

ALLEGATO 31

PATTO PARASOCIALE

Stipulato in Milano, in data 31 marzo 2014.

Tra

SO.FIN S.R.L., con sede legale in Pandino (CR), Via Vittorio Veneto n. 2/A, P.IVA e C.F. 01507020194, qui rappresentata da Alquati Antonella, nata a Cremona il 10 maggio 1960, domiciliato ai fini del presente contratto presso l'indicata sede legale della società, PEC so.fin@pec.rgweb.eu

(di seguito anche detta "SO.FIN")

e

VILLANUOVA S.r.l., con sede legale in Milano, Via Donizzetti, 30, P.IVA e C.F. 02571770987, qui rappresentata da Zazzeron Damiano, nato a Fagnano Olona (VA) il 5 settembre 1962, domiciliato ai fini del presente contratto presso l'indicata sede legale della società, PEC villa.nuova srl e legalmail.it

(di seguito anche detta "Villanuova")

(in seguito SO.FIN e VILLANUOVA, insieme, anche dette le "Parti")

Premesso

- a. che SO.FIN ha costituito la società Comfort Hotels & Resort S.r.l. (CH S.r.l.), P.Iva 08502480968, con sede legale in Milano (MI), Viale Umbria n. 126, con Ora Consulting S.r.l., P.Iva 02577040344, con sede legale in Bresso (MI), Via XXV Aprile n. 49/51, per l'esercizio dell'attività alberghiera in particolare relativa all'Hotel del Golfo di Finale Ligure;
- b. che SO.FIN ha dato corso alla costituzione, anche in nome e conto di Villanuova, la quale le ha conferito incarico fiduciario a procedervi;
- c. che con negozio fiduciario in data 31 marzo 2014, SO.FIN ha espressamente riconosciuto di essere intestataria, in via fiduciaria, del 45% del capitale sociale di Comfort Hotels & Resort S.r.l., in nome e per conto di Villanuova, che ne è quindi l'effettiva titolare;
- d. che, in questa sede SO.FIN e Villanuova intendono quindi disciplinare i loro rapporti parasociali, all'interno della società CH, anche con riguardo alle forme di finanziamento della stessa ed agli impegni economici reciproci

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1

Premesse e gli Allegati

1.1- Le premesse, anche quale presupposto essenziale del Patto, formano parte integrante e sostanziale del Patto.

Articolo 2

[Handwritten signatures]

Definizioni

2.1- In aggiunta ai termini e alle espressioni definiti in altre clausole del Patto, ai fini del medesimo, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato in appreso indicato per ciascuno di essi:

Quote: indica tutte le quote di titolarità delle Parti, alla data dell'odierno Patto, pari al 90% del capitale sociale della Società;

Capitale Sociale: indica il capitale sociale della Società;

Giorni Lavorativi: indica i giorni di calendario ad eccezione dei sabati, delle domeniche e degli altri giorni nei quali gli enti creditizi non sono (di regola) aperti per l'esercizio della loro normale attività;

Patto: indica il presente patto parasociale che si perfeziona tra le Parti mediante contestuale sottoscrizione del medesimo alla data in esso indicata;

Società: significa la Comfort Hotels & Resort S.r.l. (CH), P.Iva 08502480968, con sede legale in Milano (MI), Viale Umbria n. 126, che svolge, in particolare, l'attività di gestione, management, assistenza, consulenza e di direzione di imprese;

Statuto: indica lo Statuto della Società nella versione ultima approvata all'unanimità da parte dell'assemblea soci della Società.

Articolo 3

Oggetto del Patto

3.1. Con la stipulazione del presente patto, le Parti intendono definire determinati aspetti di *governance* della Società al fine di assicurare continuità e stabilità alla gestione della Società.

3.2.- Le Quote vincolate al Patto rappresentano il 90% del Capitale Sociale.

3.3.- Il terzo che acquisti Quote della Società, nei termini e modi sotto indicati da una delle Parti, avrà l'obbligo di sottoscrivere il Patto, subentrando nella medesima posizione del socio cedente ed assumendo i medesimi diritti ed obblighi derivanti dal Patto. Quella tra le Parti che ceda parte o tutte le proprie Quote della Società ad un terzo avrà l'obbligo di fare tutto quanto in suo potere per fare aderire il terzo al Patto.

Articolo 4

Governance

Assemblea

4.1.- Le Parti faranno sì che l'assemblea straordinaria della Società non adotti deliberazioni concernenti le seguenti materie (Materie Rilevanti), se non con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno il 90 % (novantapercento) del Capitale Sociale della Società:

- (i) la fusione ovvero la scissione ovvero la trasformazione della Società e, in generale, ogni operazione straordinaria;
- (ii) il trasferimento, anche all'estero, della sede legale della Società;

- (iii) lo scioglimento anticipato, la messa in liquidazione della Società e/o la nomina dei liquidatori;
- (iv) la cessione o l'affitto a terzi del ramo d'azienda;
- (v) l'acquisto o l'affitto di rami di azienda esterni o di partecipazioni in altri soggetti;
- (vi) l'aumento o riduzione del capitale sociale;
- (vii) la compravendita o, comunque, gli investimenti, in beni mobili ed immobili, di ammontare superiore ad € 50.000//00 (Euro cinquantamila//00);
- (viii) la concessione a terzi di finanziamenti, anche a società controllate o controllanti, o l'emissione di prestiti obbligazionari, di importo superiore a € 50.000//00 (Euro cinquantamila//00);
- (ix) la nomina di Direttore Generale, Amministratore Delegato e Presidente della Società;
- (x) la nomina dei sindaci o revisori.

Entro 3 (tre) giorni prima della data in cui l'Assemblea sia stata convocata per deliberare su una Materia Rilevante, le Parti si impegnano ad incontrarsi ovvero a consultarsi per iscritto o tramite conferenza telefonica o videoconferenza. Le Parti faranno tutto quanto in loro potere al fine di raggiungere un accordo e/o individuare un orientamento comune sulla delibera da adottare da parte dell'Assemblea.

In caso di mancato accordo l'assemblea dovrà essere rinviata, sino a quando le Parti troveranno un accordo o dichiareranno lo "Stallo" (vedi infra).

Composizione dell'Organo Amministrativo, dell'Organo di Controllo.

Cariche, approvazione statuto e distribuzione utili.

4.2.- Le Parti, pur senza alcun intento di ingerirsi nelle funzioni e nei poteri dell'organo amministrativo e nel rispetto dello statuto sociale, si obbligano, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 c.c. a far sì che, per tutto il periodo di validità del Patto, la Società sia amministrata da un Amministratore Unico o da un Consiglio di Amministrazione determinato con il consenso di entrambe. Le Parti si obbligano, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 c.c., a fare in modo che l'organo nominato sia in carica per un periodo di due anni, salvo rinnovo.

Resta inteso che, in caso di disaccordo nella nomina, prevalga per la prima nomina il socio So.Fin e per quella successiva il socio Villanuova, in continua alternanza per quelle future.

In mancanza di intesa sulla nomina, il socio che dovrà sottostare alla scelta dell'Amministratore compiuta dall'altro, avrà il diritto di nominare il Sindaco Unico ed in generale un Organo di revisione e controllo, impegnandosi entrambe le parti ad assumere idonea delibera.

Il tutto salvo che non si dichiari la procedura di Stallo.

Articolo 5 Trasferimento delle Quote

 
3

5.1.- Le Parti danno atto e concordano che:

(a) in ogni caso di cessione, oltre al diritto di prelazione, è sempre concesso il diritto di esprimere, o meno, il proprio gradimento. In caso di mancato gradimento, è consentito al Socio intenzionato a cedere le proprie quote di ottenerne la liquidazione, sulla base di una valorizzazione che, in mancanza di accordo, sarà determinata dal collegio arbitrale, come in seguito specificato all'art.12 del presente Patto.

(b) in caso di stallo della Società (cd. *dead - lock*) da intendersi quale situazione di emparse operativa, trovante origine in un sostanziale blocco decisionale, le Parti si concedono reciprocamente il diritto di acquistare la partecipazione l'uno dell'altro ovvero di vendere all'altro la propria, quale fattispecie di obbligazione alternativa, ai sensi dell'art. 1285 del codice civile, così disciplinata:

"In caso di stallo, ciascuna Parte avrà il diritto di comunicare, entro 30 (trenta) giorni dalla data di verifica dello stallo, la volontà irrevocabile di acquistare l'intera partecipazione dell'altra Parte; tale comunicazione varrà anche come dichiarazione, proveniente dalla Parte che la effettua, della propria volontà irrevocabile di vendere l'intera sua partecipazione alla Parte che ha ricevuto la comunicazione di acquisto. La dichiarazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto per il caso di acquisto, prezzo che dovrà intendersi pagabile in unica soluzione per contanti (assegno circolare). In caso di comunicazioni pervenute contemporaneamente (facendo fede la data posta apposta sull'avviso di ricevimento senza riguardo all'orario) prevarrà l'offerta con prezzo più elevato e qualora anche il prezzo fosse identico si estrarrà a sorte la comunicazione che avrà efficacia ai seguenti fini".

Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, la Parte destinataria della comunicazione dovrà comunicare all'altra se accetta irrevocabilmente la proposta di vendere alla Parte offerente la propria intera partecipazione, ovvero se accetta irrevocabilmente la proposta di acquistare dalla Parte offerente l'intera partecipazione di quest'ultima. In caso di mancata accettazione della proposta di vendita o della proposta di acquisto (intendendosi per mancata accettazione anche la mancata risposta entro il termine ovvero una risposta condizionata o comunque non conforme alla proposta), la Parte offerente potrà a suo giudizio decidere se acquistare dall'altra Parte l'intera sua partecipazione ovvero se vendere all'altra Parte l'intera propria partecipazione; l'altra Parte sarà rispettivamente obbligata a vendere la propria partecipazione ovvero ad acquistare la partecipazione della Parte offerente al prezzo indicato nella prima comunicazione.

In ogni caso, la compravendita qui prevista sarà effettuata senza prestazione di garanzie da parte del cedente salvo quelle di legge sulla titolarità della quota.

Qualora la Parte che fosse obbligata ad acquistare la partecipazione dell'altra Parte, per effetto di quanto sopra stabilito, si rendesse, per qualsiasi motivo, inadempiente a tale obbligo, l'altra Parte, fatto salvo ogni altro rimedio di legge, avrà diritto ad acquistare dalla Parte inadempiente, che sarà irrevocabilmente obbligata a vendere, la partecipazione

di quest'ultima; il prezzo di trasferimento di tale porzione di capitale sociale è sin d'ora stabilito in misura pari al valore nominale delle quote, oggetto di compravendita, con un ulteriore sovrapprezzo pari a 2 volte il valore nominale";

(c) Fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo, resta inteso che, qualora, Villanuova intenda accettare un'offerta di acquisto, ricevuta da un Terzo Offerente, avente ad oggetto la totalità o parte della partecipazione, detenuta da essa nel capitale della Società ("Offerta di Acquisto"), la stessa dovrà darne tempestiva e completa informazione a SOF.IN, mediante comunicazione scritta, contenente i termini e le condizioni dell'Offerta di Acquisto, ivi inclusi il prezzo e la data previsti per il perfezionamento dell'operazione. Entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della comunicazione, SOF.IN potrà comunicare a Villanuova il proprio intendimento di cedere interamente o pro quota la propria partecipazione, secondo i termini e le condizioni dell'Offerta di Acquisto ("Avviso di Tag-Along").

In tale ipotesi, Villanuova si impegna a fare in modo che il Terzo Offerente invii a SOF.IN un'offerta vincolante per l'acquisto di una percentuale della partecipazione, in misura pari alla percentuale della partecipazione di Villanuova oggetto dell'Offerta di Acquisto. Qualora l'Offerta di Acquisto abbia ad oggetto una quota della partecipazione della Società, detenuta da Villanuova, tale da determinare l'acquisto o il controllo, da parte del Terzo Offerente, della Società, Villanuova dovrà fare in modo che l'offerta vincolante inviata dal Terzo Offerente a SOF.IN abbia ad oggetto l'acquisto dell'intera Partecipazione di quest'ultimo, salvo rinuncia di quest'ultimo a cedere la propria partecipazione. Qualora il Terzo Offerente rifiutasse di incrementare la propria offerta per acquistare anche, in tutto o in parte, la partecipazione di SOF.IN e quest'ultima manifestasse la volontà a cedere, nei termini di cui al presente paragrafo, Villanuova s'impegna ad acquistare, contestualmente alla propria cessione a favore del Terzo Offerente, la partecipazione di SOF.IN, alle stesse condizioni di cui all'Offerta di Acquisto.

Quanto appena riferito varrà anche nel caso in cui sia SOF.IN a ricevere l'offerta di un terzo.

(d) per qualsivoglia fattispecie di trasferimento delle azioni, rimane tuttavia impregiudicata l'efficacia e validità del presente Patto, anche nei confronti dei nuovi o diversi soci o usufruttuari delle quote della Società;

Articolo 6

Finanziamenti, gestione economica e destinazione di CH

6.1.- I due soci Villanuova e So.Fin. si impegnano a corrispondere paritariamente le risorse necessarie a CH per il suo sviluppo. A tal fine, ogni qual volta sarà necessario provvedere ad un finanziamento, le Parti si impegnano a discuterne, a delibarlo ed a farsene carico congiuntamente, indipendentemente dal soggetto che materialmente provvederà a corrispondere le somme alla Società. Il finanziamento, infatti, perdurante

M 5

l'intestazione fiduciaria delle quote Villanuova in capo a So.Fin., potrà essere effettuato formalmente dalla stessa So.Fin. ma con risorse di Villanuova e con impegno della prima a darne atto e reintestarlo, anche ai fini sociali, a semplice richiesta della seconda. Eventuali espromissioni di creditori di OBRAS da parte di una delle Parti, in pendenza dell'affitto dell'azienda Hotel del Golfo, devono essere intese, agli effetti del presente Patto, come finanziamento soci in favore della Società.

6.2.- Nel caso in cui CH si renda assegnataria a titolo definitivo del 100% delle azioni OBRAS S.p.a. (e quindi dell'azienda Hotel del Golfo di Finale Ligure) entro il termine di efficacia del presente Patto, data l'offerta presentata all'attuale proprietario/unico socio Fallimento ICOS soc. coop. in liquidazione, So.Fin. si impegna ad acquisire il prestito obbligazionario OBRAS per la quota facente capo alla Fondazione "Deus Caritas Est", mentre Villanuova ad acquisire tutto il residuo prestito obbligazionario (fatto salvo quello già a sue mani). Una volta che le due parti risulteranno, nei termini appena riferiti, uniche titolari del prestito obbligazionario di OBRAS S.p.A., le stesse si impegnano a deliberare congiuntamente la destinazione dei prestiti in questione (conversione con aumento di capitale, restituzione, rinuncia) ed, in tal caso, Villanuova si obbliga a fare in modo che essa e So.Fin. risultino titolari della medesima quota di prestito obbligazionario OBRAS, alternativamente cedendo a So.Fin. la sua quota in eccedenza, con modalità tali da non gravarla di prezzo, ovvero rinunciando a tale quota in eccedenza in favore della stessa OBRAS.

6.3.- Qualora invece CH non risulti assegnataria delle azioni OBRAS nei termini di cui sopra, all'atto della restituzione alla stessa OBRAS dell'azienda "Hotel del Golfo di Finale Ligure", nelle more assunta giusto affitto di azienda, le Parti si impegnano a porre in essere tutte le operazioni possibili ed utili affinché siano rimborsati i finanziamenti soci nel frattempo posti in essere, secondo il disposto di cui all'art. 6.1., anche per interposta persona, dalle stesse Villanuova e So.Fin., con destinazione di tutte le risorse di CH legittimamente così imputabili. All'esito di tale procedura, So.Fin. si impegna a cedere le proprie quote di CH a Villanuova a valore nominale.

Articolo 7

Disposizioni generali

7.1.- Qualsiasi modifica del presente Patto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto sottoscritto da tutte le Parti. Il presente Patto costituisce la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute tra le Parti in merito al suo oggetto e super e annulla ogni altro eventuale precedente contratto.

7.2. - L'eventuale tolleranza di una della Parti di comportamenti di altre Parti posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Patto non costituisce

rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento delle prestazioni dovute.

7.3. - Le rubriche dei singoli Articoli e Paragrafi sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura del presente Patto e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto conto ai fini della interpretazione dello stesso.

7.4. - Le parti espressamente convengono che la nullità, annullabilità e/o comunque inefficacia totale o parziale di singole clausole del presente Patto non determinerà la nullità, annullabilità e/o inefficacia complessiva né della singola clausola né del presente Patto.

7.5. - Le Parti riconoscono e concordano che, in caso di difformità tra lo Statuto e il presente Patto, le disposizioni di quest'ultimo avranno prevalenza su quelle dello statuto della Società.

7.6. - Le Parti si impegnano all'adempimento di quanto stabilito nel presente Patto e dichiarano, e si danno reciprocamente atto che, oltre ai vincoli di ordine giuridico nascenti dalla stipulazione del Patto stesso, intendono assumere gli obblighi in esso contenuti e da esso derivanti anche con efficacia di impegno morale e d'onore.

7.7. - Ogni volta che nel Patto, le Parti si assumono impegni che dipendono da terzi, l'impegno deve intendersi assunto ai sensi dell'art. 1381 cod.civ.. Eventuali inadempimenti agli obblighi assunti dalle Parti con il Patto, conseguenza di atti e/o omissioni posti in essere o attribuibili ad all'amministratore unico, saranno considerati come inadempimento della Parte che l'ha nominato, con conseguente applicabilità di quanto disposto dall'art. 1381 cod. civ.

Articolo 8

Durata

8.1.- Il Patto avrà la durata di 5 (cinque) anni dalla sua sottoscrizione, a meno che entrino in vigore norme imperative di legge che ne riducano la durata automaticamente, nel qual caso la durata verrà ricondotta nei limiti sanciti dalla nuova normativa.

8.2.- Alla scadenza del Patto, le Parti potranno rinegoziare in buona fede i termini e le condizioni del Patto, qualora, anteriormente alla scadenza del Patto intervenga una richiesta in tal senso da parte di una qualsivoglia delle Parti.

Articolo 9

Riservatezza

9.1.- I termini e il contenuto del Patto hanno natura riservata e pertanto le Parti non li divulgheranno a terzi se non nella misura in cui ciò sia necessario per adempiere ad un obbligo di legge, per adempiere il Patto ovvero per soddisfare le esigenze organizzative e finanziarie delle Parti.

 
7