

Via IV Novembre, 5 - 26027 Rivolta d'Adda (CR) - Tel. 0363370671
Via Cesare Battisti, 7/a - 26013 Crema (CR) - Tel. 037387117
www.rottagentile.it - E-mail studio@rottagentile.it - Fax 0363370719

elisabetta
rotta
gentile

ALLEGATO

2

elisabetta
rotta
gentile
NOTAIO

Repertorio 32825/10522 Raccolta

CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventidue del mese di aprile dell'anno duemilasedici, in Rivolta d'Adda, nel mio studio in via IV novembre n. 5, avanti a me dottoressa Elisabetta Rotta-Gentile, notaia in Rivolta d'Adda ed Agnadello, iscritta al Ruolo dei Notai dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono comparse "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", società di diritto italiano con sede in Milano, Viale Bianca Maria n. 28, capitale sociale di euro 4.000.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03272990965, REA n. 1662459, in persona del liquidatore signor Denti Antonio, nato a Crema il giorno 17 luglio 1959, residente in Crema, via Dogali n. 21, debitamente autorizzato a quanto infra in forza di delibera dei soci in data 18 aprile 2016 di cui al verbale in pari data che per estratto autentico qui si allega sotto la lettera "A";

"COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.", società di diritto italiano con sede in Milano, Viale Umbria n. 126, capitale sociale di euro 10.000,00 versato per euro 2.500,00, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 08502480968, REA n. 2030660, in persona dell'amministratore unico signor Denti Antonio, nato a Crema il giorno 17 luglio 1959, residente in Crema, via Dogali n.21, in esecuzione del-

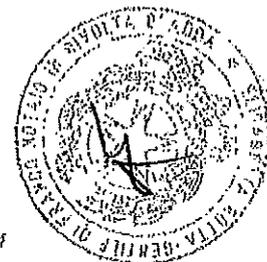
REGISTRATO A CREMA

il 27/04/2016

serie 1T

al n.4883

Euro 6.847,00



la delibera assembleare in data 20 aprile 2016 di cui al verbale in pari data che per estratto autentico qui si allega sotto la lettera "B".

Dette comparenti, della cui identità personale io notaia sono certa, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana,

PREMESSO

- che la "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" è titolare di un ramo d'azienda denominato "Hotel del Golfo" esercitato in Finale Ligure, loc. Finalpia, per l'esercizio del quale sono stati organizzati beni e servizi parte di proprietà della stessa "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e parte di "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L." stante quanto infra specificato;

- che tale azienda si svolge nel complesso immobiliare di proprietà di "OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS", con sede in Crema, piazza Duomo n. 25, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Cremona n. 82001030194, in forza di contratto con data 21 luglio 2005 rep. 752/969 di rep. notaia Antonella Ferrigno, registrato a Crema il 26 luglio 2005 al n. 737 serie 2 e trascritto a finale Ligure il 9 agosto 2005 al n. 311/797 con scadenza al 1° ottobre 2035, come integrato con scrittura privata autenticata nelle firme in data 3 giugno 2008 rep. 8665/3279 notaia Antonella Ferrigno, registrato a Crema il 10 giugno 2008 al n. 3293 serie 1T;

- che per tale ramo di azienda è stato sottoscritto fra "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L." contratto di affitto di ramo di azienda in data 31 marzo 2014 rep. 36520/17189 notaio Ubaldo La Porta, registrato a Milano il 3 aprile 2014 al n. 6025 serie 1T;

- che le situazioni di tensione finanziaria di "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" in tale contratto evidenziata non si è ancora risolta, ed al fine di preservare la capacità economica aziendale e gli impegni presi da "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" per la conduzione delle stesse le comparenti hanno convenuto di procedere alla cessione di cui al presente atto, in modo da consentire da una parte la prosecuzione dell'attività del ramo di azienda in oggetto in continuità e dall'altro non creare danni alla cedente con la cessazione dell'azienda e la conseguente risoluzione del contratto di affitto ultrarovenale in essere;

TUTTO CIÒ PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) La "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" cede e vende alla "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.", che accetta ed acquista, la piena proprietà del ramo di azienda posto in Finale Ligure, località Finalpia, consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione alberghiera, comprensiva di tutti i suoi elementi costitutivi e precisamente:



- di tutti rapporti giuridici e commerciali inerenti e funzionali all'esercizio del ramo di azienda in oggetto, nonché tutti i beni immateriali riconducibili o creati dalla precedente attività svolta dalla parte cedente ed in particolare da tutte le conoscenze in materia sviluppate dalla stessa, dai rapporti in corso e da quant'altro riconducibile, anche in senso lato, alla voce "avviamento";

- di ogni diritto, licenza, autorizzazione e permesso inerente il ramo d'azienda medesimo e contratto in data anteriore alla presente cessione, compresi tutti i programmi software con relative licenze necessari per l'esercizio del ramo di azienda, nonché quelli per le utenze e le assicurazioni in essere, fatto presente che per l'esercizio del ramo di azienda in contratto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti ed autorizzazioni, già volturati a "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L." a seguito del contratto di affitto di ramo di azienda citato in premessa:

. licenza di concessione demaniale marittima rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 19 aprile 2005, volturata alla precedente proprietà in data 22 agosto 2012, con subingresso della parte cedente in data 19 dicembre 2013, ed in fine volturata alla cessionaria in data 05 agosto 2014;

. autorizzazioni relative alla spiaggia rilasciate dal Comune di Finale Ligure con prot. 20093/2012 e prot. 24243/2013;

. rilascio di autorizzazione per insediamento balneare in

data 17 luglio 2012 di cui al decreto della Regione Liguria
n. 2499,
. certificato di agibilità della struttura alberghiera
rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 28 luglio 2010
n. 164 - posizione 8881;
. autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera
rilasciata dal Comune di Finale Ligure nel settembre 2010 n.
3882, volturato ad "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" con
S.C.I.A. in data 6 settembre 2013,
. classificazione alberghiera rilasciata dalla Provincia di
Savona con richiesta di voltura ad "OBRAS S.P.A. IN
LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
. autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande
rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 22 luglio
2010, con richiesta di subentro di "OBRAS S.P.A. IN
LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
. autorizzazione all'esercizio per somministrazione alimenti
e bevande rilasciata dall'ASL di Savona in data 31 luglio
2013;
. certificato prevenzione incendi pratica n. 14445/2011;
. certificazioni energetiche depositate in Catasto Energetico
della Regione in data 7 febbraio 2014 n. 9670, 9668, 9662
che in copia semplice qui si allega sotto la lettera "C",
. contratto di affitto ultranovennale in premessa citato
relativo all'immobile in Finale Ligure, loc. Finalpia in cui



si svolge l'attività del ramo di azienda in oggetto.

La parte cedente dichiara che tutte le autorizzazioni, licenze e permessi necessari per la conduzione dell'attività di cui al suddetto ramo di azienda, attualmente volturati alla cessionaria a seguito del contratto di affitto di ramo d'azienda in premessa citato, sono stati debitamente rilasciati e sono attualmente in pieno vigore ed efficacia senza che sia in corso, o minacciata, una procedura per la loro revoca o limitazione.

Art. 2) Oggetto della presente vendita è il complesso di diritti e rapporti riconducibili all'esercizio dell'attività di cui al ramo di azienda qui ceduto.

Per l'individuazione dei singoli elementi che compongono tale complesso aziendale le parti fanno riferimento alla documentazione a loro già nota.

Le parti danno atto che nella presente cessione di azienda non sono presenti beni mobili registrati né beni immobili.

Al sensi dell'art. 2112 del C.C. e della Legge 428/1990 e successive modifiche, la parte cedente precisa che in forza all'azienda stessa non vi sono dipendenti.

Sono inclusi nella presente cessione di ramo di azienda le passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie nella voce "debiti commerciali e debiti diversi" di cui alle voci riportate nell'allegato "p".

Art. 3) Il prezzo della presente cessione è stato concorde-

n- mente convenuto tra le parti, tenendo conto della condizione
di dei beni e diritti facenti parte del ramo di azienda in og-
la getto e di quanto indicato nell'allegato "D", in complessivi
no euro 226.740,80 (duecentoventiseimilasettecentoquaranta e ot-
ta tanta centesimi).

i- Le parti espressamente convengono che il suddetto prezzo ven-
za ga versato senza corresponsione di interessi in più rate en-
tro il 31 dicembre 2016.

- Art. 4) La parte cedente, con effetto dalla data odierna,
- immette nel possesso del ramo d'azienda ceduto la parte ces-
sionaria, alla quale consegna tutti i documenti, libri conta-
bili, fatture inerenti e pertinenti.

à Gli effetti economici relativi al godimento della presente
cessione decorrono dal giorno d'oggi e, da oggi in avanti,
sono e saranno a favore della parte cessionaria i redditi ed
a suo carico le spese, gli oneri relativi ed in particolare i
tributi diretti ed indiretti afferenti all'esercizio del ramo
d'azienda medesimo.

La parte cedente risponderà per tutte le imposte, tasse,
tributi diretti ed indiretti, contravvenzioni, ammende e
soprattasse di qualsiasi natura, premi di assicurazione
incendi e furti, oneri verso gli istituti previdenziali e per
le sanzioni relative ai redditi prodotti e maturati sino alla
data del giorno antecedente la data odierna, anche se
accertati in epoca successiva.



La parte cedente si impegna altresì a tenere sollevata o comunque a rimborsare tutti gli esborsi e/o sopravvenienze passive di qualsiasi natura, con ogni relativo accessorio, che dovessero trovare luogo per ragioni e/o fatti risalenti ad epoca anteriore la data di effetto del presente atto, ancorché tali ragioni e fatti si evidenzino e/o vengano accertati in data successiva.

Art. 5) La parte cedente garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni, delle autorizzazioni citate e di quant'altro dedotto in contratto e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli od iscrizioni, ad essa pervenute in forza di conferimento di ramo di azienda di cui all'atto in data 29 aprile 2010 rep. 2957/1412 notaia Gabriella Quatraro, registrato a Milano 2 in data 24 maggio 2010 al n. 21250 serie 1T.

La parte cessionaria dichiara di essere pienamente edotta dello stato di fatto dei beni e diritti costituenti il ramo d'azienda in contratto, e di trovarli idonei all'uso convenuto.

Art. 6) La parte cedente presta ogni più ampio ed opportuno assenso affinché la parte cessionaria abbia a compiere qualsiasi atto, pratica e formalità, a presentare istanze e chiedere la voltura delle autorizzazioni necessarie, in modo da farsi riconoscere come titolare dei beni di proprietà del

ramo d'azienda oggetto di cessione, pure per cespiti
eventualmente omessi o erroneamente indicati, così come in
ogni rapporto contrattuale del ramo d'azienda oggetto di
cessione nei confronti di privati, di Enti, di Uffici
Pubblici e Privati, di Banche, e di cui la medesima parte
cessionaria sia stata opportunamente e preventivamente
informata, con ogni più ampio potere e facoltà di ottenere
esatte intestazioni, esonerando da responsabilità Enti,
Uffici Pubblici e privati, Banche, Istituti di Credito in
genere; è altresì investita dall'obbligo di addivenire a
qualsiasi operazione che occorresse, specie per eventuali
variazioni e/o integrazioni.

In particolare, la parte cessionaria subentra in tutti gli
obblighi, oneri, diritti e facoltà, crediti e debiti inerenti
e pertinenti al contratto di affitto del complesso Finalpia in
premessa citato, che dichiara di ben conoscere in tutte le
sue pattuizioni e particolarità, che dichiara di assumere e
fare proprie, per il quale verranno effettuate le dovute
comunicazioni di legge ed il necessario annotamento presso
l'agenzia delle entrate di Savona - territorio - servizi di
pubblicità immobiliare di Finale Ligure.

Art. 7) La parte cedente riconosce alla parte cessionaria il
diritto di utilizzo dell'insegna dell'azienda che precisamen-
te corrisponde alla denominazione "HOTEL DEL GOLFO",

Art. 8) Le spese del presente atto sono a carico della parte



cessionaria, ad eccezione delle imposte sulle eventuali plusvalenze realizzate in dipendenza della presente cessione, che saranno ad esclusivo carico della parte cedente.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Il presente atto scritto con inchiostro indelebile a macchina da persona di mia fiducia è stato da me notaia completato a mano e letto alle componenti che lo approvano e con me notaia lo sottoscrivono, alle ore sedici e cinquantacinque omessa la lettura di quanto allegato.

Consta di tre fogli per pagine dieci fin qui.

Firmato:

Denti Antonio

Dr. Elisabetta Rotta-Gentile, notaia.

AUGUSTO 'A' @ N° 32825/10522

OBRAS SPA CON SOCIO UNICO

48

Sede in Milano, Viale Bianca Maria n. 28 - Capitale sociale Euro 4.000.000,00

Iscrizione al Registro Imprese di Milano con C.F. n.: 03272990965

Iscrizione al REA presso la CCIAA di Milano n. 1662459

Società soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis

Da parte della Società COMFORT HOTEL & RESORT SRL



*** **

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA
DEL 18 APRILE 2016

*** **

Il giorno 18 aprile 2016 alle ore 16.00 in Milano, presso la sede legale della società di Viale Bianca Maria n.28 in Milano, si è svolta l'Assemblea dei Soci in seduta ordinaria della società Obras spa in liquidazione per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Aggiornamento sulla situazione debitoria della Obras spa in liquidazione;
2. Cassazione terreni e arredi;
3. Cessione ramo d'azienda;
4. Atribuzione di poteri al liquidatore

Sono presenti:

- Il sig. Antonio Denti in qualità di legale rappresentante del socio Unico COMFORT HOTEL & RESORT SRL e di liquidatore della società Obras spa in liquidazione;
- tutti i membri effettivi del Collegio Sindacale nelle persone dei dottori:
Luisa Cameretti (in audioconferenza), Presidente, Giuliano Necchi e
Innocenzo Rifino.

Assume la presidenza, su designazione unanime dei presenti, il Sig. Antonio Denti il quale invita a partecipare alla riunione ed a fungere da segretario la sig.ra Antonella Alquati, che ringrazia ed accetta l'incarico.

Il Presidente, dopo aver verificato:



- a) la presenza in proprio dell'intero capitale sociale;
- b) la presenza del liquidatore,
- c) la presenza di tutti i componenti del Collegio Sindacale

dichiarata la presente Assemblea validamente costituita in forma totalitaria ai sensi delle vigenti leggi e delle norme dello statuto sociale, nonché atta a discutere e deliberare sull'ordine del giorno.

Con riferimento alla trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno il Presidente comunica che si sono recentemente conclusi positivamente, a seguito dell'intervenuta desistenza da parte dei creditori della società, i due procedimenti fallimentari intentati nei confronti della Obras spa in liquidazione.

Inoltre, la Fondazione Deus Caritas Est, sottoscrittrice per euro 1.300.000 di una parte del prestito obbligazionario, ha accettato di convertire il credito verso la Obras, risolvendo pertanto una situazione pregiudizievole per la società.

Passando alla trattazione del secondo punto posto all'ordine del giorno il Presidente informa i presenti che in data 09 febbraio 2016 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'obbligo di vendere alla società Opera Pia Marina e Climatica Cremasca Onlus la piena proprietà:

a. delle seguenti aree censite nel Catasto Terreni del Comune di Finale

Ligure:

- foglio 27, mappale 897, Uliveto cl. 1, ha 0.03.20, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,07;
- foglio 27, mappale 953, Uliveto cl. 1, ha 0.02.00, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 0,67;

b. di taluni arredi e attrezzature.

La promessa di vendita è stata effettuata al prezzo complessivo di euro 149.000,00, rappresentato per euro 119.000 dal valore delle aree e per euro 30.000 dal valore attribuito al complesso dei beni.

Con riferimento alla trattazione del terzo punto posto all'ordine del giorno il Presidente comunica che si sta valutando l'opportunità di cedere alla controllante Comfort Hotel srl che già detiene il 100% del capitale della società Obras spa in liquidazione, il ramo d'azienda "Hotel del Golfo", comprensivo dagli debiti verso gli ex-obbligazionisti convertendi, consistente nel complesso organizzato per l'esercizio dell'attività di gestione alberghiera, comprensiva di tutti i suoi elementi costitutivi e precisamente:

- di tutti rapporti giuridici e commerciali inerenti e funzionali all'esercizio del ramo di azienda in oggetto, nonché tutti i beni immateriali riconducibili o creati dalla precedente attività svolta dalla parte cedente ed in particolare da tutte le conoscenze in materia sviluppate dalla stessa, dai rapporti in corso e da quant'altro riconducibile, anche in senso lato, alla voce "avviamento";
- di ogni diritto, licenza, autorizzazione e permesso inerente il ramo d'azienda medesimo e contratto, fatto presente che per l'esercizio del ramo di azienda in questione sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti ed autorizzazioni;
- licenza di concessione demaniale marittima rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 19 aprile 2005, volturata alla precedente proprietà in data 22 agosto 2012, con sub-ingresso della parte cedente in data 19 dicembre 2013;
- autorizzazioni relative alla spiaggia rilasciate dal Comune di Finale Ligure con prot. 2009/2012 e prot. 2424/2013;
- rilascio di autorizzazione per insediamento balneare in data 17 luglio 2012 di cui al decreto della Regione Liguria n. 2499, prorogato con un successivo provvedimento;
- certificato di agibilità della struttura alberghiera rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 28 luglio 2010 n. 164 - posizione 8881;



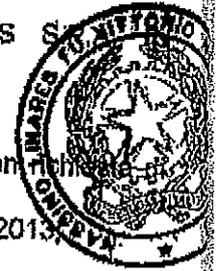
- autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera rilasciata dal Comune di Finale Ligure nel settembre 2010 n. 3882, volturato ad "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" con S.C.I.A. in data 6 settembre 2013;
- classificazione alberghiera rilasciata dalla Provincia di Savona, con richiesta di voltura ad "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
- autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 22 luglio 2010, con richiesta di subentro di "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
- autorizzazione all'esercizio per somministrazione alimenti e bevande rilasciata dall'ASL di Savona in data 31 luglio 2013;
- certificato prevenzione incendi pratica n. 14445/2011;
- certificazione energetica depositata in Catasto Energetico della Regione;
- contratto di affitto ultranovennale relativo all'immobile in Finale Ligure, loc. Finalpia in cui si svolge l'attività del ramo di azienda in oggetto.

Tale operazione permetterebbe l'asecuzione del contratto preliminare di cessione di cui al punto precedente, fornendo inoltre i mezzi finanziari necessari alla chiusura della liquidazione della società.

In particolare, il Presidente sottolinea come tale cessione è anche necessaria perché la banca che finanzia la Fondazione Opera Pia per l'acquisto descritto in precedenza ha subordinato il finanziamento alla condizione che Obras non sia titolare del contratto di affitto dell'hotel.

A tal proposito prende la parola la dot.ssa Luisa Cameretti, Presidente del Collegio Sindacale che, pur apprezzando l'intervenuto positivo sblocco della situazione di stallo che si era venuta a creare sulla situazione debitoria, raccomanda al liquidatore che la prospettata operazione avvenga:

1. a condizioni di mercato, in termini sia di quantificazione del prezzo sia di tempi di pagamento ed eventuali garanzie;



2. In modo tale che sia consentito a Obras di adempiere pienamente ai debiti che non dovessero essere inclusi nel perimetro del ramo d'azienda, come ad esempio i debiti tributari ed i debiti verso i dipendenti, in conto di eventuali accordi di stralcio in essere o in corso di perfezionamento e della liquidità riveniente dall'esecuzione del preliminare con la Fondazione Opera Pia.

Dopo ampia ed esauriente discussione, nel corso della quale il Presidente fornisce tutte le ulteriori informazioni e ricorda che l'operazione di cui al punto 3 avverrà tra la società Obras e la sua controllante Comfort Hotel srl, l'Assemblea, all'unanimità, sui punti posti all'ordine del giorno

DELIBERA

1. Ratificare, per quanto possa occorrere, la stipula del preliminare per la vendita alla Fondazione Opera Pia Marina e Climatica Cremasca Onlus, al prezzo complessivo di euro 149.000 la vendita della piena proprietà:
 - a. delle seguenti aree censite nel Catasto Terreni del Comune di Finale Ligure:
 - foglio 27, mappale 897, Uliveto cl. 1, ha 0.03.20, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,07;
 - foglio 27, mappale 963, Uliveto cl. 1, ha 0.02.00, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 0,67;
 - b. di taluni arredi e attrezzature.
2. dar seguito all'operazione di cessione del ramo d'azienda "Hotel del Golfo" alla controllante Comfort Hotel S.r.l., società che già detiene il 100% del capitale sociale della Obras spa in liquidazione, a un prezzo netto di euro 228.740,80, determinato come segue:



i. avviamento	2.980.000
ii. debiti trasferiti	(2.753.259,20)
iii. prezzo netto	226.740,80



tale prezzo sarà corrisposto in una o più soluzioni entro il 31/12/2018;

3. di conferire al liquidatore della società ogni potere e facoltà, al fine di dare esecuzione al preliminare per la vendita alla Fondazione Opera Pia Marina e Climatica Cremasca Onlus del beni di cui al punto 1 e cedere alla controllante Comfort Hotel S.r.l. il ramo di azienda "Hotel del Golfo" ad un prezzo e alle condizioni di cui al precedente punto 2.
4. di autorizzare specificamente il sig. Antonio Dentl in qualità sia di legale rappresentante del socio Unico COMFORT HOTEL & RESORT SRL sia di liquidatore della società Obras spa in liquidazione a stipulare i contratti della presente delibera, con se stesso ai sensi dell'art. 1395 del c.c.

Non essendovi altro da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 18:30, previa stesura, lettura, ed approvazione del presente verbale.

Il Segretario
Antonella Alquati
 Sig.ra Antonella Alquati

Il Presidente
Antonio Dentl
 Sig. Antonio Dentl

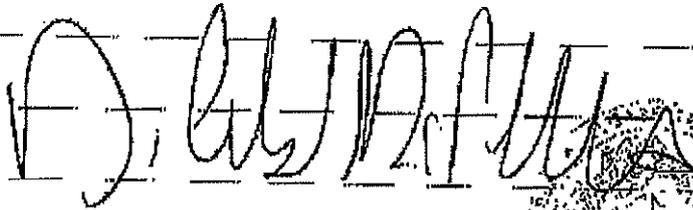


Repe
 Cert.
 taia
 tai
 prese
 ria
 QUID
 pital
 dice
 no n.
 Rivol
 del m
 V

Repertorio N. 32.824

Certifico io sottoscritta Dott. Elisabetta Rotta-Gentile, notaia in Rivolta d'Adda e Agnadello, iscritta al Ruolo dei Notai dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, che in presente è copia conforme del verbale dell'Assemblea Ordinaria del 20 aprile 2016, della società "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.", con sede in Milano, Viale Umbria n. 126 capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ad iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 08502480968, REA n. 2030680.

Rivolta d'Adda, via IV Novembre n. 5, addì il giorno ventidue del mese di aprile dell'anno duemilaseicidi.



TEST

asciato
adienza

ormazio

icazione:

roprietà: O

ono di cost

aperficie ul

pporto di

omune: Fir

ppale: 87

glio: 26

estazioni

enefici

CO

CO

AUSCATO' B'21 N° 32825/10522

COMFORT HOTELS & RESORT SRL

Sede in Viale Umbria 126 - 20135 Milano (MI)

Capitale Sociale Euro 1000,00 di cui Euro 2.500,00 versati

Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 08502480968

REA n. 2030560

* * * * *

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

DEL 20 APRILE 2016

* * * * *

Il giorno proprio 20/04/2016 in Milano, presso la sede legale della società di Viale Umbria n. 126, si è svolta l'Assemblea dei Soci della società COMFORT HOTEL E RESORT SRL per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Aggiornamento sulla situazione debitoria della società controllata OBRAS spa in liquidazione;

2. Acquisto ramo d'azienda;

3. Attribuzione di poteri all'Amministratore Unico

E' presente l'Amministratore Unico, sig. Antonio Denti

Assume la presidenza, su designazione unanime dei presenti, il sig. Antonio Denti il quale invita a partecipare alla riunione ed a fungere da segretario la sig.ra Antonella Alquisti, che accetta ed accetta l'incarico.

Il Presidente, dopo aver verificato:

a) la presenza del 100% del capitale sociale, così rappresentato

o il socio SO.FIN SRL, titolare di una quota di partecipazione al 90% del capitale sociale, rappresentato dall'Amministratore Unico, sig.ra Antonella Alquisti

o il socio DBS GROUP INTERNATIONAL TRUST COMPANY S.R.L., titolare di una quota di partecipazione al 10% del capitale sociale rappresentato dal sig. Voghera Lorenzo procuratore institutore;

b) la presenza dell'organo amministrativo -

10968
10968
la presente Assemblea validamente costituita in forma
totale ai sensi delle riganti leggi e delle norme dello statuto
sociale, nonché atta a discutere e deliberare sull'ordine del
giorno.

te del
Soci
Con riferimento alla trattazione del primo punto all'ordine
del giorno il Presidente comunica che si sono recentemente conclusi
parzialmente, a seguito dell'intervenuta desistenza da parte dei
creditori della società; due procedimenti fallimentari intentati
nei confronti della società interamente controllata OBRAS spa in
liquidazione.

Intoltre, la Fondazione Deus Caritas Est, sottoscrittrice per euro
1.300.00 di una parte del prestito obbligazionario, ha scelto
to di convertire il credito verso la OBRAS, risolvendo pertanto
una situazione pregiudizievole per la società.

Con riferimento alla trattazione del secondo punto posto
all'ordine del giorno il Presidente comunica che si sta
valutando l'opportunità di acquistare dalla società capital
lata OBRAS SPA IN LIQUIDAZIONE, di cui si detiene già
il 100% del capitale sociale, il ramo d'azienda "HOTEL
DEL GOLFO", comprensivo degli attivi e dei debiti verso
gli ex-dobbligazionisti convertendi, consistente nel comple
so di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestian
alberghiera, comprensiva di tutti i suoi elementi costitutivi
e precisamente:

- di tutti rapporti giuridici e commerciali inerenti e
funzionali all'esercizio del ramo di azienda in oggetto
nonché tutti i beni immateriali riconducibili a questi
dalla precedente attività svolta dalla parte cedente ed
in particolare da tutte le conoscenze in materia di rapporti
della stessa, dai rapporti in corso e da quelli
riconducibile, anche in senso lato, alla
di ogni diritto, licenza, autorizzazione e permesso.

il ramo d'azienda medesimo e contratto, fatto presente che per l'esercizio del ramo d'azienda in questione sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti ed autorizzazioni;

- licenza di concessione demaniale marittima rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 19 aprile 2005, voltata alla precedente proprietà in data 22 agosto 2012, con sub-ingresso della parte cedente in data 19 dicembre 2013;
- autorizzazioni relative alla spiaggia rilasciate dal Comune di Finale Ligure con prot. 2009/2012 e prot. 24213/2013;
- rilascio di autorizzazione per insediamento balneare in data 17 luglio 2012 di cui al decreto della Regione Liguria n. 2499, prorogato con un successivo provvedimento;
- certificato di agibilità della struttura alberghiera rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 28 luglio 2010 n. 164 - posizione 8881;
- autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera rilasciata dal Comune di Finale Ligure nel settembre 2010 n. 3882, voltata ad "OBRAS SPA IN LIQUIDAZIONE" con S.C.I.A. in data 6 settembre 2013;
- classificazione alberghiera rilasciata dalla Provincia di Savona, con richiesta di voltura ad "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
- autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 22 luglio 2010, con richiesta di subentro di "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" in data 6 settembre 2013;
- autorizzazione all'esercizio per somministrazione alimenti e bevande rilasciata dall'ASL di Savona in data 31 luglio 2013;
- certificato prevenzione incendi pratica n. 14445/2011;
- certificazione energetica depositata in Catasto Energetico della Regione;
- contratto di affitto ultranovennale relativo all'immobile in Fi

ELICABETTA



nole ligure, loc. Finalpia, in cui si svolge l'attività del ramo di azienda in oggetto.

Dopo ampia ed esauriente discussione, nel corso della quale il Presidente fornisce tutte le ulteriori informazioni e chiarimenti richiesti, l'Assemblea all'unanimità, sul punto all'ordine del giorno

DELIBERA

1. dar seguito all'operazione di acquisto del ramo d'azienda "HOTEL DEL GOLFO" della società OBPAS di cui si detiene già il 100% del capitale sociale, a un prezzo netto di euro 2.26.740,80 determinato come segue:

i avviamenti	2.980.000
ii debiti trasferiti	(2.753.259,20)
iii prezzo netto	2.26.740,80

tal prezzo sarà corrisposto in una unica soluzione entro il 31 dicembre 2016;

2. di conferire all'amministratore Unico della società ogni potere e facoltà per l'acquisto del ramo di azienda "HOTEL DEL GOLFO" ed con prezzo e alle condizioni di cui al punto precedente.

3. di autorizzare specificamente il sig. Antonio Dardi in qualità sia di legale rappresentante della Comfort Hotel & Resort SRL sia di liquidatore della società OBPAS spa in liquidazione a stipulare i contratti della presente delibera con se stesso ai sensi dell'art. 1895 e.c.

Non essendovi altro da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 12, previa sterminata lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

Luca Alfani
(Sp. RA Antonella Alquerati)

IL PRESIDENTE

(Sig. Antonio Dardi)

Repertorio N. 32.824

Certifico io sottoscritta Dott. Elisabetta Rotta-Gentile, notaia in Rivolta d'Adda e Agnadello, iscritta al Ruolo dei Notai dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, che in presente è copia conforme del verbale dell'Assemblea Ordinaria del 20 aprile 2016, della società "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.", con sede in Milano, Viale Umbria n. 126 capitale sociale di euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 08502480968, REA n. 2030660.

Rivolta d'Adda, via IV Novembre n. 5, addì il giorno ventidue del mese di aprile dell'anno duemilasedici.

Elisabetta Rotta-Gentile



TEST
asciato
adanza

ormazio

alcazione:

roprietà: O

no di cos

perficie u

pporto di

omune: Fi

ppale: 3

oglio: 26

estazio

nefici

ce

co

TESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9670

sciolto il 07-02-2014

scadenza il 07-02-2024

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Aurelia n 59 - 55

Proprietà: OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA

Anno di costruzione: 1900

Zona Climatica: C

Superficie utile A_u [m²]: 2971.78

Volume lordo V [m³]: 14489.02

Rapporto di forma S/V [m⁻¹]: 0.83



IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Finals Ligure

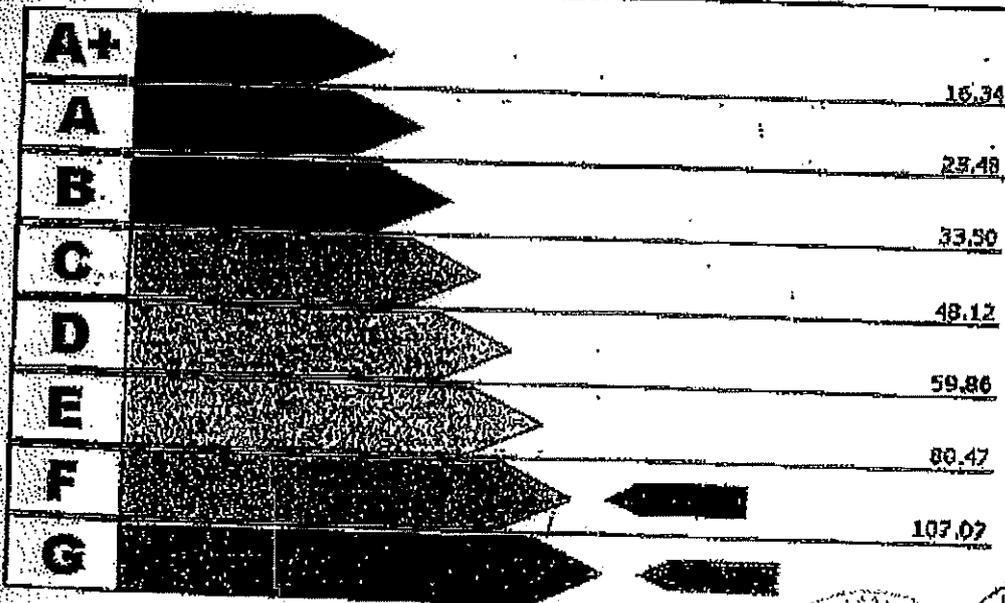
Foglio: 371

Sezione:

Sub: 26

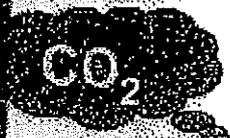
Sub: 1

Classificazione energetica globale



Valore Attuale: 141.84 kWh/m²anno
Valore Raggiungibile: 86.59 kWh/m²anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 95.20 t/anno



Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 86.59 t/anno

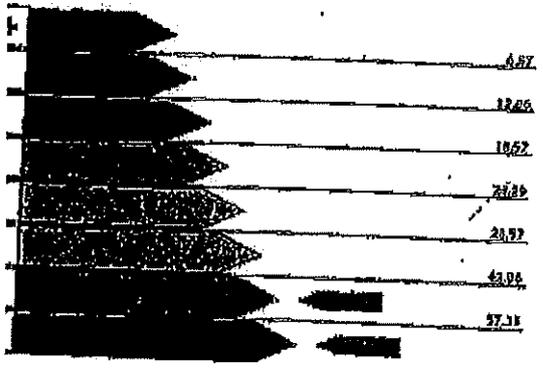
Antonio...



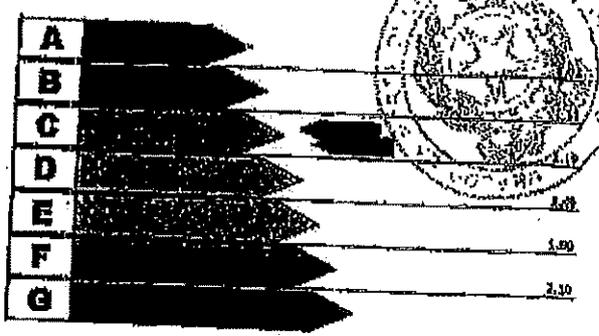
TESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9670

stazione energetiche parziali

olucro



Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 94.97 kWh/m²/anno
 Valore raggiungibile: 56.28 kWh/m²/anno

Valore attuale: 1.15
 Valore raggiungibile: 1.15

zione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 33.13 kWh/m²/anno
 Valore raggiungibile: 19.64 kWh/m²/anno

Interventi Consigliati

Intervento	[kWh/m²/anno] risparmiati	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
INTERVENTO INVOLUCRO E SOSTITUZIONE SERRAMENTI	41.76	48000.0	1.69
INSTALLAZIONE ACCUMULO ACS RINNOVABILI	12.5	925.0	0.13
AZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI PRIMARIA	/	/	/
INVOLUCRO, SOST. FINESTRE E CLIM. ACCUMULO ACS	55.25	48925.0	1.3

numero del certificatore:



AT
 Rila
 Sca
 Info
 Ubl
 Prop
 Ann
 Sup
 Rap
 Com
 Map
 Fogli
 Pres

Bene

TESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9668

lasciato il 07-02-2014
validità scadenza il 07-02-2024

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Aurella n 53 - 55

Proprietà: OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA

Anno di costruzione: 1900

Zona Climatica: C

Superficie utile A_u [m^2]: 608.91

Volume lordo V [m^3]: 2356.61

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.49

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Finale Ligure

Catasto: 399

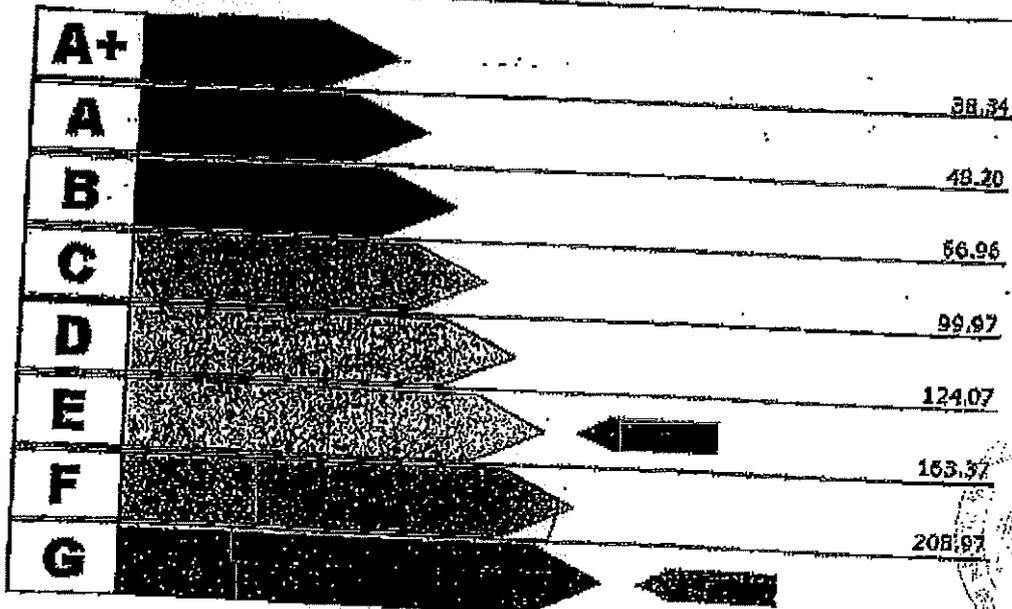
Foglio: 26

Sezione:

Sub: 4

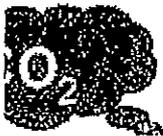


Stazione energetica globale



Valore Attuale: 236.21 kWh/m²anno
Valore Raggiungibile: 143.72 kWh/m²anno

Fattori Ambientali



Emissioni di CO₂

Handwritten signature and official stamp.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9668

Prestazione energetiche parziali

Involucro



Valore attuale: 108.92 kWh/m²anno
 Valore raggiungibile: 60.62 kWh/m²anno

Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.23
 Valore raggiungibile: 1.23

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 100.87 kWh/m²anno
 Valore raggiungibile: 61.26 kWh/m²anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno risparmiati]	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ISOLAMENTO INVOLUCRO E SOSTITUZIONE SERRAMENTI	32.89	24000.0	3.23
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno risparmiati]	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
SOPPRESSIONE ACCUMULO ACS	39.6	800.0	0.18
ENERGIE RINNOVABILI	/	/	/
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno risparmiati]	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ISOLAM. INVOLUCRO, SOST. FINESTRE E ELIMIN. ACCUMULO ACS	92.49	31000.0	2.4

Firma, timbro e numero del certificatore:



Antonio Pent...

AT
 Ril:
 Soc
 Info
 Ubl
 Pro
 Anr
 Sup
 Rag
 Con
 Mar
 Fog
 Pre

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9662

Rilasciato il 07-02-2014
Scadenza il 07-02-2024

Allegato " F " al n. 36520 / di rep. 17.189

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Via Aurella n 53 - 55

Proprietà: Opera Pia Marina e Climatica Cremasca

Anno di costruzione: 1900

Zona Climatica: C

Superficie utile A_u [m^2]: 233.5

Volumè lordo V [m^3]: 1031.22

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.63

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Finale Ligure

Mappale: 300

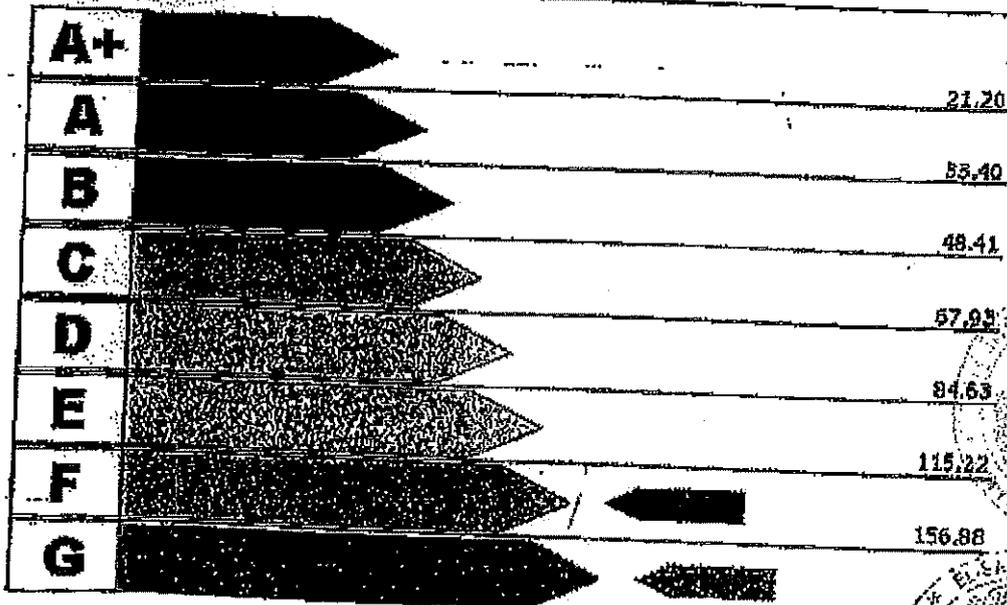
Sezione:

Foglio: 26

Sub:

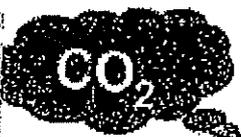


Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 262.83 kWh/ m^2 anno
Valore Raggiungibile: 130.95 kWh/ m^2 anno

Benefici Ambientali

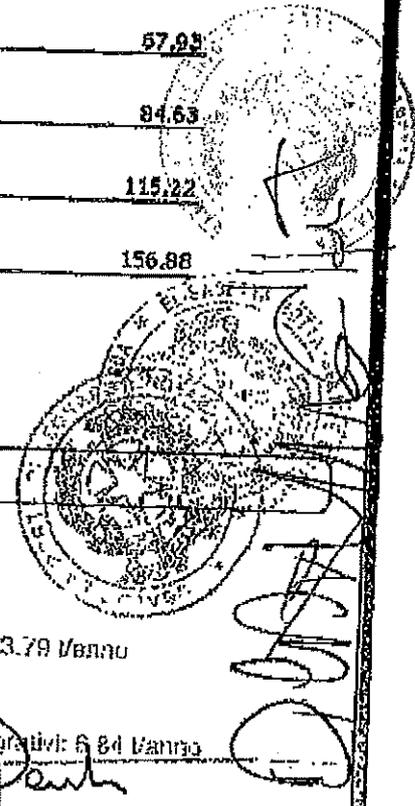


Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 13.79 t/anno



Potenziale di riduzione CO_2 ottenibile con interventi migliorativi: 6.84 t/anno

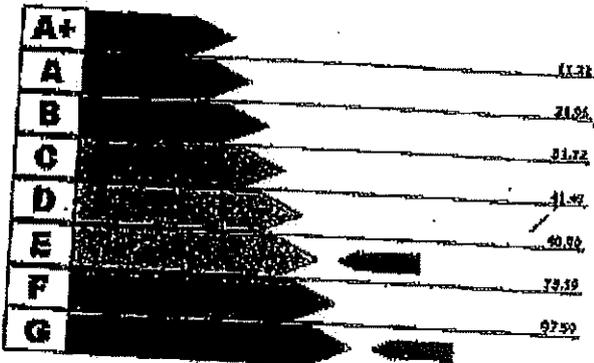
Antonio De...



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 9662

Prestazione energetiche parziali

Involucro



Valore attuale: 131.61 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 72.09 kWh/m²anno

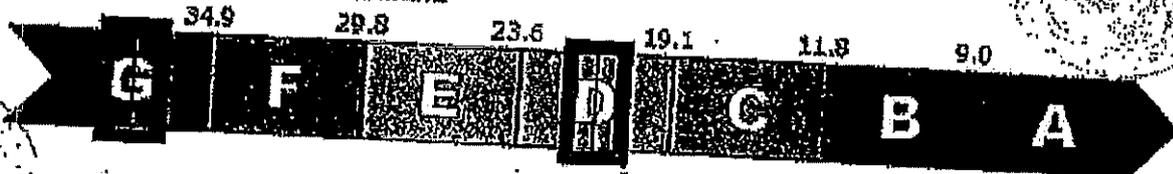
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.35

Valore raggiungibile: 1.35

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 84.81 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 20.3 kWh/m²anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Beneficiario/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ISOLAMENTO TERMICO E SOSTITUZIONE SERRAMENTI	56.75	27200,0	7,63
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Beneficiario/ Costo intervento	Tempo di ritorno
SOPPRESSIONE SISTEMA ACCUMULO ACS ENERGIE RINNOVABILI	65.14	700,0	0,26
/	/	/	/
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno] risparmiati	Beneficiario/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ISOL. TERMICO, SOST. SERRAMENTI, ELIMINAZIONE ACCUMULO ACS	131.88	27900,0	3,26

Firma, timbro e numero del certificatore:

[Handwritten signature and stamp]

PASSIV
DEBITI
Confort Archè C
DEBITI
Fondazi Archè C Essotiel A&G S.r.l. Immens Sig. Clau
TOTALE

AUSCANTO' D'AL N° 32825/10522

ALL D

PASSIVITA'

DEBITI COMMERCIALI

1.01	Confort Hotel S.r.l.	181.343,93
1.01	Archè Coop. Sociale	41.594,27
1.02		<hr/>
		222.938,20

DEBITI DIVERSI

1.00	Fondazione Deus Caritas Est	1.434.000,00
1.00	Archè Coop. Sociale	581.287,00
	Essotelle S.r.l.	112.095,00
	A&G S.r.l.	85.562,00
	Immensa S.r.l.	110.998,00
	Sig. Claudio Cogorno	206.379,00
		<hr/>
		2.530.321,00

TOTALE PASSIVITA'

2.753.259,20

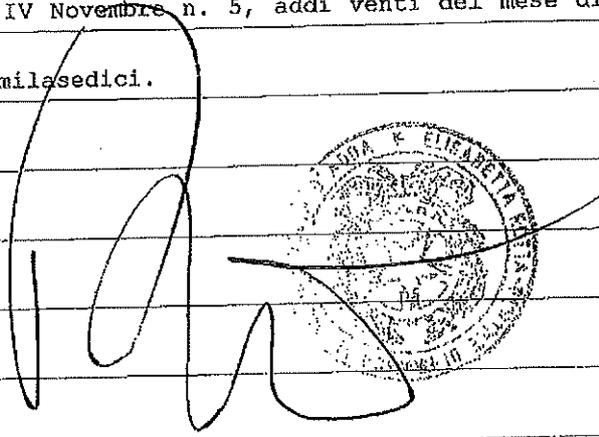
R. Antonino Fenu

D. G. M. M.



Copia in 16 (sedici) mezzi fogli con relativi allegati conforme all'originale munito di tutte le prescritte firme anche marginali registrato a CREMONA il 27 aprile 2016 al n. 4863 serie 1T, esatti Euro 6.847,00 che si rilascia da me Notaio Dr. Elisabetta Rotta-Gentile per gli usi consentiti dalla legge.

Rivolta d'Adda, via IV Novembre n. 5, addi venti del mese di giugno dell'anno duemilasedici.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text "NOTAIO" at the top, "ELISABETTA" on the right, and "R. ROTTA-GENTILE" at the bottom. The center of the seal features a coat of arms. The signature is written in a cursive, flowing style that partially obscures the seal.