

OBRAS Spa
(in liquidazione volontaria)
Viale Bianca Maria, n – MILANO

NOTA INFORMATIVA

Alla cortese attenzione del Gent.mo Dott. Dalboni.

La presente nota informativa intende riassumere sinteticamente gli accadimenti più significativi riguardo la Spa Obras e la Srl Comfort Hotels & Resort relativamente ai rapporti da queste intrattenuti con la Fondazione Opera Pia Cremasca e meglio chiarire alcuni aspetti delle due società.

Cronologia degli Atti ed degli accadimenti maggiormente significativi:

15/01/2014	Costituzione Comfort Hotels & Resort srl – Notaio Dott. Andrea Confalonieri in Crema
31/03/2014	Contratto di affitto ramo di azienda tra Spa Obras e Comfort Hotels & Resort srl notaio Ubaldo La Porta in Milano
19/12/2014	Offerta di Comfort Hotels & Resort srl al Fallimento ICOS di acquisto totalità azioni Spa Obras (Allegato a)
13/03/2014	Decreto di assegnazione del Tribunale di Milano (Allegato b)
15/06/2015	Proposta di vendita della Comfort Hotels & Resort srl alla Fondazione Opera Pia Cremasca degli arredi, attrezzature, parcheggio. (Allegato c)
12/07/2014	Memoria consegnata al Curatore Fallimentare dott.ssa Francesca Sangiani epc al liquidatore della Spa Obras Prof. Luca Bubbi (Allegato 1a)
20/07/2015	Atto di acquisto totalità quote di Spa Obras da parte di Comfort Hotels & Resort notaio dott. Ubaldo La Porta in Milano (Allegato 1b)
24/08/2015	Relazione prodotta al Geom. Sonaglio – Perito incaricato dalla Banca Popolare di Crema (Allegato d)

Sulle ragioni per le quali lo scrivente ha deciso di occuparsi dell'Hotel del Golfo di Finale Ligure ho scritto in passato nelle relazioni allegate, come pure sulle problematiche di gestione incontrate, sui costi sostenuti dalla Srl Comfort Hotels & Resort, sul progetto di sviluppo delle società, su come intenda agire in merito alla ristrutturazione dei debiti commerciali e al prestito obbligazionario in capo ad Spa Obras.

Proverò di seguito a meglio rispondere alle domande rivoltemi in merito ad alcuni punti specifici:

Costi sostenuti da CH nel progetto "Hotel del Golfo di Finale Ligure":

Sinteticamente, ad oggi la Srl Comfort Hotels & Resort ha speso con provvista finanziaria del socio So.Fin. srl, una somma approssimativa oltre il milione di euro così distribuita:

- Costo per acquisto dal Fallimento ICOS delle azioni della Spa Obras (comprendente una piccola porzione di parcheggio e di minima parte di arredi e attrezzature), della quasi totalità degli arredi e attrezzature, del credito di euro 1.400.000,00 (Unmilonequattrocentomila/00) vantato dal socio ICOS nei confronti della controllata Spa Obras. Con questo Atto ogni legame tra la fallita ICOS e la Fondazione Opera Pia Cremasca viene definitivamente risolto.

Totale 510.000,00

- Costo sostenuto per pagare debiti della Spa Obras, riferiti agli ex dipendenti oppure debiti commerciali o di utenze per servizi necessari per lo svolgimento della attività nei due anni di affitto di ramo di azienda, come evidenziato anche al liquidatore della Spa Obras nominato dal Tribunale di Milano, Prof. Luca Bubbi.

Totale 120.000,00 ca.

- Costo sostenuto per risolvere problema verificatosi a seguito della frana dell'Aprile 2014, che ha provocato danni alla rete fognaria dell'albergo, comportato Ordinanza Comunale a carico della società rappresentata dallo scrivente, risolta con sottoscrizione di Convenzione con il Comune di Finale Ligure stesso, ed ora in parte riconosciuto dalla Fondazione Opera Pia Cremasca.

Totale 70.000,00 ca.

- Costo sostenuto per le manutenzioni straordinarie conseguenti l'allagamento della sottocentrale termica a seguito delle eccezionali precipitazioni del Gennaio 2013 e per il quale danno subito e' stata fatta richiesta di risarcimento alla Compagnia di Assicurazioni

Totale 140.000,00 ca.

- Costo da sostenere per l'esecuzione delle opere sulla spiaggia in Concessione Demaniale che devono essere assolutamente eseguite entro i prossimi tre mesi pena la decadenza della Concessione stessa.

Totale 200.000,00 ca.

Totale costi sostenuti 1.140.000,00 ca.

Rapporto con gli obbligazionisti:

Come ho avuto modo di scrivere anche nella relazione consegnata alla Curatela Fallimentare in data 12 Luglio 2015 (allegato 1a), che ha convinto la dott.ssa Francesca Sangiani ed il liquidatore della Spa Obras, prof. Luca Bubbi, tant'è che la settimana successiva e precisamente il 20 Luglio 2015 è stato stipulato Atto di compravendita (Allegato 1b), relativamente al prestito obbligazionario che incombe sulla società, è chiaro che, prima di formulare la proposta di acquisto delle azioni della Spa Obras, consapevole della massa debitoria che pesava sulla società stessa, lo scrivente abbia incontrato la maggioranza degli obbligazionisti e dei creditori commerciali ottenendo la disponibilità a convertire in azioni il debito stesso nelle modalità previste per legge in questi casi.

In realtà nel corso della gestione del Prof. Luca Bubbi, il liquidatore stesso aveva esortato gli obbligazionisti a formalizzare una rinuncia nella misura del 50% (Cinquantapercento) del prestito obbligazionario, ottenendo l'adesione di quasi tutti i soggetti coinvolti.

Allego copia delle dichiarazioni di rinuncia già effettuata per un totale di ca. 1.100.000,00 (Unmilionecentomila/00) euro.

Relativamente al residuo prestito obbligazionario ancora in essere, produco in allegato le dichiarazioni della maggioranza degli obbligazionisti di disponibilità alla conversione in quota capitale del debito residuo (Allegato 3). Ho già in agenda gli appuntamenti per ottenere analogo risultato da coloro che ancora non hanno aderito.

A riprova della volontà di sostenere l'attuale iniziativa ed a garanzia del socio So.Fin per lo sforzo economico sino ad ora profuso, e' stata rilasciata a favore dello stesso, ipoteca volontaria sul parcheggio oggetto della prevista vendita alla Fondazione Opera Pia Cremasca.

Progetto di sviluppo della Spa Obras

Sullo sviluppo della Spa Obras, è allo studio, ovviamente se il progetto di compravendita verrà perfezionato a breve, in sintonia con i consulenti fiscali dello Studio Necchi Sorci di Milano come pure con il Collegio Sindacale presieduto dalla dott.ssa Cameretti, le future azioni necessarie a valorizzare ed ottimizzare il patrimonio della società oltre che a sfruttare al meglio l'enorme credito fiscale in seno alla società, circa 3.800.000,00 (Tremilionitotocentomila/00) euro. Tra le ipotesi allo studio, la fusione tra le due società, ed ovviamente la revoca della liquidazione volontaria della Spa Obras.

Responsabile Direzione Hotel del Golfo : Antonio Calabrese:

La Srl Comfort Hotels & Resort è costituita al 90% (Novantapercento) dalla Srl So.Fin. e dal 10% (Diecipercento) da un trust che fa riferimento ad Antonio Calabrese. Il suo percorso professionale è il seguente : Dopo la maturità scolastica "Tecnico delle attività alberghiere" avvenuta a Salerno presso l'istituto alberghiero Roberto Virtuoso, ha conseguito laurea alla facoltà di Economia del turismo di Assisi e perfezionato corsi di marketing turistico alberghiero presso la Bocconi Sda di Milano.

Dal 1986 con incarichi di crescente responsabilità opera nel settore alberghiero.

Ha collaborato fin da giovane presso molte strutture ricettive, in Italia e all'estero ed, ha maturato una specifica professionalità in tutti i settori dell'ospitalità alberghiera.

Ha acquisito negli anni grande autonomia ed appreso approfondite capacità manageriali per la gestione di progetti aziendali complessi, dalla fase di ideazione alla realizzazione.

Dopo anni di successo ai vertici di un gruppo internazionale che contava un giro d'affari pari a 50 milioni di euro, l'imprenditore campano crea la realtà Ch Hotels pronta a gestire progetti alberghieri ed imprenditoriali di livello. Idea e fonda nell'anno 2013 il brand "Ch" che vanta una lunga esperienza e gode di una consolidata reputazione nel settore. La società che rappresenta Ch Hotels, già solida con il suo portfolio di alberghi in gestione, ha pianificato già nel corso dell'anno 2016 l'acquisizione in gestione di due ulteriori importanti realtà in linea con il piano di sviluppo ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Opportunità derivanti dall'investimento sull'Hotel del Golfo di Finale Ligure :

Ho avuto modo di verificare personalmente l'affetto ed il grande trasporto emotivo che l'Hotel del Golfo, ex Colonia Cremasca di Finalpia, esercita su tutti i cremaschi. Ci sono luoghi, monumenti, simboli, che appartengono al sentire comune e costituiscono il fondamento e le radici di una nazione ed altri che, in ambito molto più ristretto, in una comunità di provincia come quella cremasca, valgono sul territorio ugualmente come simbolo di appartenenza ed identità. La ex Colonia Cremasca di Finalpia è una di queste. E' indubbia la grande visibilità ed il ritorno d'immagine di cui beneficia in parte il gestore della struttura e tutti gli altri attori che contribuiscono al successo dell'iniziativa, ma sopra a tutti ne beneficerebbe l'Istituto di Credito principale riferimento del territorio. Un imprenditore cremasco, in vacanza in Hotel questa estate, ricordandomi dei suoi trascorsi in Colonia da bambino, mi suggeriva di aprire un conto bancario dove imprenditori, artigiani, benefattori vari potrebbero versare dei contributi per permettere ai concittadini meno abbienti la possibilità di usufruire di brevi periodi di vacanza in un luogo tanto bello e ricco di ricordi. Ovviamente la contropartita offerta dall'operazione sarebbe la pubblicità data all'iniziativa ed ai sottoscrittori. Il sindaco stesso, dott.ssa Bonaldi, in occasione di una Sua visita nel mese di Giugno, colpita dalla bellezza del luogo e consapevole del valore storico ed affettivo della struttura auspicava uno sforzo comune per sostenere il rilancio dell'ex Colonia. Il contratto di locazione dell'albergo prevede una convenzione per l'utilizzo della struttura in bassa stagione da parte di tutti i cremaschi veicolati dalla Fondazione Opera Pia, ed il Presidente PierPaolo Soffientini, in accordo con il Sindaco dott.ssa Bonaldi, ad operazione conclusa, convocheranno tutti i Sindaci dei quarantotto Comuni del Cremasco per promuovere l'iniziativa. E' evidente che simili iniziative hanno un valore anche sociale sul territorio dando lustro e visibilità a chi ha sostenuto il progetto.

Considerazioni finali :

Mi permetto di sottolineare come il progetto che prevede l'acquisto del parcheggio di Finale Ligure e degli arredi e attrezzature all'interno dell'Hotel del Golfo da me presentato alla Fondazione Opera Pia Cremasca, e che ha portato la stessa a chiedere il finanziamento a Codesto Istituto, sia oggettivamente una operazione di grande convenienza, in primis proprio per la Fondazione stessa. Come ho avuto modo di rappresentare in un incontro tenuto nel mese di Giugno con il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, i Legali, i Sindaci della Fondazione Opera Pia e del Sindaco di Crema, dott.ssa Stefania Bonaldi, poi formalizzato nella proposta qui allegata in copia, (Allegato c) consentirebbe alla Fondazione di acquisire in proprietà oltre all'immobile che già possiede, il parcheggio antistante, condizione indispensabile posta dall'Amministrazione Comunale di Finale Ligure per lo svolgimento dell'attività, e di tutti gli arredi e le attrezzature necessari. E' evidente che a quel punto la Fondazione si troverebbe nella condizione di poter trovare facilmente un conduttore della struttura anche diverso dell'attuale (scenario certamente da me non auspicato) nel caso che, per una qualsiasi ragione, non dovesse più essere nella condizione di poterlo fare l'attuale gestore. Ritengo che questo sia un ulteriore elemento di garanzia per l'Istituto di Credito in quanto la Fondazione Opera Pia sarebbe sempre e comunque nella condizione di poter facilmente locare la struttura alberghiera, ricavandone il canone che le consenta di far fronte alla restituzione del finanziamento oggi richiesto.

Mi si consenta per ultimo di rimarcare come, per la volontà di sostenere l'iniziativa della società che rappresento, la società proprietaria del parcheggio ha già dato procura allo scrivente di vendere il bene al prezzo del costo del solo nudo terreno, senza tenere conto dei costi della realizzazione del parcheggio stesso né del prezzo che potrebbe in realtà ricavare avendo il vantaggio di possedere un bene indispensabile all'esercizio dell'attività.

Anche tutti gli arredi ed attrezzature contenuti all'interno dell'Hotel del Golfo vengono venduti ad un prezzo assolutamente conveniente in quanto acquistati dalla società che rappresento direttamente dal fallimento ICOS ed il cui costo in acquisto è stato di almeno due milioni di euro e si tratta di mobilia ed attrezzature "vecchi " di 2/3 anni quindi praticamente nuovi.

Confidando di aver risposto alle domande rivoltemi, seppur in modo sintetico, a disposizione per ogni ulteriore richiesta di chiarimenti, l'occasione mi è gradita per cordialmente salutare e rinnovare i migliori auguri di Buon Anno 2016.

Crema lì 1 Gennaio 2016

Antonio Denti

Amministratore Unico
Comfort Hotels & Resort srl

Liquidatore
Spa Obras (in liquidazione)



