

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

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/07/2020 al 31/12/2020

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 31/12/2020, tenendo conto che alla data del 09/06/2020 (prorogata al 09/12/2020 dall'art. 9 del D.L. 23/2020) si è compiuto il periodo liquidatorio, individuato dalla proposta concordataria nella durata di 5 anni.

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 e che nel seguito in estrema sintesi si riepilogano.

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 dalla gestione *in bonis*, 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, riducendola alle mere attività d'incasso periodico dei canoni locativi ed a quelle del pagamento degli oneri, prevalentemente tributari, facenti capo alla struttura immobiliare.

In considerazione dell'avvenuto compimento del periodo liquidatorio, si ritiene utile riepilogare in questa sede gli eventi più significativi che ne hanno interessato la gestione, caratterizzata, come si avrà modo di vedere, da una valenza fortemente gestoria, improntata alla preservazione della struttura e del suo avviamento, ed al superamento delle difficoltà rivenienti dalla gestione aziendale *ante* concordato.

Proroga e rimodulazione del fitto d'azienda

In data 31/10/2016 venne 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, venne stipulato il connesso atto di proroga transattiva senza soluzione di continuità, in cui furono contemplate, oltre all'innalzamento del canone annuale di fitto

(quasi triplicato), specifiche pattuizioni preordinate al tempestivo rilascio dell'immobile nell'ipotesi dell'aggiudicazione dello stesso in vendita o in analogo forma traslativa della sua proprietà¹.

La proroga scadeva il 31/10/2019 e, nelle more della conclusione dell'ultimo tentativo di vendita sopra richiamato, ne è stata disposta una ulteriore 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 assicurare la dovuta manutenzione della struttura. A tale proroga è stato dato assenso, previa acquisizione – così come in occasione delle precedenti proroghe - del parere favorevole del comitato dei creditori.

Agli inizi del mese di marzo 2020, con l'avvento della pandemia, l'azienda affittuaria ha sospeso le attività alberghiere, ed il sopravvenuto D.L. 23/2020 ha disposto, con l'art. 9, il differimento semestrale dei termini di esecuzione dei concordati; nel caso che ci riguarda, il differimento ha spostato la data di conclusione della procedura fino al 09/12/2020, e la Gestinn ha formulato nuova richiesta di proroga del fitto d'azienda, fino appunto a tale ultima data, alla quale è stato dato assenso.

Alla data del 09/12/2020 sono quindi venute a concentrarsi due scadenze:

- quella della procedura di concordato;
- quella del fitto dell'azienda alberghiera.

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 regolarmente 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 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.

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.

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., su 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 lo 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

L'anno 2020 si è caratterizzato per la 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 alla chiusura dell'albergo dal 11 marzo al 15 giugno, con collocazione di tutti i dipendenti in cassa integrazione.

Nei successivi mesi le attività dell'albergo sono gradualmente riprese, e nel mese di maggio la Gestinn ha richiesto l'ulteriore proroga del fitto d'azienda fino al 9 dicembre 2020 – data di differimento ex lege delle procedure di concordato, ai sensi dell'art. 9 del D.L. emergenziale n. 23/2020 - anche al fine di rientrare dei costi sostenuti e salvaguardare l'avviamento della struttura ricettiva.

Nel corso del recente mese di dicembre 2020 l'affittuaria ha avanzato nuova proposta di fitto d'azienda nelle more della definizione della procedura di concordato, alle medesime, precedenti condizioni economiche.

Esito infruttuoso della liquidazione e 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 sono rimaste infruttuose.

La gara del 2019 ha allora rappresentato l'ultimo tentativo di monetizzare il compendio immobiliare di proprietà; in mancanza di concrete proposte di acquisto, pertanto, non sono state esperite più ulteriori gare, e la liquidazione dell'attivo della Inmaco è cessata, a tutti gli effetti giuridici, in data 09/12/2020. Verosimilmente, la conservazione dell'attivo concordatario continuerà ad essere assicurata nella forma del fitto d'azienda, previo espletamento delle procedure competitive del caso.

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 31/12/2020 altro non sono che quelli afferenti ai ricavi derivanti dagli incassi dei canoni di fitto aziendale (di cui la quota 2020 è stata prevalentemente incassata nel gennaio 2021), e quelli degli oneri di gestione sostenuti 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, fra l'altro, il recupero economico conseguito col più elevato canone di fitto e, nel contempo, l'elevato volume di risorse (quasi 800 mila euro, più l'accantonamento in competenza 2019) assorbite dalla tassazione sul complesso immobiliare:

fondo cassa iniziale	18.403,19
proventi della gestione liquidatoria	
proventi fitto	1.001.295,00
incasso crediti	26.827,92
altri proventi	9.566,28
interessi attivi	0,76
totale proventi	1.037.689,96
oneri della gestione liquidatoria	
compenso organi giudiziali della procedura	26.199,54
spese, competenze e commissioni bancarie	1.893,92
compensi professionali	31.538,51
servizi assist. tecnica sw contabilità	28.378,06
servizi tecnico-amministrativi	316,96
compenso amministratore unico	32.954,31
compenso collegio sindacale	63.059,20
spese per pubblicazioni	5.077,21
imposte tasse e ritenute	769.680,06
oneri assicurativi	46.845,00
altri	473,82
totale oneri	1.006.416,59
avanzo finanziario	49.676,56
di cui giacente su c/bcc aziendale	11.105,31
di cui giacente su c/unicredit procedura	38.571,25
<i>a dedurre, oneri competenza periodo liquidatorio non pagati:</i>	
arretrato IMU - Tasi 2019 (ca.)	70.000,00
arretrato IMU - Tasi 2020 (ca.)	70.000,00
accant. spese legali per causa penale	12.098,00
totale accantonamenti	152.098,00
risultato di gestione - disavanzo	-102.421,44

Matera, 3 febbraio 2021

il Liquidatore Giudiziale

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