

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

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/01/2017 al 30/06/2017

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."

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 corso del primo semestre 2017 la gestione liquidatoria l'azienda si è dimostrata sostanzialmente priva di una vera e propria autonoma operatività, in quanto l'immobile di proprietà ha continuato ad essere utilizzato nella sua interezza dalla società "Gestinn Matera s.r.l." in forza del contratto di fitto d'azienda con essa stipulato prima dell'ammissione alla procedura concordataria (e precisamente, in data 31/10/2013).

La sussistenza del fitto dell'intera azienda ha di fatto svuotato la Inmaco dell'attività alberghiera precedentemente esercitata, sicché la sua quotidiana operatività si è ridotta al compimento delle mere attività d'incasso periodico dei canoni locativi, e di pagamento degli oneri facenti capo alla struttura immobiliare in senso stretto – piuttosto che all'impresa esercente l'attività alberghiera (divenuta, appunto, la Gestinn s.r.l.)¹.

Per l'effetto, e con riferimento al ruolo dell'amministratore unico della Inmaco rag. Vincenzo De Caprio, si è condiviso in capo alla sua figura il mantenimento di tutti i poteri canonici rientranti nell'ordinaria amministrazione, anch'essi nella sostanza fortemente ridotti, ed identificabili in buona sostanza nella gestione amministrativa dei bilanci, degli adempimenti fiscali, e delle uscite connesse a quanto sopra, ivi incluso il maneggio delle correlate liquidità e la titolarità ad operare autonomamente sul conto corrente sociale.

Proroga 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 la "Gestinn Matera s.r.l.", stipulato poco prima dell'ammissione alla procedura concordataria; nel mese di febbraio 2017 è stato firmato il connesso atto di proroga, 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 proprietà.

¹ ancorchè, come spiegato più avanti, ciò abbia determinato una situazione di progressiva perdita economica conseguente al basso valore del fitto a suo tempo contrattualizzato, a fronte della quale il rapporto a partire dal 01/11/2016 è stato prorogato, rimodulandone il canone, così da evitare il reiterarsi della condizione antieconomica ereditata.

Nelle more, la Gestinn essa ha continuato ad esercitare l'azienda alberghiera senza soluzione di continuità, 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.

Per effetto del nuovo, più elevato canone di affitto dell'azienda, è adesso garantita la copertura dei costi di gestione dell'azienda – e primariamente quelli, molto importanti, legati alla tassazione Imu e Tasi dell'immobile – sicché è stato possibile riavviare il ciclo delle attività amministrative sospese, e dar seguito al pagamento dei sospesi ingeneratisi nel corso del periodo successivo a quello di richiesta di ammissione alla procedura concordataria, prevalentemente riferiti a pregresse rate di Imu e Tasi, a liquidazioni Iva ed al compenso per l'amministratore unico.

Prospettive

Nelle more della definizione di tutti contenziosi provenienti dal passato e non ancora conclusi – da cui conseguirà l'esatta quantificazione del fabbisogno finanziario della procedura – verrà a breve espletato un ulteriore tentativo di collocamento del complesso aziendale, ad un valore ben 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.

* * *

Situazione di cassa alla fine del semestre (30/06/2017)

Alla data di chiusura trimestrale di riferimento (30/06/2017) le disponibilità della Inmaco si compendiano nei termini seguenti:

cassa contanti sede albergo	euro	0
cassa contanti sede Bari	euro	298,49
c/c Banca Credito Cooperativo	euro	18.620,48
c/c Unicredit vinc. della procedura di liquidazione giudiz.	euro	59.225,67

Sul conto corrente vincolato acceso presso la banca Unicredit sono depositate, fra le altre, parte delle disponibilità (ca. 35 mila euro) rivenienti dai canoni di fitto d'azienda incassati, al netto dell'iva², in quanto provento da ascrivere alla competenza della fase liquidatoria; ed i realizzi dei crediti pregressi conseguiti alle attività di sollecito poste in essere, per ca. 19 mila euro, sempre fino alla suddetta data del 30/06/2017.

Quadro finanziario di gestione della procedura

Il pagamento delle imposte facenti capo alla società, eseguito mediante i proventi del fitto, rendono necessaria una esposizione unica dei movimenti finanziari, in cui sono separatamente evidenziati i ricavi

² gli esiti della liquidazione Iva periodica rimangono infatti in capo alla società, ed incidono dunque, in termini finanziari, sui conti sociali.

di competenza della procedura liquidatoria, e gli oneri di gestione di cui più volte s'è detto (sostanzialmente riconducibili alle imposte ed alle assicurazioni sull'immobile).

Se ne riporta il rendiconto, riepilogativo di tutti gli eventi registrati fino alla fine del semestre considerato, e perciò fino al 30/06/2017, con evidenza separata di quelli privi di manifestazione finanziaria (oneri di competenza non pagati), da cui si evince il tendenziale recupero economico conseguito col più elevato canone di fitto e, nel contempo, l'elevato volume di risorse (oltre 250 mila euro) finora impiegate per la tassazione sul complesso immobiliare:

fondo cassa iniziale	18.403,19
proventi della gestione liquidatoria	
proventi fitto	348.951,20
incasso crediti	26.827,92
interessi attivi	0,36
totale proventi	375.779,48
oneri della gestione liquidatoria	
compenso commissario giudiziale	8.400,00
spese, competenze e commissioni bancarie	709,54
servizi tecnico-amministrativi	300,00
compensi professionali	19.155,44
compenso amministratore unico	10.688,00
prelievo per fondo cassa amministratore	300,00
spese per pubblicazioni	2.475,63
imposte tasse e ritenute	255.710,91
oneri assicurativi	18.597,00
totale oneri	316.336,52
avanzo finanziario	77.846,15
di cui giacente su c/bcc aziendale	18.620,48
di cui giacente su c/unicredit procedura	59.225,67
<i>a dedurre, oneri di competenza non pagati:</i>	
compenso collegio sindacale	30.000,00
spese legali	12.098,00
imposte e tasse (1° acconto Imu/Tasi 2015)	51.000,00
totale oneri di competenza non pagati	93.098,00
risultato di gestione (in c/competenza): disavanzo	-15.251,85

Matera, 11 agosto 2017

il Liquidatore Giudiziale

dott. Pietro Tantalo

(firma elettronica)