

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

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/01/2020 al 30/06/2020

Giudice Delegato dott.ssa Tiziana Caradonio
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 30/06/2020.

Premessa

L'andamento e gli eventi caratterizzanti le attività liquidatorie hanno finora trovato puntuale rappresentazione, secondo quanto prescritto al punto 3.f del dispositivo della 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.

Nell'ottobre 2019, sciolta la riserva sul fabbisogno finanziario concordatario determinata dall'esito – ancorché sfavorevole – del contenzioso Iva pendente in Cassazione, è stato espletato l'ultimo tentativo di vendita del complesso alberghiero, costituente l'unico elemento attivo della procedura, evidentemente non collocabile se non nella forma della vendita in un lotto unico, in considerazione delle sue stesse caratteristiche strutturali e funzionali; anche questo tentativo è però rimasto infruttuoso. L'azienda ha perciò continuato ad essere gestita fino ai giorni nostri - in forza del relativo contratto di fitto ereditato dalle pregresse gestioni, poi rimodulato e prorogato – 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, prevalentemente tributari, facenti capo alla struttura immobiliare.

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 analogo forma traslativa della sua proprietà¹.

¹ Il più elevato canone di fitto d'azienda ha poi consentito il progressivo assolvimento da parte della società degli obblighi tributari, prevalentemente riferiti all'Imu ed alla Tasi gravanti sull'immobile, e l'estinzione rateizzata, con ravvedimento operoso, delle correlate pendenze risalenti agli anni 2014 - 2015.

La proroga scadeva il 31/10/2019 e, nelle more della conclusione del tentativo di vendita sopra richiamato, di esso ne è stata disposta una proroga tecnica trimestrale – e quindi fino al 31/01/2020. Al riguardo, già nel maggio 2019 la Gestinn aveva avanzato – ed ha poi reiterato nel febbraio 2020 – proposta di proroga del contratto di fitto d’azienda, alle medesime vigenti condizioni economiche, fino al compimento del quinquennio liquidatorio, e quindi fino al 9/6/2020, anche al fine di preservarne l’avviamento e di assicurare la dovuta manutenzione della struttura. A tale proroga è stato dato assenso, ma è poi sopravvenuto il blocco delle attività aziendali e la chiusura dell’albergo a causa della nota pandemia, talchè nel maggio scorso l’affittuaria ha fatto tenere la richiesta di un ulteriore proroga del fitto d’azienda per un semestre a partire dal 09/06/2020 – stavolta anche in relazione alle disposizioni del D.L. 23/2020 – che ha trovato il parere favorevole del comitato dei creditori e degli organi commissariali della procedura.

Cessazione affiliazione alla catena internazionale

A fine 2017 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 - rimodulato come sopra spiegato - senza alcuna variazione, onorandone gli impegni contrattuali fino al 31/01/2020.

Lavori di realizzazione cinema multisala

Nel corso dell’ultimo trimestre 2018 sono stati avviati i lavori di realizzazione di un cinema multisala all’interno dei volumi sottostanti 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 commerciale 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, fra l’altro, si è data ampia notizia nell’ultimo tentativo di vendita.

Emergenza Coronavirus: blocco delle attività ed ulteriore proroga del fitto d’azienda

Il primo semestre dell’anno corrente si caratterizza, ovviamente per la sopravvenuta pandemia del virus Sars_CoV-2: a partire dai primi giorni del mese di marzo l’albergo ha dovuto scontare appieno, come sopra anticipato, la purtroppo nota condizione di emergenza sanitaria del Coronavirus: la limitazione agli

spostamenti ha sostanzialmente azzerato sia il flusso di ospiti che le prenotazioni, costringendo il gestore, nel giro di pochi giorni, il 14/03/2020, alla chiusura dell'albergo ed alla collocazione del personale tutto in cassa integrazione.

Nei successivi mesi le attività dell'albergo sono gradualmente e, come anticipato, nel mese di maggio la Gestinn ha richiesto l'ulteriore proroga del fitto d'azienda fino al 9 dicembre 2020 anche al fine di rientrare dei costi sostenuti e salvaguardare l'avviamento della struttura ricettiva.

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 e tre le gare fatte - nel 2015, nel 2017 e, da ultimo, nell'ottobre 2019 - per addivenire al suo collocamento si sono rivelate infruttuose.

La gara del 2019 ha allora rappresentato l'ultimo tentativo di chiudere positivamente la procedura liquidatoria, per cui, in mancanza di concrete proposte di acquisto che possano pervenire fino al suddetto termine del 09/12/2020, vista anche la situazione di contingenza venutasi a determinare, non saranno esperite più ulteriori gare, e la gestione continuerà nella forma del fitto d'azienda fin qui protrattosi.

Quadro finanziario di gestione della procedura

Non essendosi finora riusciti a liquidare l'attivo della procedura, i movimenti finanziari registrati nel periodo a partire dalla data d'omologa fino al 30/06/2020 altro non sono che quelli afferenti i ricavi di competenza per canoni di fitto aziendale (fino al 31/01/2020, prima dello scoppio dell'emergenza sanitaria), e quelli degli 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, 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 700 mila euro, più l'accantonamento in competenza 2019) finora impiegate per la tassazione sul complesso immobiliare:

fondo cassa iniziale	18.403,19
proventi della gestione liquidatoria	
proventi fitto	958.951,20
incasso crediti	26.827,92
altri proventi	9.566,28
interessi attivi	0,76
totale proventi	995.346,16
oneri della gestione liquidatoria	
compenso organi giudiziali della procedura	26.199,54
spese, competenze e commissioni bancarie	1.711,61
compensi professionali	29.594,51
servizi assist. tecnica sw contabilità	18.446,86
servizi tecnico-amministrativi	316,96
compenso amministratore unico	30.282,31

compenso collegio sindacale	24.582,40
spese per pubblicazioni	9.528,04
imposte tasse e ritenute (compresa IMU)	727.966,48
oneri assicurativi	42.019,50
altri oneri diversi	583,06
totale oneri	911.231,27
avanzo finanziario – consistenza di cassa finale	102.518,08
<i>a dedurre, oneri competenza periodo liquidatorio non pagati:</i>	
arretrato IMU - Tasi 2019 (ca.)	80.000,00
accant.to oneri coll. sind. (gennaio 14 - giugno 18)	20.000,00
accant. spese legali per causa penale	12.098,00
totale accantonamenti	112.098,00
risultato di gestione al 30/06/2020 - disavanzo	-9.579,92

Matera, 7 settembre 2020

il Liquidatore Giudiziale

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