

17/2021

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 PRESIDENTE DEL CDA GEOM. ANTONIO DENTI

Il giorno 12 febbraio 2021 alle ore 10.00 l'amministratore giudiziario, Dott. Filippo Pongiglione, si è incontrato, in modalità di videoconferenza a mezzo di sistema video meeting sulla piattaforma Meet messa a disposizione con l'account dell'amministratore giudiziario al seguente link meet.google.com/xpn-hwmg-dbu, con il Geom. Antonio Denti, ex Presidente del CdA di Comfort Hotels & Resort S.p.A. (di seguito anche "CHR").

L'odierna riunione viene svolta con modalità telematiche in considerazione delle limitazioni imposte dall'emergenza epidemiologica da COVID-19.

La sessione di videoconferenza viene aperta alle ore 10.00 da parte dell'amministratore giudiziario, presente presso il proprio studio in Genova, Via Granello 1/4. È presente in collegamento audio e video il Geom. Antonio Denti il quale conferma la propria possibilità di partecipare ed interagire.

Viene quindi aperta la riunione.

Il Geom. Antonio Denti fornisce le proprie generalità inviando a mezzo email proprio documento di riconoscimento carta d'identità n. AU5578089 rilasciato dal Comune di CREMA il 16/05/2016 valida sino al 17/07/2026.

Il presente incontro è stato fissato a seguito dei contatti e delle comunicazioni inviate dall'amministratore giudiziario a seguito della notifica della propria nomina.

Il Geom. Denti è stato convocato in quanto persona a conoscenza delle vicende societarie di CHR sin dalla costituzione e direttamente coinvolto nei fatti accaduti nella sua qualità di ex Presidente del CdA (in precedenza già amministratore unico) e socio.

Il Dott. Pongiglione comunica che la nomina quale 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., già inviato a mezzo pec al Geom. Denti, 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.*

mped

FP

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

Si precisa che prima del presente incontro il Geom. Denti ha inviato all'amministratore giudiziario, con pec del 03.02.2021, una dettagliata relazione sulle vicende storiche della Società sin dalla costituzione, unitamente a tutta la documentazione ivi citata a supporto di quanto esposto dall'ex Presidente del CdA.

Il Geom. Denti ripercorre sinteticamente le principali vicende societarie intercorse dalla costituzione ad oggi, rinviano a quanto illustrato nella relazione inviata in data 03.02.2021.

Dopo una preliminare ricostruzione degli accadimenti societari, nella quale il Geom. Denti ha precisato il proprio coinvolgimento nei fatti di gestione sociale e nelle scelte societarie, l'amministratore giudiziario chiede informazioni sui seguenti specifici elementi:

a) Modalità di gestione della società dal 2014 al 2016

Il Geom. Denti precisa che lo stesso dalla costituzione (2014) alla trasformazione in SpA (dicembre 2016) ha rivestito la carica di amministratore unico di CHR. Successivamente alla trasformazione è stato nominato presidente del CdA senza deleghe operative. Da inizio 2017 al settembre 2018 l'amministrazione è stata affidata ad un amministratore delegato individuato nella persona del Dott. Giuliano Caffi.

Il Geom. Denti comunica che sino a quando ha svolto la carica di amministratore unico la gestione operativa del hotel era affidata al Sig. Antonio Calabrese, soggetto esperto del settore che già aveva gestito l'hotel gli anni precedenti alla costituzione di CHR (quando la conduzione era in capo a Obras S.p.A.). CHR aveva in essere un contratto di servicing del personale e dei servizi necessari alla gestione della struttura alberghiera.

Il Geom. Denti precisa che l'attività di CHR non è mai entrata a regime e non ha mai raggiunto un equilibrio economico e finanziario anche per problemi di impostazione del modello e della struttura di business. Si trattava infatti di albergo con un numero limitato di camere che non permetteva il raggiungimento di una situazione di break even e copertura dei costi fissi. Per l'espansione dell'attività ed il raggiungimento di una situazione di equilibrio sarebbe risultato necessario eseguire investimenti strutturali ed ampliare le capacità della struttura, cosa peraltro in parte fatta, estendendo a circa 50 stanze (dalle n. 29 iniziali), numero che tuttavia era ancora inferiore a quello minimo necessario per stabilire una situazione in pareggio.

Indirizzo

AD

20/2021

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

Sino al 2016 (compreso) l'attività è comunque proseguita anche grazie ad alcune operazioni straordinarie di dismissione del patrimonio (arredi e area antistate al hotel) che hanno permesso l'incasso delle risorse necessarie alla copertura dei costi di gestione e restituzione di parte dei finanziamenti effettuati dai soci (tra i quali lo stesso Denti o società ad esso riconducibili) negli anni precedenti.

In data 16.12.2016 si è perfezionata operazione di trasformazione sociale da s.r.l. a s.p.a. come originariamente previsto dagli accordi in essere con Cogorno. Il Geom. Denti precisa infatti, come indicato nella relazione del 03.02.2021, che al momento della costituzione di CHR nel 2014 era stata stipulata scrittura di riconoscimento di intestazione fiduciaria di quote di srl tra la So.Fin Srl (società riconducibile a Denti) e la Villanuova S.r.l. (riconducibile a Cogorno).

Gli accordi in essere con Cogorno prevedevano che i due soci di riferimento (Denti e Cogorno) si ripartissero l'amministrazione della società ogni tre anni. A fine 2016, pertanto, dopo il periodo in cui Denti aveva ricoperto la carica di amministratore unico, venne nominato amministratore delegato, con poteri operativi, il Dott. Giuliano Caffi, persona di riferimento del socio Cogorno. Il Geom. Denti rimase quale presidente privo di deleghe. Il Geom. Denti evidenzia pertanto che per la comprensione dei fatti di gestione avvenuti dal 2017 al settembre 2018 occorre rivolgersi in particolare al Dott. Caffi.

b) Composizione della compagine sociale e variazioni intercorse negli anni

Il Geom. Denti ripercorre le evoluzioni intercorse nella compagine sociale di CHR, che vengono schematicamente rappresentate nel prospetto allegato sub 1.

Il Geom. Denti comunica altresì che nei giorni scorsi è avvenuto il trasferimento della proprietà del certificato azionario n. 13, originariamente in capo alla società Actio Srl, con cessione allo stesso Denti Antonio. L'amministratore giudiziario chiede poter ricevere copia del trasferimento ed indicazioni del prezzo di cessione. Il Geom. Denti si riserva di produrlo.

Relativamente ai trasferimenti dei titoli detenuti da Denti a titolo personale o tramite la Proposte Immobiliari Saletti Srl a favore della FGM Immobiliare Srls il Geom. Denti precisa che le cessioni sono state effettuate a favore della società del Sig. La Monaca nel

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

momento in cui aveva deciso di uscire dalla compagine sociale di CHR visti gli insanabili dissidi con il Sig. Cogorno. I trasferimenti sono avvenuti con integrale pagamento del prezzo pattuito. L'amministratore chiede di ricevere precisazione del prezzo stabilito per le cessioni a FGM Immobiliare Srls.

Il contatto con il Sig. La Monaca e con la FGM Immobiliare Srls è avvenuto per il tramite del Sig. Omar Petrocca, soggetto che aveva abitazione confinante con l'hotel e che nel 2018 si è iniziato ad interessare a Comfort Hotel.

c) Rapporti intercorsi con i componenti del consiglio di amministrazione

ADR: "Da quando è stato costituito un consiglio di amministrazione a fine 2016 e ne sono diventato presidente ho avuto rapporti con i Sig.ri Giuliano Caffi, Gaetano La Monaca, Omar Petrocca e Andrea Racca, succedutisi tutti quali amministratori delegati.

Caffi e Racca erano soggetti individuati e nominati da parte di Cogorno.

Il Dott. Caffi è rimasto in carica da inizio 2017 sino a settembre 2018, quando cioè l'hotel risultava ancora operativo e funzionante. In quel periodo si è creata la debitoria più rilevante della Società e sono sorti i problemi che hanno determinato la cessazione dell'attività. Nel periodo di carica di Caffi io non avevo poteri operativi e non ero messo a conoscenza dei fatti di gestione nonostante chiedessi aggiornamenti, tra i quali, ad esempio, le presenze nel hotel. Rilevo infatti che in quel periodo è iniziato il soggiorno abusivo da parte della Sig.ra Gubina.

Nel periodo in cui ho partecipato al consiglio di amministrazione con il Dott. Caffi ho avuto diversi conflitti con lo stesso e divergenze di opinioni. Il Dott. Caffi non ha mai avuto un ruolo attivo e propositivo, era il soggetto di rappresentanza di Cogorno.

Con i Sig.ri La Monaca e Petrocca ho avuto limitati contatti nel corso delle riunioni e assemblee tenutesi nel loro periodo di carica. Entrambi sono stati in carica solo pochi mesi, quando peraltro l'hotel era chiuso. La Monaca e Petrocca non avevano le competenze per gestire una società ed infatti non hanno fatto nulla, neppure le iscrizioni delle loro cariche al registro imprese e il deposito della firma in banca.

Il Dott. Racca è subentrato ad inizio 2019 su volontà di Cogorno. Ho avuto anche con lui i medesimi conflitti avuti con il Dott. Caffi".

maestro

22/2021

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

d) **esistenza di beni di pertinenza della società**

ADR: "Non mi risulta, occorre tuttavia verificare con chi ha restituito l'immobile alla Fondazione"

e) **esistenza di crediti da riscuotere o disponibilità liquide**

ADR: "Non mi risultano".

f) **posizioni creditorie della società nei confronti del Geom. Denti**

ADR: "Non ho nessun debito verso CHR. Vanto invece crediti a titolo compenso amministratore e presidente del CdA. Eventuali debiti per utilizzo personale della struttura alberghiera risultano decisamente inferiori ai maggiori crediti vantati".

g) **Rapporti con i sindaci:**

ADR: "I rapporti con il collegio sindacale sono stati sostanzialmente buoni e c'è sempre stata collaborazione. Da quando sono stati nominati tuttavia non si sono create le condizioni per poter serenamente lavorare dal momento che sono iniziate le conflittualità tra i soci che hanno portato all'ingessamento della gestione operativa".

risposta
risposta

Al termine delle dichiarazioni sopra rilasciate, il Geom. Denti si dichiara a completa disposizione dell'amministratore giudiziario per rendere tutte le ulteriori informazioni che si rendessero necessarie. Il Geom. Denti si dichiara reperibile al numero di telefono 3472907211 e all'indirizzo email antoniodenti@saletti.eu.

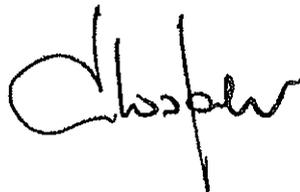
Alle ore 12.00, previa lettura, viene chiuso il verbale che consta di n. 6 pagine oltre allegati.

L.C.S.

Allegati

1) Schema variazione compagine sociale

L'ex Presidente del CdA
(Geom. Antonio Denti)



L'amministratore giudiziario
(Dott. Filippo Pongiglione)



Cognome	DENTI	
Nome	ANTONIO	
nato il	17/07/1959	
(atto n.	331 E A)	
a	CREMA (CR)	
Cittadinanza	ITALIANA	
Residenza	CREMA	
Via	VIA DOGALI 21	
Stato civile		
Professione	IMPRENDITORE	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		Firma del titolare <i>[Signature]</i>
Statura	m. 1,70	CREMA 11/07/2016
Capelli	brizzolati	Impronta del dito indice sinistro
Occhi	castano - chiari	D'ORDINE DEL CAPO
Segni particolari		funzionario incaricato
		DANIELA GROSSI
		<i>[Signature]</i>
		

		REPUBBLICA ITALIANA ESERA SANITARIA		
		Codice Fiscale DNNTN591170142A	Gruppo N 58580	
Data di scadenza 10/01/2026		Cognome DENTI	Nome ANTONIO	
Indirizzo CREMA (CR)		Provincia CR	Data di nascita 17/07/1959	
		Regional Lombardia		

