

## VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

### DI COMFORT HOTELS & RESORT S.P.A.

Il giorno 11 (undici) del mese di ottobre dell'anno 2018 alle ore 17:30 (diciassette/30), in Milano, alla via Fabio Filzi n. 27, presso lo studio BCPR, giusto avviso di convocazione del 3 ottobre 2018 trasmesso ai sensi di statuto via PEC, inviata all'Organo Amministrativo, ai Sigg. Soci e ai membri del Collegio Sindacale e al titolare dello strumento finanziario partecipativo, si è riunita l'Assemblea della società in prima convocazione di "CH&R", per discutere sul seguente ordine del giorno:

1- denuncia ex art. 2408 c.c. trasmessa al Collegio sindacale, al Consiglio di amministrazione e ai soci in data 24 agosto 2018 dai soci Claudio Cogorno e Summa S.r.l.:

- relazione circa i crediti della società nei confronti dei soci (o di soggetti agli stessi riferibili) e le relative responsabilità nella genesi, come da denuncia Cogorno;
- decisioni circa il recupero degli stessi
- conseguenze in merito alla bozza di bilancio al 31/12/2017

2- relazione del Consiglio di amministrazione riguardo alla segnalazione trasmessa agli organi societari e agli azionisti in data 8 settembre 2018 dal socio Claudio Cogorno sui fatti accaduti presso l'Hotel del Golfo in data 6 settembre 2018

3- relazione del Consiglio di amministrazione sullo stato delle attività di subentro al precedente organo amministrativo con particolare riguardo a adempimenti amministrativi e fiscali, contratti in corso, concessioni, licenze ecc. e con specifico riferimento alla situazione evidenziata nella comunicazione trasmessa in data 14 settembre 2018 agli organi societari e agli azionisti dal socio Arché Società Cooperativa riferite al mancato pagamento del servizio di global service e alla situazione debitoria con il fornitore: conseguenze sulla gestione del servizio e sulla attività operativa della Società

4- informativa sulla situazione economica e finanziaria della Società e sulla predisposizione degli adempimenti relativi all'obbligo di redazione, approvazione e presentazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017



5- informativa sulla situazione della liquidazione della società controllata Obras s.r.l. in liquidazione e sulla predisposizione degli adempimenti relativi all'obbligo di redazione, approvazione e presentazione dei bilanci relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2016 e all'esercizio chiuso al 31/12/2017

6- Nomina di un sindaco effettivo in sostituzione del sindaco dimissionario dott. Matteo Calvano

7- Varie ed eventuali

E' presente l'intero organo amministrativo ed il Collegio Sindacale. E' presente la maggioranza dei soci, come da foglio presenze allegato e precisamente Actio S.r.l., Denti Antonio, Cogorno Claudio, Immensa, Summa, P&P Servizi Integrati ed Arché, risultando assente come socio DBS Group International Trust Company S.r.l., in qualità di Trustee dimissionario di I&G; nonché assente Proposte Immobiliari Saletti. Assume la Presidenza dell'Assemblea il sig. Antonio Denti e viene chiamato alle funzioni di Segretario Claudio Cogorno.

Il Presidente accerta che l'assemblea è atta a deliberare rilevando come le quote Antonio Denti e Proposte Immobiliari Saletti hanno ceduto le loro quote alla società FGM Immobiliare S.r.l.s., con girata dei certificati azionari. Tuttavia non risultando ciò allibrato presenziano all'assemblea odierna i soci risultanti al relativo libro.

Il Sig. Denti legge la relazione dallo stesso redatta quale liquidatore della partecipata OBRAS S.p.a. dall'anno 2016, che viene allegata al presente verbale.

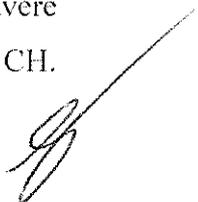
Il socio Cogorno riferisce alcune precisazioni, osservando come la questione parcheggio sia stata di grande vantaggio per OBRAS e come sia stato richiesto un ingente sacrificio agli obbligazionisti – e lui tra questi – per poter salvare l'attività aziendale e la società stessa.

Osserva come una delle condizioni poste da DCE (primario obbligazionista) fu quello che gli fossero pagati i suoi interessi maturati e che l'importo necessario di euro 127.000,00 euro è stato corrisposto da Cogorno, Immensa, Arché a beneficio del salvataggio dell'azienda.

A richiesta del socio Summa il liquidatore conferma che persistono perdite fiscali per circa 4 milioni di euro in capo ad OBRAS. Il socio Summa osserva come la società OBRAS costituisca un valore per CH, oltre al dato di bilancio, posto che la sua riattivazione per lo svolgimento dell'attività alberghiera consentirebbe potenzialmente di usufruire di tali perdite.

Chiede quindi che le quote OBRAS siano attenzionate dall'Organo Amministrativo e dal Collegio Sindacale, onde evitare che vengano cedute in danno alla società CH.

Il Sig. Denti rassicura sul fatto che non vi è intenzione alcuna di cedere le quote di Obras né di avere al momento trattativa alcuna e che eventuali cessioni saranno prima rappresentate all'assemblea CH.



Per quanto riguarda le azioni esecutive verso la Società il Presidente segnala come sia in corso una opposizione a decreto ingiuntivo verso ENI. Mentre segnala che la società Tombino srl, di cui la moglie è legale rappresentante, si è resa cessionaria di due crediti su base di decreti ingiuntivi esecutivi per circa 50mila euro per cui è stato notificato precetto lo scorso 9 agosto. L'esito della nomina del nuovo organo amministrativo induce a ritenere che nessuna azione esecutiva verrà al momento svolta.

Il Collegio Sindacale invita il liquidatore a presentare i bilanci della società OBRAS S.p.A., indispensabili ai fini della pari necessaria approvazione del bilancio CHR. Rispetto a questa situazione creditoria appena segnalata i Sindaci osserva come i soci di Tombino s.r.l. siano parte della famiglia di Antonio Denti per cui eventuali azioni esecutive verso la società OBRAS porrebbero una posizione di conflitto di interessi, riservandosi verifiche circa l'azione di acquisto di tali crediti e successiva esecuzione.

Il collegio sindacale suggerisce che sia modificata la delibera di conferimento poteri al sig. La Monaca circa OBRAS, così che eventuali decisioni di natura straordinaria relative ad Obras (ivi compresa la sua cessione) siano previamente autorizzate dall'assemblea CH.

L'assemblea raccoglie l'invito e chiede al Consiglio di Amministrazione di modificare i poteri conferiti al sig. La Monaca, escludendo qualsiasi potere di straordinaria amministrazione al riguardo. Il Consiglio di Amministrazione presente conferma già tale modifica, che si ritiene assunta e che in caso si ripeterà in apposito CdA.

Il sig. Denti riferisce, quanto al bilancio, che si attiverà per l'approvazione dei bilanci stessi.

Si passa alla trattazione del tema bilancio CHR: il sig. Denti consegna una prima bozza ai sindaci.

I sindaci invitano a fissare un CdA che discuta ed approvi un progetto di bilancio con urgenza, onde consentire la convocazione dell'apposita assemblea.

I sindaci osservano e rilevano come non siano state presentate dal Consiglio di Amministrazione le relazioni richieste con la loro comunicazione precedente alla prima convocazione del 27 settembre 2018.

Si passa a trattare della situazione di gestione della spiaggia, su richiesta del socio Cogorno, che richiama la sua PEC 11 ottobre 2018 ore 11.01 denunciando le criticità e i gravi danni che la questione può arrecare, essendo mancato ad oggi il ritiro della concessione indispensabile per evitare la revoca della concessione della spiaggia: con un danno enorme.

Osserva altresì che nessuna azione o comunicazione è giunta al riguardo dal Consiglio di Amministrazione.

Il sig. Cogorno osserva come sia dovuto a Faber il compenso relativo al contratto di compartecipazione alla spiaggia, come da comunicazioni mail e pec intervenute.



Il Collegio Sindacale rileva come dall'assunzione della carica la situazione al riguardo non sia mutata e si aggravi.

A specifica richiesta di chiarimento del Sindaco Covini perché l'Amministratore risponda, il sig. La Monaca afferma che deve riferire e se ne occuperà e che sentirà Cogorno domani.

Il socio Cogorno rileva come l'Organo Amministrativo persista nel non affrontare questioni come quella della spiaggia e come l'inerzia su un simile tema persista.

Lo stesso Cogorno, per Archè, osserva come per non nuocere a CH si sia speso con i dipendenti Archè perché quelli impiegati nel global service rimanessero per garantire la continuità di servizio a patto che gli stipendi fossero pagati da CH ad Archè affinché la stessa potesse a sua volta darvi corso: ad oggi non ha evidenza e la scadenza dei pagamenti è il giorno 16 ottobre p.v. e si aspetta che l'impegno personale assunto al riguardo dall'Organo Amministrativo.

L'amministratore al riguardo conferma.

Quanto alla situazione finanziaria della società ed in particolare con riguardo al credito scaduto di Archè per il contratto di Global Service Cogorno, per Archè, chiede quale proposta di piano di rientro intenda fare CH, tema su cui attende risposta ed era attesa per l'assemblea odierna.

Il Presidente riferisce che intende pagare, il tutto in tempi e modalità da definire con la stessa Archè impegnandosi ad un incontro a breve.

Cogorno al riguardo osserva come la questione abbia rilievo anche in termini di politica di bilancio. I sindaci sollecitano ad affrontare la questione essendo la voce di debito rilevante ai fini del bilancio, invitando a relazionare a breve l'Organo Amministrativo su tutte le questioni pendenti.

Il Collegio sindacale evidenzia inoltre la preoccupazione per la mancanza di presa in carico degli adempimenti amministrativi e fiscali da parte del nuovo organo amministrativo pur essendo ormai passato un mese e mezzo dalla nomina degli amministratori attuali. In particolare, con riguardo agli obblighi di tenuta della contabilità, aggiornamento dei libri sociali e agli adempimenti fiscali si rilevano le seguenti omissioni e tardività:

- mancata predisposizione del progetto di bilancio dell'esercizio 2017
- mancanza del soggetto incaricato alla tenuta delle scritture contabili per l'esercizio in corso e conseguente violazione degli obblighi legali di aggiornamento delle scritture contabili e di tenuta dei registri fiscali
- mancato aggiornamento dei libri sociali e omessa trascrizione dei verbali delle riunioni degli organi societari nonostante i ripetuti solleciti da parte del Collegio Sindacale e le ripetute promesse di adempimento da parte degli amministratori



- omissione della presentazione delle comunicazioni fiscali relative alla comunicazione dei dati delle liquidazioni IVA del secondo trimestre 2018 e dello spesometro del primo semestre 2018

Il Collegio Sindacale rammenta inoltre che sono in scadenza il 30 ottobre gli adempimenti fiscali relativi alla presentazione del modello 770/2018, della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione Irap della società e chiede che tali adempimenti siano effettuati tempestivamente.

In relazione alla approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Collegio sindacale chiede che il Consiglio di amministrazione unitamente al bilancio dell'esercizio 2017 predisponga e approvi i seguenti documenti allo scopo di permettere la valutazione completa e aggiornata sulla situazione della Società:

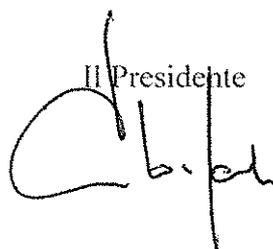
1- La situazione contabile aggiornata a fine settembre dell'esercizio corrente

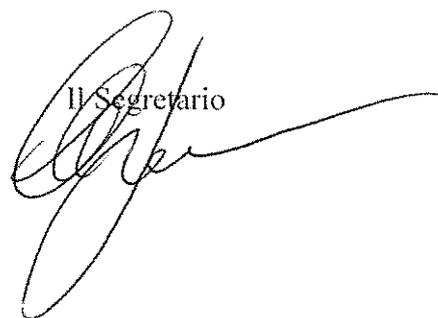
2- La situazione economica e finanziaria previsionale riferita al prossimo quinquennio (2019 – 2023) accompagnata da una nota esplicativa che sia di supporto al fine di valutare la sussistenza del presupposto di continuità aziendale e che contenga la previsione dettagliata degli interventi di capitalizzazione e di supporto finanziario richiesti agli azionisti con una nota esplicativa che evidenzi il piano di rientro da concordare con i principali creditori sociali e gli strumenti di supporto al piano di liquidazione della società controllata Obras srl in liquidazione.

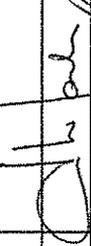
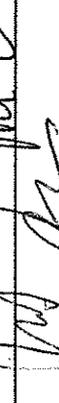
In relazione al punto varie ed eventuali, il Collegio Sindacale informa l'assemblea di avere richiesto al Consiglio di amministrazione, con PEC inviata in data 6 ottobre al Presidente e all'Amministratore Delegato, informazioni in merito agli adempimenti previsti dall'art. 22, comma 2, del D.Lgs. 231/2007 che stabilisce l'obbligo per le società di ottenere e conservare, per un periodo non inferiore a cinque anni, le informazioni adeguate, accurate e aggiornate sulla propria titolarità effettiva e di fornire tali informazioni ai soggetti obbligati in occasione degli adempimenti strumentali all'adeguata verifica della clientela. Sull'adempimento di tale obbligo il Collegio Sindacale ha chiesto al Consiglio di amministrazione di relazionare formalmente mediante comunicazione scritta da trasmettere entro la data della presente assemblea. In relazione a tale richiesta il Collegio Sindacale è ancora in attesa di risposta.



L'assemblea si chiude alle ore 21.00 dopo avere letto e approvato all'unanimità il presente verbale

Il Presidente  


Il Segretario  


SOCI	DELEGATO	FIRMA
ACTIO SRL		
FGM IMMOBILIARE SRLS	LEGACE RATT.	
<del>FGM IMMOBILIARE SRLS</del>		<del></del>
COGORNO CLAUDIO		
IMMENZA SRL	COGORNO CLAUDIO	
DBS GROUP INTERNATIONAL TRUST COMPANY SRL		
SUMMA SRL	MASSIM CAMPA	
P&P SERVIZI INTEGRATI SRL	COGORNO CLAUDIO	
ARCHE' COOPERATIVA SOCIALE	LEGACE DA PRESENTANTE	
<b>AMMINISTRATORI E SINDACI</b>	<b>CARICA</b>	<b>FIRMA</b>
DENTI ANTONIO	PRESIDENTE CDA	
LA MONACA GAETANO	CONSIGLIERE DELEGATO	
GARLETTI ADRIANO	PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE	
COVINI PAOLO MARIA	SINDACO EFFETTIVO	
RICCHIUTO GIANLUIGI	SINDACO EFFETTIVO	

## DELEGA

Il sottoscritto dott. Giuliano Caffi, nella qualità di legale rappresentante della società P&P Servizi Integrati S.r.l. (con sede in Vaiano Cremasco, v. Olivetti, C.F. 06432800966), azionista della società Comfort Hotels & Resort S.p.a. (C.F. 08502480968) con la presente

delega

il dott. Claudio Cogorno a rappresentario per tutte le azioni per le quali ha diritto di voto nell'assemblea della società Comfort Hotels & Resort S.p.a. (C.F. 08502480968) convocata per il giorno 11 ottobre 2018, approvandone sin d'ora l'operato.

Vaiano Cremasco, li 11.10.2018.

P&P Servizi Integrati S.r.l.

l'Amministratore Unico

dott. Giuliano Caffi

P&P SERVIZI INTEGRATI S.R.L.  
Sede Legale: v. Olivetti, 4  
26018 VAIANO CREMASCO (CR)  
C.F. 06432800966

## DELEGA

Il sottoscritto dott. Giuliano Caffi, nella qualità di legale rappresentante della società Immensa S.r.l. (con sede in Valano Cremasco, v. Olivetti, C.F. 07900110961), azionista della società Comfort Hotels & Resort S.p.a. (C.F. 08502480968) con la presente

delega

il dott. Claudio Cogorno a rappresentarlo per tutte le azioni per le quali ha diritto di voto nell'assemblea della società Comfort Hotels & Resort S.p.a. (C.F. 08502480968) convocata per il giorno 11 ottobre 2018, approvandone sin d'ora l'operato.

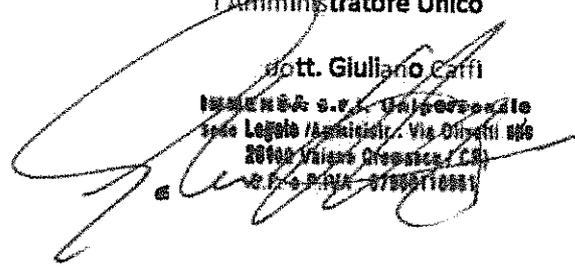
Valano Cremasco, li 11.10.2018.

Immensa S.r.l.

l'Amministratore Unico

dott. Giuliano Caffi

IMMENSE S.R.L. Unipersonale  
Sede Legale / Amministr. / Via Olivetti 886  
28100 Valano Cremasco / CR  
C.F. e P.IVA 07900110961



Milano, 3 ottobre 2018

*Via posta elettronica certificata*

**Ai Consiglieri di Amministrazione**

Denti Antonio, Presidente

La Monaca Gaetano, Consigliere Delegato

***Agli azionisti***

Actio S.r.l.

Proposte Immobiliari Saletti S.r.l.

Denti Antonio

Cogorno Claudio

Immensa S.r.l.

Pronto e Pulito S.r.l.

Summa S.r.l.

DBS Group International Trust Company S.r.l., in qualità di Trustee dimissionario di I&G Trust

Arché Società Cooperativa

***Al Titolare dello Strumento Finanziario Partecipativo***

Fondazione Deus Caritas Est

**Oggetto: Convocazione Assemblea Ordinaria Comfort Hotels & Resort S.p.A.**

Visto il rinvio concordato nel corso dell'assemblea tenuta in data 27 settembre 2018, con la presente, il Collegio Sindacale convoca, ai sensi dell'art. 2367 del codice civile, l'assemblea ordinaria di Comfort Hotels e Resort S.p.A. per il giorno **giovedì 11 ottobre alle ore 17.30 a Milano in via Fabio Filzi n. 27 presso BCPR**, per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO:**

1- denuncia ex art. 2408 c.c. trasmessa al Collegio sindacale, al Consiglio di amministrazione e ai soci in data 24 agosto 2018 dai soci Claudio Cogorno e Summa S.r.l.:

- relazione circa i crediti della società nei confronti dei soci (o di soggetti agli stessi riferibili) e le relative responsabilità nella genesi, come da denuncia Cogorno;
- decisioni circa il recupero degli stessi
- conseguenze in merito alla bozza di bilancio al 31/12/2017

2- relazione del Consiglio di amministrazione riguardo alla segnalazione trasmessa agli organi societari e agli azionisti in data 8 settembre 2018 dal socio Claudio Cogorno sui fatti accaduti presso l'Hotel del Golfo in data 6 settembre 2018

3- relazione del Consiglio di amministrazione sullo stato delle attività di subentro al precedente organo amministrativo con particolare riguardo a adempimenti amministrativi e fiscali, contratti in corso, concessioni, licenze ecc. e con specifico riferimento alla situazione evidenziata nella comunicazione trasmessa in data 14 settembre 2018 agli organi societari e agli azionisti dal socio Arché Società Cooperativa riferite al mancato pagamento del servizio di global service e alla situazione debitoria con il fornitore: conseguenze sulla gestione del servizio e sulla attività operativa della Società

4- informativa sulla situazione economica e finanziaria della Società e sulla predisposizione degli adempimenti relativi all'obbligo di redazione, approvazione e presentazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017

5- informativa sulla situazione della liquidazione della società controllata Obras s.r.l. in liquidazione e sulla predisposizione degli adempimenti relativi all'obbligo di redazione, approvazione e presentazione dei bilanci relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2016 e all'esercizio chiuso al 31/12/2017

6- Nomina di un sindaco effettivo in sostituzione del sindaco dimissionario dott. Matteo Calvano

7- Varie ed eventuali

Si allega copia del verbale di assemblea del 27 settembre 2018.

Per il Collegio Sindacale

Dot. Paolo Covini

Il sottoscritto ..... CLAUDIO COGORN .....

In qualità di Legale rappresentante del Socio ..... Summ S.r.l. .....

Azionista di Comfort Hotels & Resort SPA, delega il sig./a ..... Massimo Campa .....

a rappresentarlo per tutte le azioni per le quali ha diritto di voto nell'assemblea convocata per il giorno 11 ottobre '18 approvandone fin da ora l'operato.

In fede ..... [Signature] .....

Relun ..... 11 ottobre 2018 .....