di nomina, mi sono immediatamente attivato per reperire una risorsa in grado di inserire la contabilità nel sistema informativo utilizzato in precedenza che, dal mese di aprile 2019 è gestito da P&P Servizi Integrati (socio di CHR) a seguito dell'acquisto del server da Arché in L.C.A.

Ho trovato una risorsa concordando tempi solleciti di inserimento dietro ovvio compenso.

Sin dall'Assemblea dei soci del 7 giugno 2019, il sottoscritto e i Sindaci hanno chiesto adeguata provvista ai soci per poter adempiere all'inserimento della contabilità, provvedere alle spese già sostenute per gli adempimenti burocratici e l'elaborazione del bilancio 2017. In tale Assemblea viene concordata una provvista di Euro 10.000 da suddividersi tra i soci in proporzione alle rispettive partecipazioni azionarie da bonificare entro il giorno 11 giugno 2019. I soci Actio Srl, FGM Srls, Cogorno e P&P Servizi Integrati Srl in sede di tale assemblea confermano la loro disponibilità impegnandosi al riguardo.

L'impegno dei soci Actio Srl e FGM Srls, più volte richiesto come si può evidenziare dai documenti societari, non è stato mai assolto. I costi sono stati sempre sostenuti dai soci riferibili a Cogorno.

Le ultime comunicazioni nel merito sono relative al Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2019 in cui il Sig. Denti chiede che venga chiesta ai soci una provvista in grado di coprire anche quanto inerente la sua responsabilità in solido.

Come da mandato del CdA ho provveduto a inviare la richiesta ai soci a mezzo PEC in data 1.08.2019 riportata di seguito:

Gentilissimi soci

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 luglio 2019 ha rilevato l'impossibilità ad assolvere al mandato, di cui all'Assemblea dei Soci chiusa il 18 giugno 2019, a motivo della mancanza di corresponsione della provvista da parte di alcuni soci unita alla complessità della situazione societaria a tutti nota.

Ribadisco l'importanza di procedere immediatamente all'elaborazione della contabilità e quindi del bilancio 2018 e della situazione al 30.06.2019, attività per cui è condizione essenziale la provvista per la quale i Soci si sono impegnati.

Con la presente sono quindi a richiedere con urgenza la corresponsione della provvista di cui all'Assemblea del 18 giugno c.a.. Come potete rilevare dal Verbale allegato si richiede una ulteriore provvista per far fronte al pagamento della Tassa di Soggiorno che andava corrisposta nel 2018.

Come definito nell'Assemblea la provvista deve essere corrisposta in base alla percentuale di azioni detenute da ogni socio facendo riferimento ai seguenti importi totali:

Euro 10.000 di cui all'impegno assunto dai Soci nell'Assemblea del 18.06.2019

Euro 6.000 di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 31.07.2019

Dall'analisi dei bilanci di CHR SpA emerge come, a livello economico, ci sia stata una situazione difficile ma in miglioramento relativamente all'EBITDA e al fatturato.

	2018 (prev)		2017		2016		2015		2014	
Ricavi dalle vendite	1.050.000	100%	931.025	100%	841.114	100%	645.498	100%	544.499	100%
YoY	12,78%		45,22%		-0,68%		18,55%			
EBITDA			- 344.865	-37,04%	356.911	-55,67%	199.764	-21,65%	261.459	-48,02%

Rispetto al budget al 2023 approvato dal CdA emerge, come già accennato, che una gestione accurata avrebbe potuto garantire un EBITDA positivo.

Ovviamente la mancanza totale di finanza ha impedito il raggiungimento di tale obiettivo.

Evidenzio che ho riscontrato essere avvenuti nel 2016, prima della trasformazione in spa, anomali rimborsi finanziamenti soci disposti a favore delle società rappresentate da Denti.

Considerando gli apporti da parte dei soci, non si può non evidenziare che la restituzione del finanziamento soci, per gran parte avvenuto nel 2016 a valle delle operazioni con Obras e Opera Pia, prima della trasformazione in SpA e dell'aumento di capitale, sia una causa importante della successiva mancanza di liquidità e abbia creato già nel corso del 2016 problematiche relative al pagamento delle posizioni debitorie (es. mancato pagamento dell'affitto all'Opera Pia con evidente rischio relativo all'asset principale).

Di seguito il prospetto come evidenziato dai maestri contabili:

	TOTALE	2017	2016	2015	2014
Finanziamento soci	831.506		62.520	558.986	210.000
Restituzione finanziamento	714.346		632.496	81.850	
Rinuncia finanziamento copertura perditi -	100.000				- 100.000
Saldo conto		17.160	17.160	587.136	110.000

Oltre a ciò è evidente che la situazione di stallo societario (di seguito esposta) e la mancanza della possibilità di procedere ad un aumento di capitale, hanno reso impossibile l'apporto di finanza necessario alla gestione dell'attività.

Tra l'altro, a livello finanziario, l'approvazione dei bilanci 2017 e del 2018 avrebbe permesso il recupero del credito IVA che, da un generico calcolo, si aggirava intorno ai 200.000 euro.

RAPPORTO TRA I SOCI

Il rapporto all'interno della compagine societaria può dirsi molto difficile fin dalla trasformazione in SpA. Tale situazione è resa evidente dalla difficoltà a celebrare le assemblee dei soci, dal contenuto altamente conflittuale delle stesse, dalla mancata approvazione del bilancio 2017, dalla corrispondenza societaria.

Tale situazione è sfociata in una vera e propria impasse nel secondo semestre 2018 dove si registra a libro soci una riallocazione delle azioni afferenti al Sig. Denti e l'ingresso del socio FGM Srls avente come beneficiario effettivo il Sig. Petrocca Omar (come da lui stesso dichiarato in sede di Assemblea il 28.11.2018), e precisamente:

- in data 3 maggio 2018 So.Fin. Srl cede 108.000 azioni a Actio Srl

- in data 28 maggio 2018 A&G Srl cede 13.000 azioni a Denti Antonio
- in data 18 giugno 2018 Essetielle Srl cede 17.000 azioni a Proposte Immobiliari Saletti
- in data 5 ottobre 2018 Proposte Immobiliari Saletti cede 17.000 azioni a FGM Srls (Operazione allibrata in data 19.11.2018)
- in data 5 ottobre 2018 Antonio Denti cede 13.000 azioni a FGM Srls (Operazione allibrata in data 28.11.2018).

Dalle analisi dei verbali di Assemblea emerge come già nell'Assemblea del 27 luglio 2018 il Sig. Petrocca fosse delegato di DBS Group International Trust Company Srl nonché del Sig. Denti. Nella stessa Assemblea è presente anche il Sig. La Monaca che viene nominato Amministratore. Tale Assemblea viene successivamente dichiarata non atta a deliberare per mancanza dei requisiti formali.

Analoga situazione (con analoghe deleghe) si ripete in data 29 agosto 2018 con Assemblea che revoca all'unanimità dei presenti (Actio Srl, DBS Group, Proposte Immobiliari Saletti, Antonio Denti) l'Organo Amministrativo e nomina il nuovo Organo nelle persone del Sig. Denti Presidente e il Sig. la Monaca Amministratore.

Pare evidente la correlazione tra le cessioni di quote e il controllo societario.

Fatto non secondario è la presenza del Sig. Petrocca ai gravi fatti accaduti presso l'Hotel il giorno 1 agosto 2018 comunicati dal Sig. Cogorno in data 2 agosto 2018, comunicazione che troverà nella pec della società.

Ulteriori gravi fatti vengono denunciati dal Sig. Cogorno in data 6 settembre 2018 e trattati nel corso dell'Assemblea del 27.09.2018. In tale sede il Sig. Petrocca, su esplicita richiesta di Cogorno, afferma che il Sig. Pio Alfonso non fa parte della compagine societaria di FGM ma è compagno della Sig.ra Gubina. Il Sig. Denti condanna tale episodio e afferma di non conoscere il Sig. Pio Alfonso.

Nel corso dell'Assemblea del 28.11.2018, a seguito di evidenti carenze gestionali, i soci (ad eccezione di FGM Srls rappresentata dal Sig. Petrocca) revocano l'organo amministrativo composto dal Sig. Denti e dal Sig. La Monaca. A seguire si procede alla nomina del nuovo Organo Amministrativo. A maggioranza, con il voto favorevole dei soci Actio e FGM, viene deliberata la proposta del Sig. Denti relativa all'Organo Amministrativo composto da se stesso quale Presidente e dal Sig. Petrocca quale amministratore. Da rilevare che in tale sede il Sig. Petrocca, senza che nessuno sappia la provenienza di tali informazioni informa i soci che la Società ha un conto pignorato.

In data 21 gennaio 2019, nel corso dell'Assemblea, i soci Summa, Immensa, P&P e Archè rilevano le gravi inadempienze dell'Organo Amministrativo e, dopo ampia discussione, il Sig. Petrocca rassegna le proprie dimissioni e viene nominato il nuovo Organo Amministrativo nelle persone del Sig. Denti quale Presidente e del sottoscritto quale Consigliere.

Nel merito delle dimissioni del Sig. Petrocca richiamo quanto riportato ai soci che in data 6 febbraio 2019 occasione in cui mi sono recato presso l'Hotel convocato dalla Polizia Locale di Finale e al mio arrivo ho trovato il Sig. Pio Alfonso con la Sig.ra Gubina e un'altra donna. Dopo essermi qualificato come amministratore e mi è stato detto che non avevo titolo di stare lì in

quanto non ero l'AD e che l'agente di polizia stava parlando con l'Amministratore Sig. Petrocca, da lui chiamato. Mi ha confermato l'agente che il Sig. Petrocca si è qualificato come AD prendendo addirittura appuntamento con la polizia per il sabato seguente per risolvere il problema delle palme.

Dopo pochi giorni è arrivata lettera del legale del Sig. Petrocca nella quale lo stesso non riconosceva le proprie dimissioni. Ho dovuto personalmente incaricare un legale per rispondere alla comunicazione.

Per inciso in tale occasione il Sig. Pio Alfonso ha detto ai presenti che avrebbe agito legalmente per tutelare la sua fidanzata che aveva un contratto di lavoro con CHR Spa mai ottemperato dalla Società.

Faccio altresì presente che, come documentato nei verbali del CdA, non è stato possibile avere riscontro formale da parte di FGM Srls alla richiesta di documentazione inerente gli adempimenti ex Dlgs 231/2007.

Ulteriore elemento di stallo dovuto al rapporto tra soci è l'impossibilità di procedere all'aumento di capitale necessario a ristabilire la continuità aziendale.

Fin dal Consiglio di Amministrazione del 4.03.2019 il Sig. Denti ha affermato che le società a lui riferite non avrebbero sottoscritto l'aumento di capitale. Posizione ribadita nel corso delle assemblee.

Il sottoscritto, anche di fronte all'impossibilità tecnica di procedere, ha chiesto la convocazione di un'Assemblea il 17 maggio 2019 proponendo una soluzione che poteva soddisfare la compagine societaria, nell'interesse della Società. I Soci Actio srl e FGM Srls si sono opposti restando fermi nella loro richiesta, quale unica soluzione, di cedere le quote ad un valore di 250.000 euro.

Il Sig. Cogorno a più riprese ha cercato potenziali investitori disponibili ad acquistare le azioni e immettere il denaro necessario in Società.

Come verbalizzato nel CdA del 31.07.2019, nel periodo maggio-luglio il sottoscritto ha incontrato più volte i vari potenziali investitori coinvolti dal Sig. Cogorno al fine di fornire informazioni circa la situazione della Società.

In ogni incontro sono emerse le stesse problematiche generate dalla situazione di difficoltà finanziaria e economica che necessita di apporto finanziario per lo sviluppo dell'attività e dal contestuale vincolo di acquisto delle azioni dei soci Actio Srl e FGM Srls ad un prezzo richiesto di euro 250.000 corrisposto in ragione del 50% ad ogni socio.

L'analisi elaborata dagli investitori fa emergere che, data la situazione della Società, il valore di acquisto delle azioni da una parte viene considerato non congruo e dall'altra parte aumenta in modo rilevante il costo dell'operazione per l'investitore stesso. Sicuramente l'impossibilità di procedere ad un aumento di capitale, quindi con apporto diretto nella Società, è considerata un limite pesante.

La seconda problematica, rilevata con particolare enfasi, è inerente lo "standing" di parte venditrice, peraltro ampiamente conosciuto dai presenti e dai soci, unito alla mancanza di comprensione circa la ripartizione del prezzo al 50% considerando una rilevante differenza di azioni detenute dai singoli.

In data 21.08.2019 il Socio Cogorno ha inviato una PEC proponendo "per puro senso di responsabilità, volendo esperire un tentativo estremo per evitare il fallimento, oggi più che probabile, della società CHR" di acquisire tutte le azioni detenute da ACTIO e FGM ad un prezzo simbolico, chiedendo un riscontro a tale proposta entro e non oltre 25 agosto 2019. Al sottoscritto non risulta essere pervenuto alcun riscontro.

Ancora nella giornata del 9.10.2019, in vista dell'Assemblea del 15.10.2019 (ultima tenuta), il Sig. Cogorno ha nuovamente proposto l'acquisto delle azioni di Actio Srl e Fgm Srls al valore simbolico di 1 euro.

A tal riguardo, pur sollecitato, non c'è stata alcuna espressione formale di parte della compagine societaria.

All'inizio del mese di luglio 2020 ho preso atto dalla stampa che i Sig. Pio Alfonso e Omar Petrocca sono stati posti alle misure cautelari per fatti inerenti CHR.

In data 21.11.2020 mi è stato notificato il Decreto del Tribunale di Milano – Sezione Autonoma Misure di Prevenzione N. 114/20 R.G.M.P depositato il 12.11.2020

"Nei confronti di Pio Alfonso nato a Desio il 23 ottobre 1967, residente a Monza in via Tommaso Albinoni 3

Proposto dalla procura della Repubblica di Milano per l'applicazione della misura di prevenzione della sorveglianza speciale di PS nonché per il sequestro propedeutico alla confisca di beni ai sensi dell'art. 18 e ss D.Lgs. nr. 159/2011"

Tale Decreto descrive alle pagine 5-6:

"Pio Alfonso, tramite il prestanome Petrocca Omar, avrebbe posto in essere plurime condotte criminose volte ad aggiudicarsi il controllo della società Comfort Hotel & Resort SPA, che gestiva un resort di lusso sito in Finale Ligure.

Nella indicata società erano contrapposte due compagini sociali, la prima riconducibile a Denti Antonio (titolare della Sofim che aveva il 44% delle quote), la seconda riconducibile a Cogorno Claudio, che deteneva il 41% delle azioni, mentre la restante parte delle quote era intestata a soci di minoranza.

In tale contesto si è inserito Pio Alfonso tramite il prestanome Omar Petrocca; il Pio, in particolare, avrebbe minacciato in modo reiterato calabrese Antonio e la moglie Viscido Carmela – soci di minoranza (tramite I&G Trust) che avevano già stipulato un preliminare di vendita delle quote in favore di Cogorno Claudio – costringendoli a non presentarsi ad un'assemblea ove doveva avvenire la cessione delle quote e ottenendo la materiale consegna dei certificati cartacei attestati la titolarità delle quote, consegna avvenuta in favore di Omar Petrocca" [...]

"Dopo il "passaggio di mano" delle quote, Denti Antonio ha venduto formalmente le sue quote alla società FGM Immobiliare di Lamonaca Gaetano, soggetto anch'egli legato a Pio Alfonso e suo prestanome.

Il Pio in tal modo ha conseguito il sostanziale controllo dell'hotel, dato confermato dal tenore delle intercettazioni captate fin dal maggio 2018." [...]

- Documentazione rispetto al realizzato
- Comunicazioni comunali di richiesta di sospensione dei lavori allo scopo di armonizzare il progetto con la discesa a mare nel frattempo da loro realizzata (scala)
- Report degli incontri avvenuti con l'Amministrazione comunale nel 2018
- Ultima variante approvata e ritirata nell'autunno 2018
- Richieste del partecipante per definire il rapporto economico relativamente all'annualità 2018 secondo quanto previsto dal contratto di partecipazione
- Proposte del partecipante in merito alla definizione economica e giuridica del rapporto (pec del 30 gennaio)

Il ricavo della spiaggia nel 2018 è stato di euro 110.314,70, e tale importo va regolato secondo quanto contenuto nell'accordo di partecipazione.

Mi è stato inoltre comunicato che i costi per ultimare i lavori della spiaggia ammontavano a circa 80.000 euro.

Considerando che:

- la concessione relativa alla spiaggia era legata all'effettivo esercizio dell'hotel
- vi erano le evidenze documentali circa la decadenza della concessione in caso di mancata esecuzione dei lavori di completamento, con particolare riguardo al collegamento verticale (scala e ascensore) entro l'inizio della stagione balneare 2019;
- vi era evidenza della riconsegna del cantiere da parte del progettista e direttore lavori e del responsabile della sicurezza comunicati a mezzo pec (anche alle autorità competenti) a motivo dell'inattività della Società in relazione all'esecuzione dei lavori e all'incertezza del completamento degli stessi. I professionisti si sono comunque resi disponibili a riprendere gli incarichi in caso di ripartenza;
- i tempi di realizzazione dei lavori erano stimati in circa 90 giorni dall'ordine (scala su misura) confidando che non vengano considerati dalle autorità competenti i tempi di collaudo;
- il partecipante aveva comunicato l'impossibilità ad esporsi ulteriormente rispetto ai costi sostenuti senza prima regolare le inadempienze di CHR;
- stante la situazione economica e finanziaria di CHR SpA non era possibile procedere al regolamento economico con il partecipante secondo le ipotesi contenute nel contratto, nel corso del CdA del 2 marzo 2019 ho ritenuto una buona soluzione quanto proposto da Cogorno di procedere alla voltura della concessione a Faber o società da nominare con impegno a stipulare un accordo in favore degli ospiti dell'albergo, secondo cui la spiaggia riconosce a CHR una percentuale sul prezzo pagato dagli ospiti dell'albergo per l'utilizzo di lettini e ombrelloni. In questo modo si sarebbe lasciato il rischio d'impresa e relativi costi al subentrante nella concessione e l'importo riconosciuto avrebbe costituito per CHR utile netto.

Per perfezionare la proposta erano pervenuti i seguenti documenti:

- in data 20 febbraio 2019 su richiesta specifica il partecipante Faber/Sig. Cogorno, aveva inviato bozza di contratto finalizzato alla soluzione del problema, da me prontamente inviata al Sig. Denti per necessaria conoscenza
- in data 24 febbraio 2019 PEC da parte del Sig. Cogorno con la richiesta di essere inviato al CdA per discutere su tale tematica al fine di addivenire ad una rapida soluzione



Alla pagg. 28-30 viene riportata la timeline degli eventi e varie intercettazioni telefoniche tra i soggetti coinvolti affermando che "Pio Alfonso si fosse attivato, a partire dal 2016 ed avvalendosi del metodo mafioso, al fine di ottenere il controllo della società Comfort Hotel & Resorts".

Tale Decreto ordina quindi il sequestro dei seguenti certificati azionari:

- n. 9 riferito alle 13.000 azioni ordinarie, intestato all'azionista A&G Srl, recante l'annotazione del 05.10.2018 del trasferimento della proprietà a favore della FGM IMMOBILIARE Srls; già oggetto di sequestro nell'ambito del P.P 27179/18 rgnr
- n. 14 riferito alle 17.000 azioni ordinarie, intestato all'azionista PROPOSTE IMMOBILIARI SALETTI Srl, recante l'annotazione del 05.10.2018 del trasferimento della proprietà a favore della FGM IMMOBILIARE Srls; già oggetto di sequestro nell'ambito del P.P 27179/18 rgnr
- n. 4 riferito a 18.500 azioni ordinarie, di proprietà della "DBS Group International Trust Company Srl" con sede legale a Milano Piazza Santo Stefano 6 – CF 06700810960; già oggetto di sequestro nell'ambito del P.P 27179/18 rgnr

e nomina quale Amministratore Giudiziario l'Avvocato Daniele Portinaro con studio in Milano via Solferino 7 tel 02.76028498.

DEBITO FORNITORI

In tale situazione non è stato evidentemente possibile procedere alla definizione di qualsivoglia accordo con i fornitori.

Da quanto mi è noto, i creditori di CHR sono rappresentati da: (i) Opera Pia, locatore della struttura ove veniva esercitata l'attività; (ii) Arché in L.C.A., principale creditore per oltre 1 milione; (iii) Unogas; (iv) Euroturs, tour operator; (v) collegio sindacale; (vi) Kone (manutenzione ascensore); (vii) altri fornitori di minore rilevanza; (viii) debito tributario da cartella accertamento imposte indirette anno 2016 per circa € 200 mila; (ix) debiti verso amministratori.

SPIAGGIA

Come rappresentato nel CdA del 2 marzo 2019, di seguito le note relative alla Concessione della spiaggia.

Passaggi documentali salienti:

- 5.08.2014 - Subentro di CHR nella concessione demaniale marittima
- 1.12.2015 - Rinnovo e subingresso nella titolarità dell'autorizzazione unica per esecuzione lavori
- 26.04.2016 - Convenzione tra Comune di Finale e CHR per la concessione di area demaniale
- 3.03.2017 - Accordo compartecipazione CHR SpA e Faber Srl

Riguardo alla concessione edilizia ho preso visione della documentazione relativa a:

- La concessione edilizia collegata alla spiaggia la cui realizzazione è condizione per il mantenimento della concessione
- Diffide varie nel corso degli anni da parte di Comune, Regione e Capitaneria a realizzare pena la decadenza
- Risposte alle diffide che hanno consentito la proroga dei termini

- in data 1 marzo 2019 mail dal Sig. Cogorno, in risposta alla richiesta del Sig. Denti, con la scheda contabile relativa i costi sostenuti

Tale proposta nel suddetto CdA non è stata approvata dal Sig. Denti rimandando a suoi colloqui con Cogorno che non sono mai avvenuti e il Sig. Cogorno non è stato inviato al CdA.

Il sottoscritto è stato più volte contatto dal Comune di Finale e dalla Capitaneria di Porto e si è recato presso tali uffici per valutare il da farsi rispetto al degrado.

Più volte il sottoscritto si è occupato di far ripulire la spiaggia da detriti e simili (Mareggiate ecc.) al fine di tutelare l'asset aziendale.

Ancora il 3.10.2019, in prossimità dell'ultima Assemblea dei Soci, a seguito di telefonata da parte della Capitaneria di porto di Finale, ho dovuto risolvere un problema relativo allo spiaggiamento di materiale sulla spiaggia incaricando, a proprie spese, persone che hanno provveduto alla raccolta. Tale problematica con la richiesta di provvedere immediatamente alla risoluzione, era stata comunicata nella giornata del 2.10.19 al Presidente a mezzo PEC.

Allo stato attuale si ritiene che la Concessione Demaniale sia stata revocata per inadempienza.

RAPPORTI CON OPERA PIA – RESTITUZIONE IMMOBILE

Ho gestito il rapporto con la Fondazione Opera Pia Marina Climatica Cremasca Onlus, proprietaria dell'immobile Hotel del golfo, sia tenendo informato il Presidente Sig. Soffientini delle evoluzioni della situazione, sia, successivamente interloquendo con l'Avv. Borsieri nominato dall'Opera Pia stessa per il recupero del credito.

Dal periodo estivo con l'evento dello sfratto ho continuato ad interloquire con l'Avvocato Borsieri.

In data 23.09.2019 ho inviato al Presidente e ai Sindaci la seguente mail:

Gentilissimi

Rispondo con la presente ai messaggi Whatsapp del Presidente.

Come ben sapete da mesi sto cercando in tutti i modi di procedere, secondo il mandato assegnato dall'Assemblea, alla elaborazione della contabilità che ritengo, stante la situazione, fondamentale per il percorso, probabilmente obbligato, della Società.

Evidentemente una parte dei soci e il Presidente non ritengono, per motivi a me ignoti, di permettere tale elaborazione. Per quanto stia cercando di farvi fronte personalmente, senza le promesse e mai ricevute risorse, non mi sarà possibile elaborare la contabilità, almeno nelle modalità indicate dall'assemblea.

Riguardo ai rapporti con l'Opera Pia e alla riconsegna dell'albergo, non ho rilevanti novità se non l'evidenza che ad oggi alla Società (PEC) non sono arrivate comunicazioni formali relative alla richiesta di restituzione. Non so se qualcosa è arrivato al Presidente in quanto Rappresentante Legale. Io continuo a mantenere dei contatti al fine di ridurre il più possibile l'impatto economico derivante dalla mancata riconsegna.

Rispetto a tale rilevante aspetto ritengo di non essere nelle condizioni di assumermi sul punto alcuna responsabilità in quanto il gruppo di soci di maggioranza relativa (Actio Srl e FGM Srls) che detiene circa il 37% del capitale sociale, perfettamente consapevole della situazione, ha rifiutato di cedere le proprie quote ad una valorizzazione complessiva della società inferiore ad un prezzo che si colloca tra Euro 500.000 e 700.000. Poiché oltre all'albergo la società ha solo debiti l'unica motivazione di tale posizione è insita nella convinzione, non posso sapere da cosa motivata, che l'asset albergo resti in società.

Per questo cogente motivo, chiedo con urgenza la convocazione dell'assemblea dei soci che autorizzi la riconsegna, ponendo fine ad un inutile dispendio di risorse.

Laddove il Presidente non vi provveda con la dovuta speditezza chiedo ai Sindaci di provvedere in sua vece poiché l'attuale situazione è intollerabile.

Per quanto mi consta il Presidente, quale esponente del gruppo che imputa alla società un tale importante valore, ha la facoltà di provvedere in piena autonomia alla riconsegna dell'immobile, atto per il quale ha il mio pieno ed incondizionato consenso.

In data 24.09.2019 il Sig. Denti ha risposto come segue

Gentilissimo dott. Racca, gentilissimi tutti

Riscontro la Sua per comunicarle che in tutta sincerità alcuni passaggi non li comprendo.

Magari me li chiarirà meglio in assemblea che assolutamente d'accordo, convocherò appena mi trasmetterà l'ordine del giorno è magari una indicazione su luogo e data.

In attesa di leggerla, cordiali saluti a tutti

In data 24.09.2019 il Collegio Sindacale ha inviato richiesta di convocazione urgente del CdA a cui ho risposto come segue:

Buongiorno a tutti

Sicuramente la complessità della situazione implica aspetti tecnici particolari da me evidenziati, rimane comunque l'evidenza della grave situazione di crisi dell'azienda.

Riguardo alla comunicazione pervenuta in data odierna da parte del Collegio Sindacale confermo la mia totale disponibilità a partecipare al Consiglio di Amministrazione con all'ordine del giorno gli argomenti evidenziati.

Per agevolare l'operatività allego bozza di convocazione del CdA da completare e inviare da parte del Presidente.

Se possibile proporrei la giornata di venerdì all'ora e luogo da voi ritenuti più opportuni, in alternativa considerata l'urgenza sono disponibile in altra data.

Per quanto riguarda la convocazione dell'Assemblea propongo il seguente ordine del giorno:

1. Valutazione dell'opportunità di procedere alla riconsegna dell'immobile
2. Relazione dell'Amministratore
3. Deliberazioni inerenti e conseguenti l'eventuale restituzione dell'immobile e la perdurante situazione di crisi.

Ricordo che ai sensi dello Statuto:

"La convocazione dell'assemblea viene effettuata con lettera raccomandata inviata ai soci almeno quindici giorni prima dell'adunanza, oppure mediante telefax o posta elettronica trasmessi almeno otto giorni prima dell'adunanza, purché siano stati iscritti nel libro dei soci, a richiesta dei medesimi, il numero telefax ricevente o l'indirizzo di posta elettronica"

Evidentemente, stante l'Ordine del Giorno del CdA, l'Assemblea potrà essere convocata in sede di CdA.

Non ricevendo alcun riscontro il Collegio Sindacale ha provveduto alla convocazione dell'Assemblea del 15.10.19.

L'immobile è stato restituito al proprietario dal sottoscritto con atto di riconsegna il giorno 12 novembre 2019.

Il debito verso la proprietaria è di circa 280 k euro.

ALTRE ATTIVITA'

Oltre a quanto esposto in precedenza, come si può evincere dai verbali del CdA e da quelli assembleari, ho svolto altre attività come sinteticamente di seguito dettagliate.

Nel corso di questi mesi, incaricando personalmente un Avvocato, come comunicato ai soci anche nel corso delle Assemblee, ho gestito le comunicazioni con il legale del trust e le pratiche legali con il Sig. Calabrese e con il Sig. Petrocca.

Ho inoltre seguito la situazione della Signora Gubina fino al suo trasferimento dall'Hotel.

Ho dato seguito alla richiesta del Comune di Finale relativa all'abbattimento delle Palme come da Ordinanza del Sindaco a cui gli amministratori precedenti non hanno dato seguito. Ho trattato sia con l'azienda che doveva eseguire il lavoro che con il Comune un accordo di notevole convenienza per la Società. Accordo che purtroppo non si è concluso a motivo della mancanza di provvista da parte dei soci.

Mi sono occupato, mediante il coinvolgimento a mio carico, di personale che si è occupato di risolvere problemi manutentivi che di volta in volta emergevano.

DIMISSIONI

In data 11 giugno 2020, in considerazione della situazione e anche del ricorso ex Art. 2409, ho ritenuto di dare le dimissioni ritenendola una scelta facilitante il prosieguo dell'azione intrapresa dal Collegio Sindacale.

Come evidente da tale relazione, il periodo che ha visto la mia presenza nella Società è stato caratterizzato da gravissime problematiche tra soci e mancanza totale di qualunque disponibilità finanziaria che hanno reso impossibile il raggiungimento di qualunque obiettivo gestionale.

21 gennaio 2020

Andrea Ratca



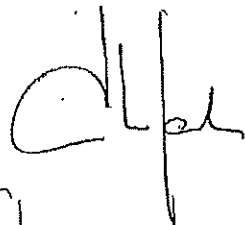
CREMA, 20 SETTEMBRE 2018

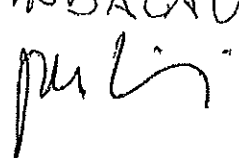
Si consegna in data odierna cartella
con i file della contabilità anno 2017
e 2018 come da allegato in due
copie : una per il Collegio Sindacale
e una per il Consiglio di Amministrazione

PER RICEVUTA

X IL CDA

ANTONIO BENTI

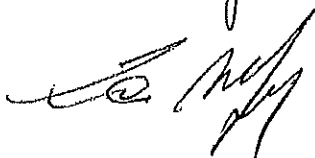


X IL COLLEGIO SINDACALE
PAOLO COVINI 

PER RICEVUTA

X Amministratore Delegato

Finale Ligure, 30/09/2018



ရည်ရွယ်ချက်ရှိရှိလေ့ရှိသော အကျိုးအမြတ်အတွက်

Solidarietà e filia di Carlo Caracciolo e l'antegonismo.

DISTINTA DOCUMENTI CONSEGNATI DALL'EX AMMINISTRATORE DELEGATO DOTT. ANDREA RACCA
ALL'AMMINISTRATORE GIUDIZIARIO IN DATA 22/01/2021

DOCUMENTAZIONE CARTACEA

❖ Libri sociali

- libro verbali assemblee
- libro inventari
- libro consiglio di amministrazione
- libro soci

❖ Scritture e documentazione contabile

- libro mastro 2014
- libro mastro 2015
- libro mastro 2016
- registro beni ammortizzabili 2015
- registro beni ammortizzabili 2016
- libro giornale 2014
- libro giornale 2015
- libro giornale 2016
- reg. iva acquisti dal 1.04.2014 al 30.04.2014
- reg. iva acquisti dal 1.04.2015 al 30.04.2015
- reg. iva acquisti dal 1.04.2016 al 30.04.2016
- corrispettivi, fatture vendita, fatture estere anno 2014
- liquidazione iva 2015
- fornitori anno 2014
- fornitori anno 2015 (2 blocchi)
- fatture passive anno 2015
- fornitori, clienti, corrispettivi anno 2016
- fatture acquisti 2017-2018
- fatture acquisti anno 2018
- fatture passive anno 2018
- estratti conto banca visa - doc. vari - cassa anno 2014
- estratti conto banca Visa - prima nota cassa - doc. vari anno 2015
- estratti conto banca Visa - doc. vari anno 2016

❖ Raccoglitori (denominati come da etichetta)

- documenti auto DX723FX
- contratti fornitori
- insoluti e solleciti
- documenti scansionati anno 2016
- assicurazione Hotel del Golfo
- fornitori protocolli 2018
- Obras
- preventivi e ordini
- cassa ricevimento 2018 da 01.07
- pratiche varie, documenti 2017-2018
- banche 2018 - cassa ammin., pagamento per conto lettere

- finale ligure - giugno 2016 - dicembre 2016, contratti chiusi, presenze mensili, varie corrispondenze
- spiaggia finale ligure
- fatture attive 2017-2018
- fatture attive cassa banche
- finale ligure - premi erogati, cedolini 2016-2017
- comunicazioni banche
- situazione economica patrimoniale 31.12.2017
- fascetta "libri sociali (fotocopie)"
- contratto appalto servizi in global service del 27.05.2016
- documenti valutazione rischi
- relazione valutazione rischi
- documenti valutazione rischi e piano di miglioramento
- piano di emergenza
- fascetta "fatture fornitori doc comfort hotel anno 2018"
- Busta "confort hotel fatture sino a settembre 2018"
- giacenze magazzini 2014-2015-2016-2017
- documenti Banca Carige e carta Nexi

❖ **Ricevute fiscali**

- ricevute fiscali dalla 15001-18 alla 15407-18
- ricevute fiscali dalla 16669-18 alla 90029-18
- ricevute fiscali dalla 16261-18 alla 16668-18
- ricevute fiscali dalla 90030-18 alla 90457-18
- ricevute fiscali dalla 90460-18 alla 90630-18
- ricevute fiscali dalla 15408-18 alla 15829-18
- ricevute fiscali dalla 15830-18 alla 16260-18
- ricevute fiscali dalla 00000-18 alla 90580-18

❖ **Documentazione varia**

- modello di comunicazione polivalente - Agenzia delle Entrate
- check up - dichiarazione annuale iva 2017 (anno 2016), contabilità esterna ed interna
- comunicazione CHR/Comune Finale Ligure rif. ordinanza 131 del 28.07.2016
- partecipazione Comfort Hotel - Immensa 30.12.2016
- ricevute compenso per prestazioni di lavoro autonomo occasionali
- sollecito pagamento Telecom Italia
- verbale di restituzione documentazione e registri contabili contratto poste italiane, relazione tecnica sopralluogo 16.07.2016, certificato azionario 10 e 11, canone speciale rai, movimenti contabili Banca MPS, certificazioni dei compensi e delle provvigioni
- rimborso Iva 2016
- Regione Liguria, ufficio lavoro pubblico e ambiente
- n. 2 cartelline verdi con documenti vari
- n. 1 raccoglitore ad anelli azzurro deleghe e verbali assemblee soci

DOCUMENTAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO

▪ Cartella "CHR BILANCI" contenente:

- Bilancio 2014 e schede contabili

 Bilancio al 31.12.2014	01/09/2015 13:21	Adobe Acrobat D...	65 KB
 SCHEDE CONTABILI DAL CONTO 0510000050 AL CONTO 2010000024 OK	04/10/2017 13:28	Adobe Acrobat D...	25.259 KB
 SCHEDE CONTABILI DAL CONTO 2010000025 AL CONTO 4855000550 OK	04/10/2017 13:35	Adobe Acrobat D...	22.931 KB
 SCHEDE CONTABILI DAL CONTO 4855000550 AL CONTO 8035004050 OK	13/10/2017 12:48	Adobe Acrobat D...	24.965 KB

- Bilancio 2015 e schede contabili

 bilancino di verifica al 31.12.2015	15/11/2017 02:20	Adobe Acrobat D...	288 KB
 Bilancio al 31.12.15	13/12/2016 19:21	Adobe Acrobat D...	94 KB
 copie scontrini 2015	18/05/2016 11:27	Adobe Acrobat D...	562 KB
 Documenti Banco Popolare	20/05/2016 18:28	Adobe Acrobat D...	135 KB
 fatture clienti 2015	20/05/2016 18:26	Adobe Acrobat D...	1.133 KB
 schede contabili dal conto 0510000050 al 2010000054 valid	26/09/2017 16:02	Adobe Acrobat D...	33.230 KB
 schede contabili dal conto 2010000054 al 2205000100 valid	26/09/2017 16:11	Adobe Acrobat D...	11.687 KB
 schede contabili dal conto 2205000100 al 4880000500	26/09/2017 12:14	Adobe Acrobat D...	35.237 KB
 schede contabili dal conto 4880000500 al conto 8035004150	26/09/2017 12:16	Adobe Acrobat D...	34.839 KB

- Bilancio 2016-1 e schede contabili

 banca di piazzenza 2016	17/03/2018 09:53	Adobe Acrobat D...	266 KB
 Bilancino di verifica 31 12 16	25/07/2017 14:02	Adobe Acrobat D...	339 KB
 Bilancio al 31.12.2016	04/04/2017 11:16	Adobe Acrobat D...	106 KB
 Comunicazione approvazione del bilancio 31.12.16	03/05/2017 16:52	Adobe Acrobat D...	242 KB
 Documenti banca di piazzenza	20/05/2016 18:33	Adobe Acrobat D...	420 KB
 fatture clienti 2016	20/05/2016 18:23	Adobe Acrobat D...	1.443 KB
 Fatture Fornitori	20/05/2016 18:39	Adobe Acrobat D...	2.022 KB
 Fatture Giugno 2016 - CHR	16/08/2016 17:18	Adobe Acrobat D...	1.278 KB
 Fatture Luglio 2016 - CHR	16/08/2016 17:16	Adobe Acrobat D...	2.635 KB
 file scannerizzati 23.09.16	23/09/2016 12:35	Adobe Acrobat D...	753 KB
 Giustificativi fatture e Mov. Banca - ago.2016(parte2)	17/08/2016 09:07	Adobe Acrobat D...	108 KB
 Giustificativi fatture e Mov. Banca - ago.2016	17/08/2016 09:06	Adobe Acrobat D...	4.011 KB
 Prospetto Dettaglio ravvedimento COMFORT HOTELS	03/08/2017 18:50	Adobe Acrobat D...	12 KB
 Quitanze f-24 1040 2016	03/08/2017 15:48	Adobe Acrobat D...	429 KB
 REGISTRO CESPITI 2016 - COMFORT - CON RETTIFICA AVVIAMENTO	13/09/2017 18:39	Adobe Acrobat D...	1.359 KB
 SCHEDE CONTABILI 2016	27/11/2017 10:52	Adobe Acrobat D...	929 KB
 Transazione ligurpesca	20/05/2016 18:31	Adobe Acrobat D...	554 KB
 VERBALE APPROVAZIONE BILANCIO	18/09/2017 12:33	Adobe Acrobat D...	280 KB

➤ situazione dicembre 2016

 INVIO ESTRATTO CONTO 1-2526185318	01/12/2016 12:48	Elemento di Outlo...	469 KB
 R INFO CASANOVA S N C	12/12/2016 09:32	Elemento di Outlo...	1.856 KB
 Scheda contabile 2015 Grand Hotel Moroni	01/12/2016 18:04	Elemento di Outlo...	878 KB
 Scheda contabile 2016 Grand Hotel Moroni	01/12/2016 12:48	Elemento di Outlo...	71 KB

➤ situazione marzo 2017

☑	COMFORT HOTELS E RESORT SRL Unogas	16/03/2017 16:39	Elemento di Outlo...	2.786 KB
☑	Copia fattura competenza Dicembre 2016	16/03/2017 16:36	Elemento di Outlo...	396 KB
☑	I fatture insolute	16/03/2017 16:38	Elemento di Outlo...	977 KB
☑	I KONE SPA Offerta nr 17/T05VEEA10023 Rev 01 - CLIENTE HOTEL DEL GOLFO	16/03/2017 16:38	Elemento di Outlo...	410 KB
☑	I Le informazioni da lei richieste	16/03/2017 16:37	Elemento di Outlo...	254 KB
☑	I Situazione Booking.com	16/03/2017 16:38	Elemento di Outlo...	686 KB
☑	R Copia fattura competenza Dicembre 2016	16/03/2017 16:35	Elemento di Outlo...	266 KB
☑	SKM_C284e17031513030	16/03/2017 16:37	Elemento di Outlo...	236 KB
☑	SKM_C284e17031513030	15/03/2017 12:58	Adobe Acrobat D...	170 KB
☑	SKM_C284e17031614250	16/03/2017 14:20	Adobe Acrobat D...	401 KB
☑	SKM_C284e17031614251	16/03/2017 14:22	Adobe Acrobat D...	1.733 KB
☑	SKM_C284e17031615120	16/03/2017 15:07	Adobe Acrobat D...	509 KB
☑	trasmissione copia fatture anno 2015 e sollecito 1° sem 2016	16/03/2017 16:37	Elemento di Outlo...	647 KB
☑	Vodafone Estremi di pagamento	16/03/2017 16:35	Elemento di Outlo...	662 KB
➤	Bilancio 16 depositato			
☑	Delibera assemblea bilancio 16	22/03/2018 13:52	Adobe Acrobat D...	280 KB
☑	ISTANZA08502480968	22/03/2018 13:52	Adobe Acrobat D...	106 KB
☑	Ricevuta	22/03/2018 13:52	Adobe Acrobat D...	336 KB
-	Bilancio 2017 e schede contabili			
☑	BILANCIO COMFORT 31-12-17 RETTIFICATO	06/03/2019 13:47	Adobe Acrobat D...	81 KB
☑	CHR SPA - Progetto di Bilancio 2017	02/04/2019 22:10	Adobe Acrobat D...	595 KB
☑	CLIENTI FORNITORI DETTAGLIO 31-12-17	06/03/2019 13:47	Adobe Acrobat D...	37 KB
☑	REGISTRO CESPITI 2017 2	06/03/2019 13:47	Adobe Acrobat D...	66 KB
☑	SCHEDE CONTABILI COMFORT 2017	06/03/2019 13:48	Adobe Acrobat D...	1.229 KB
■	Cartella "CHR Doc per AG" contenente:			
☑	CHR - Evoluzione soci	21/01/2021 19:36	Foglio di lavoro di...	13 KB
☑	CHR SpA - Budget 2019-2023	02/04/2019 22:57	Foglio di lavoro di...	107 KB
☑	CHR-Relazione amministratore G 21gen21	22/01/2021 17:07	Documento di Mi...	413 KB
☑	DECRETO TribMi - PIO	23/12/2020 15:26	Adobe Acrobat D...	18.141 KB
☑	RACCA - Relazione 6feb19	03/03/2019 09:11	Adobe Acrobat D...	80 KB
☑	riconsegna immobile	18/01/2020 08:33	Adobe Acrobat D...	144 KB
-	ASSEMBLEA 190504 DOC Inviati			
☑	1-CHR - Avviso di convocazione assemblea ordinaria e straordinaria	17/04/2019 13:38	Adobe Acrobat D...	317 KB
☑	2-CHR - Progetto di Bilancio 2017	02/04/2019 22:10	Adobe Acrobat D...	595 KB
☑	3-CHR - Relazione Collegio Sindacale Bilancio 2017	09/04/2019 21:39	Adobe Acrobat D...	585 KB
☑	4-CHR - Relazione ex art. 2446 e 2447 cc	17/04/2019 13:25	Adobe Acrobat D...	181 KB
☑	5-CHR - Verbale Cda 4.04.19	17/04/2019 13:26	Adobe Acrobat D...	79 KB
☑	6-CHR - Richiesta di provvista ai soci	17/04/2019 13:26	Adobe Acrobat D...	111 KB
☑	CHR - Addendum Relazione ex art. 2446 e 2447 cc	30/04/2019 23:32	Adobe Acrobat D...	127 KB
☑	CHR - Comunicazione data assemblee	23/04/2019 08:07	Adobe Acrobat D...	122 KB
☑	CHR - Relazione Sindaci 2447	29/04/2019 13:53	Adobe Acrobat D...	217 KB
☑	CHR - RETTIFICA Comunicazione data assemblee	23/04/2019 09:18	Adobe Acrobat D...	122 KB
-	BANCHE			
➤	CARIGE			

	30.06.2018	10/05/2019 15:03	Adobe Acrobat D...	370 KB
	30.09.2018	10/05/2019 15:03	Adobe Acrobat D...	543 KB
	31.03.2019	10/05/2019 15:03	Adobe Acrobat D...	387 KB
	31.12.2018	10/05/2019 15:03	Adobe Acrobat D...	787 KB
	Estratto conto	10/05/2019 15:03	Adobe Acrobat D...	133 KB
➤ MPS				
	gen 19	15/05/2019 18:15	Adobe Acrobat D...	44 KB
	gen 19-1	15/05/2019 18:15	Adobe Acrobat D...	46 KB
	lug-set 18	15/05/2019 18:14	Adobe Acrobat D...	341 KB
	lug-set 18-1	15/05/2019 18:55	Adobe Acrobat D...	507 KB
	ott-dic 18	15/05/2019 18:13	Adobe Acrobat D...	128 KB
	ott-dic 18-1	15/05/2019 18:14	Adobe Acrobat D...	77 KB
- Bilanci 2014-2015-2016-2017 (doppioni delle precedete cartella "CHR BILANCI")				
- Bilancio 2018 - situazione				
	CHR SPA - situazione contabile 2018	22/05/2020 16:00	Adobe Acrobat D...	57 KB
	DETT. CHR CLI-FORN- 2018	03/03/2019 09:02	Foglio di lavoro di...	41 KB
.. CHR - Doc contabili da Pec				
	12635395_DF_20190121_BCASAZZA__SER_011_00026_IT05_17024	10/05/2019 14:33	Adobe Acrobat D...	212 KB
	20190128_175833	10/05/2019 14:36	Adobe Acrobat D...	1.404 KB
	20190117155848809	10/05/2019 14:31	Adobe Acrobat D...	45 KB
	20190117163957081	10/05/2019 14:31	Adobe Acrobat D...	41 KB
	1032019000101757200008502480968	10/05/2019 14:31	Adobe Acrobat D...	981 KB
	comfort hotel resort srl 2014(30) (1)	05/07/2019 08:07	Adobe Acrobat D...	164 KB
	confort hotels	10/05/2019 14:40	Adobe Acrobat D...	106 KB
	FTS65_COMFORTHOTEL	10/05/2019 14:44	Adobe Acrobat D...	662 KB
	Hotel COMFORT HOTELS RESORT SRL Hotel n. 16212137 (1)	10/05/2019 14:50	Adobe Acrobat D...	9 KB
	IMU 2014	10/05/2019 14:45	Adobe Acrobat D...	313 KB
	LEGALE_PEC_03-07-2019 (2)	05/07/2019 08:06	Adobe Acrobat D...	551 KB
	omesso pagamento canone 2018	10/05/2019 14:46	Adobe Acrobat D...	96 KB
	ordine di pagamento (2)	05/07/2019 08:05	Adobe Acrobat D...	413 KB
	postacert (1)	22/01/2021 18:25	File EML	794 KB
	Pratica Vodafone n.0000000000000017426987	05/07/2019 08:09	RTF	18 KB
	richiesta canone 2018	10/05/2019 14:47	Adobe Acrobat D...	531 KB
	scadenze 31032019 - Copia (1)	10/05/2019 14:47	Adobe Acrobat D...	176 KB
	sollecito	10/05/2019 14:47	Adobe Acrobat D...	173 KB

- LIBRI

 CHR SPA - LIBRO ASSEMBLEE 1	30/11/2020 07:59	Adobe Acrobat D...	4.665 KB
 CHR SPA - LIBRO ASSEMBLEE 2	30/11/2020 08:02	Adobe Acrobat D...	3.510 KB
 CHR SPA - LIBRO CdA	30/11/2020 08:05	Adobe Acrobat D...	3.003 KB
☐  CHR SpA - LIBRO SOCI	30/11/2020 07:54	Adobe Acrobat D...	580 KB

- SPIAGGIA

 contratto di associazione in partecipazione - Spiaggia	03/03/2019 09:11	Adobe Acrobat D...	333 KB
--	------------------	--------------------	--------

22 gennaio 2021

Andrea Racca

