

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

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/01/2018 al 30/06/2018

**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 – punto 3.g del dispositivo, 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 30/06/2018.

### **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.

Anche nel primo semestre dell'anno 2018 l'azienda ha continuato ad essere gestita, senza soluzione di continuità rispetto al passato - in forza del contratto di fitto d'azienda 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. Invero, alla fine dell'anno 2017 si è assistito ad un elemento di forte innovazione rispetto al precedente assetto, determinato dal venir meno dell'affiliazione alla catena internazionale cui l'albergo afferiva, a seguito dello spirare del termine decennale dell'originario contratto di franchising a suo tempo sottoscritto dalla società *in bonis*, e dalla connessa attivazione di un *brand* aziendale autonomo.

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 consentito l'assolvimento degli oneri tributari di competenza del semestre in esame, oltre che la regolarizzazione, nel corso del 2017, con l'istituto del c.d. ravvedimento, dei sospesi Imu e Tasi sull'immobile ingeneratisi negli anni pregressi per effetto della mancanza di

liquidità - ad eccezione di quelli relativi all'anno 2014, per i quali sono in corso, col Comune di Matera, le procedure di definizione col ricorso alla c.d. adesione.

### **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 cui 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.

Invano l'amministratore ha cercato di convocare l'assemblea dei soci della Inmaco per discutere di quanto verificatosi: le sedute del 27/12/2017, del 15/01/2018 e del 22/01/2018 sono andate deserte, sicchè si è ritenuto non sussistere alcun interesse, da parte della proprietà della Inmaco, alla vicenda.

La società affittuaria ha comunicato, al riguardo, il proprio intendimento di voler portare avanti il rapporti di fitto senza alcuna variazione, e continuando ad onorare gli impegni che contrattualmente le fanno capo - cosa che, finora, ha trovato conferma nel puntuale pagamento delle rate trimestrali del relativo canone (e da ultimo, quello del trimestre agosto - ottobre del corrente anno).

### **Prospettive**

Nelle more della definizione del contenzioso ereditato dalla gestione *in bonis* riferito all'importante accertamento Iva - da cui conseguirà l'esatta quantificazione del fabbisogno finanziario della procedura - a fine dicembre è stato attivato un ulteriore tentativo di collocamento del complesso aziendale, per un valore di riferimento di 12,2 mln, marcatamente inferiore rispetto a quello (16,4 mln) della manifestazione d'interesse infruttuosamente espletata nel dicembre 2015, ancorché sempre nel rispetto delle percentuali di soddisfo promesse in sede di ammissione alla procedura del concordato.

Il tentativo di vendita, divulgato anche mediante i canali telematici *web*, non ha avuto successo, sicchè si è ipotizzato un prezzo ancora inferiore a quello posto a riferimento, stavolta a detrimento della percentuale di copertura dei crediti in chirografo, portandola - specificamente - dal 100% promesso in sede di piano concordatario, al 25%. Tale ipotesi, sottoposta in forma circolare a tutti i creditori, non ha raccolto l'unanimità dei consensi invece necessaria, talché non si è dato luogo - né si darà luogo, per non gravare la procedura delle spese per la promozione di inutili procedure competitive - ad alcun tentativo di collocamento.

Si attende conseguentemente, per poter tarare un prezzo di riferimento compatibile con la massa passiva, l'esito del sopra richiamato contenzioso Iva in Cassazione, per la cui discussione non si è in grado allo stato di poter fare alcuna previsione.

\* \* \*

### **Quadro finanziario di gestione della procedura**

Non essendosi finora riusciti a liquidare l'attivo della procedura – costituito, in buona sostanza, 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 (sostanzialmente riconducibili alle imposte ed alle assicurazioni sull'immobile; in misura molto più modesta, alle spese di acquisizione dei canonici servizi amministrativi).

Se ne riporta il rendiconto riepilogativo fino alla fine del semestre considerato, e perciò fino al 30/06/2018, 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 tendenziale recupero economico conseguito col più elevato canone di fitto e, nel contempo, l'elevato volume di risorse (oltre 450 mila euro) finora impiegate per la tassazione sul complesso immobiliare, di cui più volte s'è detto:

<b>fondo cassa iniziale</b>	<b>18.403,19</b>
<b>proventi della gestione liquidatoria</b>	
proventi fitto	592.951,20
incasso crediti	26.827,92
altri proventi	9.566,28
interessi attivi	0,76
<b>totale proventi</b>	<b>629.346,16</b>
<b>oneri della gestione liquidatoria</b>	
compenso organi giudiziali della procedura	26.199,54
spese, competenze e commissioni bancarie	1.033,14
compensi professionali	21.327,29
servizi assist. tecnica sw contabilità	8.103,26
servizi tecnico-amministrativi	307,32
compenso amministratore unico	16.032,00
spese per pubblicazioni	5.077,21
imposte tasse e ritenute	466.825,52
oneri assicurativi	23.422,50
altri	584,34
<b>totale oneri</b>	<b>568.912,12</b>
<b>avanzo finanziario</b>	<b>78.837,23</b>
di cui giacente su c/bcc aziendale	40.112,28
di cui giacente su c/unicredit procedura	38.724,95
<i>a dedurre, oneri di competenza non pagati:</i>	
arretrato IMU - Tasi 2014	90.000,00
compenso organo amministrativo (mag.17 - mag 18)	5.000,00
compenso collegio sindacale (gennaio 14 - giugno 18)	61.500,00
spese legali (avv. Buccico)	12.098,00
saldo TASI 2017	4.500,00
<b>totale accantonamenti</b>	<b>173.098,00</b>
<b>risultato di gestione (in c/competenza) - disavanzo</b>	<b>-94.260,77</b>

Matera, 3 agosto 2018 – prot. 86

il Liquidatore Giudiziale

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