

Crema, 20 gennaio 2014

**Spettabile**  
**Fallimento Icos Soc. Coop.**  
**Viale Bianca Maria, 28**  
**20129 Milano (MI)**

**alla cortese attenzione della Curatrice Dott.ssa Sangiani**

**comunicazione via fax**

**OGGETTO: Hotel del Golfo – Finale Ligure.**

Gentile Dott.ssa Sangiani,

con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Claudio Cogonro, nella sua qualità di Liquidatore della società Obras S.p.a. partecipata al 100% da Icos soc. coop., segnala quanto segue.

1. Obras S.p.a., posta in liquidazione in data 8 agosto 2013 (cfr. verbale di messa in liquidazione - **doc. 1**), vanta come suo unico asset l'azienda costituita dall'Hotel del Golfo di Finale Ligure. Si tratta di una struttura alberghiera "4 stelle", realizzata a seguito di un'importante ristrutturazione inizialmente svolta da Icos, la quale ha successivamente conferito il ramo d'azienda in oggetto all'appositamente costituita società Obras S.p.a..

In particolare l'attività è svolta in forza di un contratto di locazione di durata pluriennale (sino al 2035), sottoscritto tra Icos e la proprietaria dell'immobile Fondazione "Opera Pia Marina e Climatica Cremasca Onlus" (**doc. 2**): contratto che, per quanto qui interessa, prevede il diritto del locatore di trattenere e non rimborsare gli interventi svolti in caso di mancato pagamento di n. 4 rate trimestrali, ammontanti a circa Euro 22.000,00 ciascuna.

2. Obras S.p.a., terminata la stagione Estiva 2013, stante l'intervenuta messa in liquidazione, ha sospeso l'attività aziendale ricevendo, nel frattempo, le dimissioni dei propri residui dipendenti. Il completamento della stagione estiva (con i suoi maggiori incassi) ha consentito il pagamento della quasi totalità degli stipendi e di crediti privilegiati dello stato, evitando altresì penali e danni che sarebbero derivati da una chiusura a metà agosto ( agenzie di prenotazioni on line e tour operator ).

Terminata la stagione il 5 novembre 2013 l'Albergo è stato chiuso e sono giunte le dimissioni degli ultimi dipendenti.

3. Fermo ciò, è bene sottolineare come, nella sua attuale condizione, Obras non sarebbe in grado di corrispondere i prossimi canoni di locazione (al momento risultano scadute tre trimestralità – cfr prospetto – **doc. 3**), così come di sostenere le spese necessarie per la ripresa dell'attività alberghiera (ripresa che peraltro confliggerebbe con lo stato liquidatorio). Al contempo si rendono necessari lavori di adeguamento della spiaggia (onde conservare la concessione con il Comune di Finale Ligure) e lavori manutenzione ordinaria degli impianti e i lavori di adeguamento dell'immobile (per consentire l'apertura della parte di albergo ad oggi non attiva): costi che non possono gravare sulla società.

Sostanzialmente, senza un intervento esterno urgente, vi è la certezza di perdere la stagione 2014 e di subire (già ad aprile) la risoluzione del contratto di locazione, da parte dell'Opera Pia Cremasca, compromettendo così tutti gli investimenti fatti e – per quel che concerne la posizione del Fallimento Icos - le possibilità di ottenere un attivo da distribuire per la procedura fallimentare.

4. Onde evitare un simile esito infausto, secondo l'ampia delega ricevuta con i verbali di messa in liquidazione, il sottoscritto si è subito attivato per verificare la disponibilità di un soggetto esterno a salvaguardare l'attività aziendale di Obras nell'interesse dei suoi creditori e della stessa Icos, provvedendo anche alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria. A seguito di diversi incontri con più operatori, si è così raccolta, come riportato nel piano di concordato in atti, la disponibilità della società Ora Consulting S.r.l. (operatore di mercato con diverse strutture in Italia ed in Europa, che già collabora con l'Hotel del Golfo ed anzi titolare del marchio con cui l'albergo si presenta sul mercato) ad assumere in affitto l'azienda alberghiera per la stagione 2014 (eventualmente prorogabile), anche a mezzo di una newco appositamente costituita.

In particolare, l'affittuario si farebbe carico delle attività necessarie alla riapertura dell'albergo e dei canoni di locazione (impedendo così la risoluzione di diritto), oltre a versare un importo a titolo di canone di affitto.

Allo stesso tempo l'affittuario ha ribadito la sua intenzione di acquisire le quote di Icos, riconoscendo una quota del suo credito ed assumendosi i debiti sociali, come già riferito in occasione del deposito del piano di concordato, nelle forme e nei modi che avrà modo di verificare con gli Organi della Procedura.

5. Si consideri, tra l'altro, come lo scrivente abbia avuto modo di prendere contatto con i maggiori creditori di Obras - ed in particolare con gli obbligazionisti (che vantano un credito superiore a 3,3 milioni di euro) e con i principali fornitori (pari al 60% della massa) – ottenendo la disponibilità a soprassedere da qualsiasi azione, onde consentire l'affitto dell'azienda ed il successivo acquisto delle quote, nelle forme e secondo le indicazioni della procedura fallimentare di Icos: e ciò dato l'impegno

dell'acquirente a definire le loro posizioni creditorie una volta divenuta proprietaria di OBRAS, nonché a trattare con i creditori minori. Peraltro i maggiori creditori sociali hanno denunciato l'urgenza di provvedere alla messa in sicurezza dell'attivo, data la preoccupazione di una prossima compromissione della situazione patrimoniale di OBRAS, con la perdita dell'attività alberghiera (stagione 2014) e soprattutto dello stesso contratto di locazione: uniche garanzie per un loro soddisfacimento. Da qui l'invito ad aderire all'offerta di Ora Consulting, procedendo quanto prima alla stipula dell'affitto di azienda per poi lasciare al Fallimento Icos ogni decisione circa la cessione delle quote od ad altra diversa destinazione di Obras, nel frattempo salvaguardata.

Ciò detto, ferme le valutazioni degli organi della procedura circa la disponibilità dell'acquisto delle quote, condivido il fatto che - nell'immediato - il contratto di affitto d'azienda proposto da Ora Consulting (o sua newco) costituisca l'unica possibilità di salvaguardare il patrimonio di Obras, senza disporne ma anzi preservandolo perché sia messo a disposizione dei creditori e del socio Icos.

Per tutto quanto sopra, lo scrivente Liquidatore, in forza dei poteri a suo tempo conferiti, si è determinato ad accettare la proposta d'affitto d'azienda di Ora Consulting o del soggetto che la stessa costituirà, rimettendo alla volontà del socio ed alle procedure di legge la valutazione dell'offerta d'acquisto che verrà formulata.

Il fallimento del socio Icos, nel frattempo intercorso, ha suggerito allo scrivente di renderLe nota la situazione, le ragioni e la determinazione a procedere, qualora ritenga sussistano cause ostative all'interesse della società Obras e del socio Icos da comunicarmi.

Nel segnalare che l'atto di affitto inizialmente fissato prima dell'intervenuto fallimento Icos è stato rinviato a fine mese per consentire la presente e doverosa informativa, mi confermo a disposizione per ogni chiarimento o colloquio così come per la successiva messa a disposizione del mio mandato, ritenendo esaurito con la procedura di affitto e gli atti conseguenti presso gli enti preposti il compito di messa in sicurezza dell'attivo a suo tempo affidatomi.

Cordiali saluti.

Claudio Cogorno  
Liquidatore