

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A.

SEDE IN VIA AURELIA PIA 53/55 - 17024 FINALE LIGURE (SV)

CAPITALE SOCIALE EURO 377.500,00 INT. VERS.

ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SAVONA N. 08502480968 REA N. SV - 167986

Il giorno 3 del mese di marzo dell'anno 2021 alle ore 16.00 si è riunita in prima convocazione l'Assemblea della Società giusto avviso di convocazione del 22 febbraio 2021 trasmesso a mezzo p.e.c. dall'amministratore giudiziario ai sensi di statuto ai Sig.ri soci, al titolare dello strumento finanziario partecipativo e al Collegio sindacale.

L'Assemblea, come indicato nell'avviso di convocazione, si è riunita 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/rxz-lcgu-eh, in considerazione delle limitazioni imposte dall'emergenza epidemiologica da COVID-19.

La sessione di videoconferenza viene aperta alle ore 16.00 da parte dell'amministratore giudiziario, presente presso il proprio studio in Genova, Via Granello 1/4.

L'Assemblea è stata convocata per discutere sul seguente ordine del giorno:

- 1) Comunicazione nomina amministratore giudiziario nell'ambito di procedimento ex art. 2409 c.c. e aggiornamento sulle attività compiute
- 2) Presentazione ricorso di fallimento in proprio ex art. 6 L.F.
- 3) Varie ed eventuali

A norma dello statuto sociale e con il consenso dei presenti assume la presidenza dell'Assemblea il Dott. Filippo Pongiglione il quale, con il consenso degli intervenuti, chiede al Dott. Paolo Covini, che accetta, di svolgere la funzione di segretario della presente riunione.

Il Presidente constata e fa constatare che:

- ai sensi dello statuto sociale, la presente assemblea è stata regolarmente convocata dall'amministratore giudiziario per oggi ore 16.00 in modalità di videoconferenza;
- è stata accertata l'identità e la legittimazione all'intervento di tutti coloro che prendono parte all'Assemblea e, in particolare, dei seguenti Soci della Società:
 - * Cogorno Claudio, in proprio

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



- P&P Servizi Integrati Srl nella persona del Dott. Andrea Racca, legale rappresentante;
- Denti Antonio, in proprio
- Arché Soc. Coop. in L.C.A., nella persona dell'Avv. Selene Zaniboni, liquidatore giudiziaro
- Fallimento Immensa Srl, nella persona del Dott. Mauro Ceruti, curatore fallimentare
- risultano assenti i Soci:
 - FGM Immobiliare Srls, collegatosi alla videoconferenza solo per qualche istanza nella persona di La Monaca Gaetano
 - DBS Group International Trust Company Srl
 - Fallimento Summa Srl
- è presente la Fondazione Deus Caritas Est nella persona dell'Avv. Mariangela Rao in forza di delega
- è presente l'amministratore giudiziaro Dott. Filippo Pongiglione
- per il Collegio sindacale sono presenti i sindaci effettivi Dott.ri Paolo Covini e Gianluigi Ricchiuto, assente giustificato il presidente Dott. Adriano Garletti
- tutti i partecipanti confermano la propria possibilità di partecipare ed interagire.

Il Presidente consta e fa constatare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno e procede alla discussione dei punti all'ordine del giorno.

Passando a trattare il primo punto all'ordine del giorno (*Comunicazione nomina amministratore giudiziaro nell'ambito di procedimento ex art. 2409 c.c. e aggiornamento sulle attività compiute*) il Presidente comunica che la propria nomina quale amministratore giudiziaro, notificata in data 14 gennaio 2021, 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 giudiziaro legge il decreto ex art. 2409 c.c. ove sono sintetizzate le gravi irregolarità denunciate dal Collegio sindacale, come di seguito riportato:

- *"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);*

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



- *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 alt.);*
- *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 l'organo amministrativo di CHR, composto dal Geom. Antonio Dentì (Presidente del CdA) e dal Dott. Andrea Racca (amministratore delegato), 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.*

FP

P

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



Il Presidente comunica che a seguito della notifica del decreto ex art. 2409 c.c. ha provveduto tempestivamente all'iscrizione della propria nomina di amministratore giudiziario al registro delle imprese di Savona.

Al fine di comprendere la situazione societaria, le gravi irregolarità denunciate dal Collegio sindacale e le prospettive della Società ha convocato ed ascoltato:

- (i) il precedente Amministratore Delegato, Dott. Andrea Racca;
- (ii) il Sig. Cogorno Claudio, socio di maggioranza e soggetto che ha partecipato (direttamente e indirettamente) a tutte le vicende della Società dalla costituzione sino ad oggi;
- (iii) il precedente Presidente del CdA e socio, Geom. Antonio Denti, il quale ha partecipato a tutte le fasi e operazioni della Società, ricoprendo la carica di amministratore unico di CHR dalla data di costituzione sino all'aprile 2017.
- (iv) Il Collegio sindacale, nelle persone dei Dottori Adriano Garletti, Paolo Maria Covini, Gianluigi Ricchiuto, con il quale sono stati esaminati i motivi ed irregolarità che hanno portato alla denuncia ex art. 2409 c.c.

Sono stati contattati e scambiate informative con gli organi giudiziari nominati nelle procedure che hanno interessato i soci di CHR e altre società coinvolte ai quali sono state chieste notizie sui rapporti intercorsi con CHR e sull'esistenza di partite creditorie/debitorie, in particolare:

- a) Arché Soc. Coop. in L.C.A. nella persona del Commissario liquidatore Avv. Selene Zaniboni di Mantova;
- b) Fallimento Immensa S.r.l. nella persona del curatore fallimentare Dott. Mauro Ceruti di Cremona;
- c) Fallimento Obras S.p.A. in liq.: nella persona del curatore fallimentare Avv. Michele Petriello di Milano;
- d) Avv. Daniele Portinaro di Milano, Amministratore giudiziario nominato nell'ambito del sequestro penale dei titoli azionari di proprietà della società FGM Immobiliare S.r.l.s. e del Trust di Antonio Calabrese Dbs Group International Trust Company S.r.l., sequestro già revocato con decreto del 16 febbraio 2021.

È stata ricevuta la documentazione contabile, amministrativa e fiscale della Società esistente da parte del Dott. Andrea Racca, precedente amministratore delegato. La documentazione risulta aggiornata a metà 2018 circa. Successivamente non risulta essere stata tenuta la contabilità né rilevati i fatti di gestione sociali.

Handwritten initials: "FP" and "F".

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



È stato richiesto ed ottenuto l'accesso ai dati registrati nell'archivio della Centrale dei Rischi della Banca d'Italia.

È stata ottenuta abilitazione al cassetto fiscale della Società e sono state estratte le dichiarazioni fiscali presentate dalla data di costituzione. L'ultimo periodo d'imposta per il quale risultano presentate dichiarazioni fiscali risale al 2017.

È stato richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione estratto dei ruoli aggiornato, dal quale sono emersi debiti tributari per ruoli trasmessi al concessionario della riscossione per oltre € 200.000.

È stata rinnovata la casella di posta elettronica certificata della Società.

È stata svolta ricognizione - sulla base della parziale documentazione ricevuta e dei riscontri che è stato possibile ottenere - dell'attivo e del passivo sociale, dalla cui analisi è risultato che non risulta nessun attivo disponibile e/o realizzabile e che il passivo stimato ammonta ad oltre € 2 milioni.

In particolare, la società non risulta avere alcuna convenzione in essere, il contratto di locazione dell'immobile ove veniva svolta l'attività è stato risolto e l'immobile consegnato alla proprietà. Non sussiste alcuna possibilità di prosecuzione dell'attività.

Non sono stati riscontrati beni di pertinenza di CHR né crediti esigibili né tanto meno disponibilità liquide. Le uniche posizioni creditorie, sulla base di quanto ad oggi riscontrato, riguardano esclusivamente crediti fiscali (IVA), allo stato non rimborsabili stante la presenza di maggiori debiti iscritti a ruolo, e crediti verso soci ed amministratori per utilizzo a titolo personale della struttura alberghiera, posizioni contestate o comunque ritenute dai debitori compensabili con superiori crediti vantati verso la Società.

Lato passivo, la debitoria di CHR ammonta a oltre € 2 milioni e risulta composta dalle seguenti principali posizioni:

- (i) Arché Soc. Coop. in L.C.A., principale creditore, per prestazioni di servizi nell'ambito del contratto di Global Service (prestazione del personale e gestione amministrativa del Hotel del Golfo) per oltre € 1 milione. L'Avv. Zaniboni conferma che dalla risultanze contabili in suo possesso il credito vantato da Arché ammonta ad € 1.382.675,56;
- (ii) Opera Pia Marina Climatica Cremasca Onlus (locatore del Hotel): esposizione per oltre € 270 mila come risulta da verbale di restituzione immobile del 12.11.2019;

NB

AP

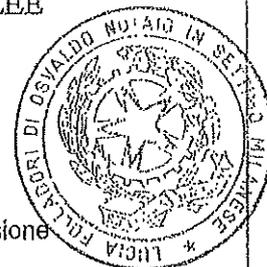
B

COMFORT HOTELS & RESORT SPA

Via Aurelia Pia, 53-55 – Finale Ligure

C.F. 08502480968

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



- (iii) Fallimento Obras S.r.l. in liq. per € 226.740,80, pari al saldo prezzo cessione ramo d'azienda del 22.04.2016;
- (iv) Fornitori per utenze: Unogas; Kone (manutenzione ascensore);
- (v) Operatore turistico Euroturs, tour operator;
- (vi) Faber S.r.l.: postzione relativa alla gestione della spiaggia in uso al Hotel;
- (vii) Altri fornitori vari;
- (viii) Collegio sindacale per onorari maturati dalla costituzione dell'organo di controllo ad oggi. I sindaci hanno dichiarato all'amministratore giudiziario di non aver mai percepito alcun compenso e che ad oggi risultano creditori per la complessiva somma di € 65.690 oltre accessori di legge;
- (ix) Debiti tributari: dall'estratto di ruolo aggiornato al 26.01.2021 risulta un esposizione per € 216.967,11, la cui parte prevalente (€ 212.034,45) fa riferimento ad accertamento imposte indirette anno 2016 relative alla cessione del ramo d'azienda Obras S.p.A. in liq.

NB

A fronte dell'insussistenza di qualsiasi attivo realizzabile e dell'impossibilità di una prosecuzione dell'attività, da un lato, e dell'ammontare dell'esposizione debitoria, dall'altro, risulta evidente l'insolvenza della Società.

L'Assemblea prende atto di quanto puntualmente comunicato dall'amministratore giudiziario e della situazione oggi esistente, situazione che rende impossibile la prosecuzione dell'attività ed impone l'adozione delle opportune iniziative volte alla richiesta di fallimento in proprio come peraltro già discusso precedentemente alla presentazione del ricorso ex art. 2409 c.c.

Passando a trattare il secondo punto all'ordine del giorno (*Presentazione ricorso di fallimento in proprio ex art. 6 L.F.*) Il Presidente comunica che in considerazione della situazione sopra illustrata l'unica alternativa allo stato percorribile è data dalla presentazione di ricorso in proprio per la dichiarazione di fallimento ex art. 6 L.F.

Il Presidente comunica di aver già provveduto ad illustrare le prospettive della Società e le azioni da intraprendere ai principali soci di CHR, ai precedenti amministratori, al collegio sindacale e agli organi giudiziali nominati nelle procedure concorsuali/giudiziali che hanno interessato i soci di CHR.

Sul punto si ricorda altresì che già prima della presentazione del ricorso ex art. 2409 c.c. nel corso delle assemblee di CHR tenutesi nell'anno 2019 era stato indicato quale

AP

P

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE



percorso obbligato la presentazione di istanza di fallimento in proprio, senza tuttavia che l'organo amministrativo di CHR si attivasse in tal senso.

Il Presidente precisa che il decreto ex art. 2409 c.c. ha conferito all'amministratore giudiziario il potere di "valutare le eventuali e più opportune iniziative per porre la società in liquidazione e/o richiedere il fallimento in proprio", autorizzando quindi la presentazione di ricorso di fallimento in proprio ex art. 6 L.F.

L'amministratore giudiziario comunica di aver già conferito con il Giudice Relatore e presentato aggiornamento al Tribunale di Genova rappresentando la situazione attuale della Società e la necessità dell'imminente presentazione di ricorso di fallimento in proprio.

L'Assemblea prendendo atto di quanto relazionato dall'amministratore giudiziario conferma e delibera la necessità di procedere con presentazione di ricorso di fallimento in proprio ex art. 6 L.F. presso il competente Tribunale di Savona, conferendo all'amministratore, già autorizzato dal Tribunale di Genova con decreto ex art. 2409 c.c., tutti i poteri per provvedere in tal senso.

Null'altro essendovi da deliberare, alle ore 16.45 il Presidente, con il consenso degli intervenuti, previa redazione e lettura del presente verbale, dichiara chiusa l'assemblea.

Il verbale viene inviato a mezzo pec a tutti i soci e al Collegio sindacale unitamente al decreto ex art. 2409 c.c. emesso dal Tribunale di Genova.

Il Presidente

Dott. Filippo Pongiglione

Handwritten signature of Filippo Pongiglione in black ink.

Il Segretario

Dott. Paolo Covini

Handwritten signature of Paolo Covini in black ink.

