

Tribunale di Matera
Sezione Unica Civile
Inmaco s.r.l. in Concordato Preventivo

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/01/2019 al 30/06/2019

Giudice Delegato dott. Antonello Vitale
Commissario Giudiziale avv. Giuseppe Mitidieri
Liquidatore Giudiziale dott. Pietro Tantalò

Nell'adempimento di quanto prescritto nel decreto di omologa del 05/06/2015 della procedura concordataria, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale rende la presente relazione al fine di rappresentare, sinteticamente ed in via riepilogativa, lo stato della procedura liquidatoria "Inmaco s.r.l." e delle attività in tale ambito svolte fino al 30/06/2019, oltre che da svolgere nei mesi a venire.

Premessa

L'andamento e gli eventi caratterizzanti le attività liquidatorie hanno finora trovato puntuale rappresentazione, in adempimento di quanto prescritto al punto 3.f del dispositivo della citata sentenza d'omologa, nelle informative periodiche, rese trimestralmente dallo scrivente a partire dal trimestre chiuso al 30/09/15, nonché nei precedenti rapporti riepilogativi della gestione liquidatoria, i cui contenuti devono intendersi qui integralmente riportati.

Non si rilevano, neanche nel primo semestre dell'anno 2019, elementi di svolta nella gestione liquidatoria della Inmaco, rimasta sospesa per la pendenza del contenzioso tributario in Cassazione (fino al luglio 2019, vds oltre), che finora non ha consentito di determinare il fabbisogno finanziario concordatario, e quindi il minor valore della base d'asta a cui poter fare un ulteriore – ed auspicabilmente fruttuoso – tentativo di vendita del complesso immobiliare. L'azienda ha perciò continuato ad essere gestita - in forza del relativo contratto di fitto ereditato dalle pregresse gestioni, poi rimodulato e prorogato fino al 31/10/2019 – dalla società affittuaria "Gestinn Matera s.r.l.", soddisfacendo in tal modo, primariamente, l'esigenza di mantenimento dell'esistente condizione di funzionamento dell'immobile così da assicurargli la dovuta preservazione fisica, nei termini già delineati nel corso dell'ammissione alla procedura.

Come ricordato in tutte le precedenti informative, la sussistenza del fitto dell'intera azienda ha di fatto svuotato la Inmaco della propria ordinaria operatività, riducendo quest'ultima alle mere attività di incasso periodico dei canoni locativi ed a quelle di pagamento degli oneri facenti capo alla struttura immobiliare, piuttosto che all'impresa esercente l'attività alberghiera (divenuta, appunto, la su citata Gestinn).

Proroga e rimodulazione del fitto d'azienda

In data 31/10/2016 è venuto a scadere il rapporto di fitto triennale d'azienda intercorrente fra la società in c.p. e quella affittuaria, stipulato poco prima dell'ammissione alla procedura concordataria; nel mese di febbraio 2017, ad esito delle interlocuzioni avute, è stato quindi firmato il connesso atto di proroga senza soluzione di continuità, in cui sono state contemplate, oltre all'innalzamento del canone annuale di fitto, specifiche pattuizioni preordinate al tempestivo rilascio dell'azienda e/o dell'immobile in cui essa vi viene esercitata, in dipendenza della possibile aggiudicazione della stessa in vendita o in analoga forma traslativa della sua proprietà.

Il più elevato canone di fitto d'azienda ha poi consentito il progressivo riallineamento della società agli obblighi di carattere tributario, prevalentemente riferiti all'Imu ed alla Tasi gravanti sull'immobile e risalenti agli anni 2014 - 2015, e si è praticamente compiuto il rientro rateizzato dei correlati debiti, nella forma del ravvedimento operoso.

Cessazione affiliazione alla catena internazionale

A fine 2017, come anticipato in premessa, l'affiliazione dell'albergo della Inmaco al marchio internazionale cui afferiva - e sotto il quale era stato fino a quella data esercitato - è cessata, per l'intervenuto decorso dei termini contrattuali contenuti nell'accordo di *franchising licensing*; sul punto la società affittuaria ha optato - e comunicato in tal senso - la creazione di un proprio, nuovo *brand* per l'albergo, con cui sta ora portando avanti il rapporto di fitto senza alcuna variazione, onorandone gli impegni contrattuali.

Lavori di realizzazione cinema multisala

Nel corso dell'ultimo trimestre 2018 sono stati avviati i lavori di realizzazione di un cinema multisala in un area sottostante l'albergo, in adempimento di quanto contrattualmente pattuito in epoca *ante* concordato, e quindi dovuto dalla Inmaco; nel contratto è previsto, al termine di un periodo di nove anni di sfruttamento del cinema, l'acquisizione di quest'ultimo al patrimonio della stessa Inmaco.

Rettifica del patrimonio concordatario

Nel corso del 2018 la società affittuaria ha acquistato dal Comune di Matera un area adiacente l'albergo, comprensiva anche di una porzione retrostante la struttura, di ca. 6 mila mq., si cui insistono aree a verde e di servizio, nonché una parte di un gazebo. Il dimensionamento dell'area è stato poi condiviso con un tecnico di fiducia, e la Gestinn ne ha chiesto la scorporo o comunque la regolazione dei rapporti economici d'uso da parte della società in concordato; al momento non è percorribile alcuna di tali ipotesi, non sussistendo peraltro alcuna possibilità di addivenire al suo acquisto in capo alla Inmaco. Per l'effetto, il patrimonio da liquidare risulta ora diminuito per consistenza e valore corrispondenti all'area medesima, in termini di gravame di cui dovrà darsi notizia nei futuri tentativi di vendita.

Prospettive

L'elevata stima del complesso alberghiero, fatta in sede d'ammissione alla procedura, si è dimostrata del tutto disallineata rispetto al mercato, poiché tutte le procedure di gara poste in essere - nel 2015 e nel 2017 - per addivenire al suo collocamento sono rimaste infruttuose.

Nel mese di maggio 2019 la società affittuaria ha avanzato proposta per la prosecuzione del fitto dell'azienda oltre la data del 31/10/2019, e fino alla sua vendita; nel frattempo però, nel luglio 2019, si è acquisito l'esito sfavorevole del contenzioso tributario di cui s'è detto in premessa, sciogliendo così la riserva sul carattere di definitività del debito portato dalla cartella di pagamento a suo tempo emessa nei confronti della Inmaco ed oggetto del contenzioso, e già iscritta nel passivo concordatario per l'importo di circa 2 mln di euro.

Verrà perciò esperito, presumibilmente non oltre il mese di settembre c.a., un nuovo tentativo di vendita - il terzo e presumibilmente, anche l'ultimo - che, sulla base di una compressione della percentuale di soddisfo dei creditori chirografari da condividere con tutti questi ultimi¹, possa consentire di fissare una

¹ Nel piano concordatario ai creditori chirografari era stata promessa una percentuale di soddisfo integrale.

base d'asta compatibile col fabbisogno finanziario della procedura e, nel contempo, con la poca disponibilità finora dimostrata dal mercato per l'acquisto del compendio.

Quadro finanziario di gestione della procedura

Non essendosi finora riusciti a liquidare l'attivo della procedura – costituito esclusivamente dall'albergo – i movimenti finanziari registrati altro non sono che quelli afferenti i ricavi di competenza per canoni di fitto aziendale, e gli oneri di gestione di cui più volte s'è detto (prevalentemente riconducibili alle imposte comunali correnti e pregresse, alle assicurazioni sull'immobile ed ai costi amministrativi).

Se ne riporta il rendiconto riepilogativo fino alla fine del semestre considerato, e perciò fino al 30/06/2019, con evidenza separata di quelli privi di manifestazione finanziaria oggetto di accantonamento in quanto afferenti il periodo successivo alla data di ammissione alla procedura di concordato, da cui si evince il recupero economico conseguito col più elevato canone di fitto e, nel contempo, l'elevato volume di risorse (oltre 600 mila euro) finora impiegate per la tassazione sul complesso immobiliare:

fondo cassa iniziale	18.403,19
proventi della gestione liquidatoria	
proventi fitto	836.951,20
incasso crediti	26.827,92
altri proventi	9.566,28
interessi attivi	0,76
totale proventi	873.346,16
oneri della gestione liquidatoria	
compenso organi giudiziali della procedura	26.199,54
spese, competenze e commissioni bancarie	1.366,11
compensi professionali	27.802,51
servizi assist. tecnica sw contabilità	18.416,36
servizi tecnico-amministrativi	307,32
compenso amministratore unico	26.720,00
compenso collegio sindacale	21.376,00
spese per pubblicazioni	5.077,21
imposte tasse e ritenute	659.697,52
oneri assicurativi	32.721,00
Altri	584,34
totale oneri	820.267,91
avanzo finanziario	71.481,44
di cui giacente su c/bcc aziendale	32.856,24
di cui giacente su c/unicredit procedura	38.625,20
<i>a dedurre, oneri di competenza non pagati:</i>	
arretrato IMU - Tasi 2014 (ca.)	20.000,00
accant.to oneri coll. sind. (gennaio 14 - giugno 18)	20.000,00
accant. spese legali per causa penale	12.098,00
totale accantonamenti	52.098,00
risultato di gestione – avanzo	19.383,44

Matera, 14 agosto 2019

il Liquidatore Giudiziale

dott. Pietro Tantalò
(firma sull'originale agli atti)