

## CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE QUOTE

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, domiciliata ai fini del presente contratto presso la sede legale della società in Pandino (CR), Via Vittorio Veneto n. 2/A, PEC so.fin@pec.rgweb.eu

**nonchè**

**A&G S.r.l.**, con sede legale in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, P.IVA e C.F. 01294860190, qui rappresentata da Alquati Antonella, nata a Cremona il 10 maggio 1960, domiciliata ai fini del presente contratto presso l'indicata sede legale della società, in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, PEC aegsrl2@legalmail.com

da un lato

(di seguito **SOFIN, A&G** e/o **"Parte Promittente Venditrice"**)

e

il Signor **Claudio Cogorno** C.F. CGRCLD61H23F434S, residente in Monte Cremasco (CR), Via Dante n. 26, per sé o persona da nominare, PEC claudiocogorno@pec.it

dall'altro lato

(di seguito **Cogorno** e/o **"Parte Promissaria Acquirente"**)

(congiuntamente denominate le **"Parti"**)

\*\*\*\*\*

Sottoscrivono altresì la presente, stante gli impegni accessori previsti e nei soli termini di seguito specificati:

**Summa Srl**, qui rappresentata dall'amministratore unico Claudio Cogorno ai fini del presente contratto presso l'indicata sede legale della società, in Viale Premuda, 27 – 20129 Milano MI

PEC summa\_srl@pec.it

**Sig. Antonio Denti**, CF DNTNTN59L17D142A, residente in Crema (CR), Via Dogali n. 21, PEC so.fin@pec.rgweb.eu

\*\*\*\*\*

**premesso**

- che la Parte Promittente Venditrice è titolare di una partecipazione pari al 60,00 % quanto a Sofin,



- al 4,68 % quanto ad A&G,  
del capitale sociale della società Comfort Hotels & Resort S.p.A. (CH), P.Iva  
08502480968, con sede legale in Finale Ligure SV Via Aurelia Pia 53/55 interamente  
versato, (di seguito anche la "Società");
- che la Parte Promittente Venditrice è intenzionata a cedere alla Parte Promissaria  
Acquirente, la quale è intenzionata ad acquistare, una partecipazione pari alla totalità  
delle proprie quote del capitale sociale della Società (di seguito la "Partecipazione");
  - che le Parti sono intenzionate a disciplinare i termini e le condizioni della futura  
compravendita

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quando segue

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse che precedono sono parte essenziale e costitutiva del presente Contratto.

#### **Art. 2 - Oggetto**

Con il presente contratto, la Parte Promittente Venditrice si impegna a vendere alla Parte  
Promissaria Acquirente, che si impegna ad acquistare, per sé o persona da nominare, la  
Partecipazione complessivamente pari al 64,68% del capitale sociale della Società.

Ciò avverrà con la stipulazione del contratto definitivo per A&G per il 4,68% e per SOFIN al  
60,00%, a semplice richiesta della Parte promissaria acquirente, entro e non oltre il 15  
novembre 2017.

La cessione definitiva potrà avvenire anche a nominandi soggetti distinti ed in momenti  
diversi, per la parte relativa all'accollo, sempre entro il 15 novembre 2017.

Resta inteso che la quota del 21,08% oggetto di cessione a mezzo accollo, una volta operata,  
varrà ad esecuzione del relativo specifico impegno assunto, tra gli altri, con il contratto  
fiduciario sottoscritto tra Summa (Villanova) e Sofin.

La sottoscrizione del contratto definitivo avente ad oggetto il trasferimento della  
Partecipazione avverrà davanti ad un Notaio - scelto dalla Parte Promissaria Acquirente - che  
procederà all'autentica delle firme da depositarsi, a cura del notaio rogante, presso il registro  
delle imprese nella cui circoscrizione la società ha sede.

#### **Art. 3 - Prezzo.**

Il prezzo totale di cessione delle Partecipazioni viene pattuito ed accettato dalle Parti in Euro  
1.176.620,00 (di seguito "Prezzo), al lordo dell'importo che risulta quale saldo tra i



Finanziamenti soci Sofin e collegate e A&G, prelievi e pagamenti per conto, di debiti e crediti a qualunque titolo nei confronti di CHR di queste, di società collegate e di Antonio Denti, e di società ad esso riferite, come da tabella allegata alla PEC del 30 giugno 2017 (h.23.19 da claudiocogorno@pec.it, che sarà oggetto di verifica entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto preliminare.

Si precisa che pur avendo tutte le cessioni un controvalore intorno ad euro 18.000,00 a punto percentuale (1%) di quote (quale mero indice di riferimento, coerente con i valori a cui è stata fatta la conversione a capitale dei crediti di alcuni soci, ogni cessione viene qui definita e regolata dal proprio prezzo.

Precisamente:

- per la cessione delle quote di SOFIN pari al 21,08% al prezzo di euro 388.000,00, a mezzo accollo del pari debito della stessa SOFIN verso Summa, già Villanuova;
- per la cessione delle quote di SOFIN pari al 38,92% al prezzo di euro 700.560,00 a mezzo bonifico bancario su conto appositamente aperto da SOFIN presso la filiale MPS di Cavriago (salva diversa indicazione della parte acquirente);
- per la restante parte di quote di A&G pari al 4,68% al prezzo di euro 84.060,00 a mezzo bonifico bancario su conto appositamente aperto da A&G presso la filiale MPS di Cavriago (salva diversa indicazione della parte acquirente);
- le spese relative ai conti correnti appositamente aperti da SOFIN e da A&G su indicazione della parte acquirente, saranno a carico di quest'ultima.

Contestualmente ai suddetti pagamenti SOFIN ed A&G si impegnano complessivamente, con garante il sig. Antonio Denti, a provvedere a loro volta (sempre a mezzo bonifico bancario, da ordinarsi in sede di rogito e da effettuarsi quindi contestualmente - a valersi quale condizione sospensiva per la conclusione del contratto di cessione quote stessa) ai seguenti pagamenti:

- o Euro 240.000,00 in favore di ARCHE' soc. coop., con surrogazione nei diritti di questa verso la debitrice CHR, a parziale saldo del debito di quest'ultima;
- o Euro 240.000,00 in favore di OBRAS S.p.A., con surrogazione nei diritti di questa verso la debitrice CHR, a parziale saldo del debito di quest'ultima;

SOFIN si impegna a cedere il credito da surrogazione di cui sopra (euro 240.000,00 Archè + euro 240.000,00 OBRAS) alla parte acquirente, contestualmente al rogito e non appena effettuati i relativi bonifici, al prezzo già convenuto di euro 1.000,00.





Tale operazione potrebbe generare un potenziale significativo credito fiscale che rimarrà di totale pertinenza della promissaria venditrice senza che nulla sia dovuto al promissario acquirente

Gli importi sono da considerarsi a titolo indicativo ma il valore di quanto rimane in capo a Sofin ed A&G, all'esito delle suddette operazioni, è pari a 300.000,00 (al lordo di quanto all'art. 3 comma 1 e comprensivo del prezzo convenuto per la cessione del credito da surrogazione di cui sopra) così suddivisi: Sofin euro 295.000,00 (al lordo di quanto all'art. 3 comma 1) stante il premio di maggioranza ed A&G euro 5.000,00.

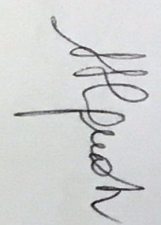
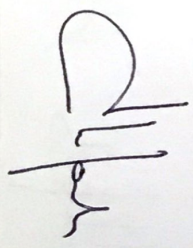
Resta inteso che a tali controvalori (prezzo complessivo di euro 300.000,00, da suddividersi tra SOFIN e A&G come sopra) le stesse società si impegnano a cedere la totalità delle loro partecipazioni a semplice richiesta.

Viene stabilito il versamento di una caparra, contestualmente al presente atto, pari ad euro 30.000,00 (28.000 euro a favore di SOFIN ed euro 2.000,00 in favore di A&G).

#### **Art. 4 – Patti accessori.**



La parte venditrice si impegna a che sig. Antonio Denti si dimetta dal Consiglio di Amministrazione di CHR e dalla carica di liquidatore di Obras, contestualmente all'atto di cessione. Il Signor Antonio Denti, dal canto suo, sottoscrivendo la presente conferma tale impegno. Parte acquirente, a condizione dell'effettiva esecuzione del presente contratto e comunque della cessione all'Acquirente della totalità delle quote di CHR, riconoscendo il valore dell'attività svolta dal sig. Antonio Denti in qualità di liquidatore di Obras e di amministratore e presidente di CHR, dichiara di aver controllato ed esaminato l'attività svolta da quest'ultimo e di non avere nulla da eccepire in relazione al suo operato. Parimenti le parti venditrici, a condizione dell'effettiva esecuzione del presente contratto e comunque della cessione all'Acquirente della totalità delle quote di CHR, dichiarano di nulla avere da eccepire in relazione all'operato del sig. Claudio Cogorno nelle relazioni anche contrattuali e commerciali sue di Archè, Faber e Summa con le società CHR ed Obras e di astenersi da formulare contestazioni in relazione ai rapporti con lo stesso e con le dette Società sino all'esecuzione del presente contratto.



#### **Art. 5 – Garanzie della Parte Promittente Venditrice.**

La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che:

- la Partecipazione verrà trasferita alla Parte Promissaria Acquirente libera da pesi, vincoli, privilegi, sequestri, pignoramenti, impedimenti di qualsiasi natura e diritti personali reali, di credito, di godimento o di garanzia;



- non sussistono clausole di gradimento o di prelazione ad eccezione di quelle previste nello Statuto di CH (con impegno del venditore a raccogliere le rinunce alle prelazioni);
- la Partecipazione non ha formato oggetto di altri accordi di contenuto analogo al presente e non lo formerà sino alla data del contratto definitivo.

#### **Art. 6 – Garanzie della Parte Promissaria Acquirente.**

La Parte Promissaria Acquirente dichiara e garantisce che:

- ha i poteri necessari per assumere e successivamente adempiere gli obblighi del presente contratto e non vi sono impegni o obblighi che possano interferire con la sua capacità di far fronte alle proprie obbligazioni;
- fisserà la data per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita entro il termine previsto dal punto 2.

#### **Art. 7 – Tolleranza.**

L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a inadempimenti dell'altra Parte, comportamenti di quest'ultima in violazione delle disposizioni del presente contratto, anche se protratta o reiterata, non potrà essere interpretata quale rinuncia ai diritti originati dal presente contratto ovvero alle azioni a tutela dello stesso, ovvero quale criterio di interpretazione del medesimo o di sue clausole.

#### **Art. 8 - Modifiche al Contratto.**

Sarà necessario un atto in forma scritta debitamente sottoscritto tra le Parti per variare, modificare o in ogni caso alterare, sia parzialmente che integralmente, qualsiasi clausola del presente contratto.

#### **Art. 9 – Risoluzione delle controversie.**

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le Parti in merito alla validità, formazione, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, il Foro competente sarà esclusivamente quello di Cremona.

#### **Art. 10 - Spese ed oneri.**

I costi notarili, saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente. Ciascuna Parte si farà carico degli onorari dei propri consulenti e delle proprie competenze fiscali se dovute.

#### **Art. 11 - Disposizioni Generali.**

Nessuna Parte potrà cedere qualsiasi suo diritto, interesse od obbligo nascente dal presente Contratto Preliminare e dalla sua esecuzione senza il preventivo consenso scritto delle altre Parti.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature below it, and several initials further down.



La Parte Promissaria Acquirente si impegna a mantenere strettamente riservate e confidenziali tutte le informazioni e/o i dati relativi all'attività ed agli affari della Società e si impegna a far sì che tale impegno sia rispettato anche dai suoi amministratori, dipendenti e consulenti ai quali tali informazioni e/o dati siano stati comunicati ai fini del presente Contratto Preliminare, rispondendo personalmente dell'eventuale mancato rispetto.

La Parte Promissaria Acquirente adotterà ogni necessaria precauzione al fine di salvaguardare la riservatezza e segretezza di tali informazioni e/o dati e di impedire la loro rivelazione a terzi. Resta comunque inteso che gli obblighi di riservatezza previsti nel presente Articolo cesseranno alla fine del secondo anno dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare. Le Parti si impegnano inoltre a mantenere strettamente riservati e confidenziali i termini del presente Contratto Preliminare e ogni altro dato e informazione relativa all'operazione in oggetto.

Le rubriche dei singoli articoli sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura del presente Contratto Preliminare e di esse non dovrà essere tenuto conto ai fini dell'interpretazione dello stesso.

**Art. 12 - Libera contrattazione.**

Le Parti dichiarano di approvare specificamente, dopo attenta lettura, tutte le clausole contenute nel presente contratto. Le Parti convengono e riconoscono che il presente accordo è frutto di libera contrattazione, che lo schema negoziale non è precostituito e che le condizioni generali non sono determinate mediante appositi moduli o formulari in vista dell'utilizzazione per una serie indefinita di rapporti e pertanto non trovano applicazione gli artt. 1341 e 1342 cod. civ..

Letto, approvato e sottoscritto in Crema, il 9 settembre 2017.

SOFIN Srl

A&G Srl

Antonio Denti

CLAUDIO COGORNO

SUMMA Srl





**SPARKASSE**  
CASSA DI RISPARMIO

Südtiroler Sparkasse AG / Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

il 09.09.2017 euro 2000,00  
am Euro

6045 - 9 Sede CREMA  
56840-2 Niederlassung CREMA

A vista pagate per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE** - Bei Sicht zahlen Sie gegen diesen Scheck **NICHT ÜBERTRAGBAR**



euro Diecimila/00

Euro

a ASGSrl

an

0067936533-02

C/C  
K/K

0067936533

Firma  
Unterschrift

0067936533 6065568404



**SPARKASSE**  
CASSA DI RISPARMIO

Südtiroler Sparkasse AG / Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

il 09.09.2017 euro 28000,00  
am Euro

6045 - 9 Sede CREMA  
56840-2 Niederlassung CREMA

A vista pagate per questo assegno bancario **NON TRASFERIBILE** - Bei Sicht zahlen Sie gegen diesen Scheck **NICHT ÜBERTRAGBAR**



euro Ventottomila/00

Euro

a So.Fin Srl

an

0067936534-03

C/C  
K/K

0067936534

Firma  
Unterschrift

0067936534 6065568404