

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

Rapporto riepilogativo semestrale della liquidazione

Periodo dal 01/07/2019 al 31/12/2019

**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 31/12/2019, oltre che da svolgere nel primo semestre del nuovo anno, in cui avrà termine il periodo di gestione liquidatoria.

### **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 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.

Nel corso del secondo semestre dell'anno 2019, sciolta la riserva sul fabbisogno finanziario concordatario determinata dall'esito – ancorchè sfavorevole – del contenzioso Iva pendente in Cassazione, è stato possibile espletare un ulteriore 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.

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 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.

### **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 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 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., 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.

### **Esiti del terzo tentativo di vendita**

Gli eventi dell'ultimo semestre 2019 si identificano allora, in buona sostanza, nell'espletamento del terzo - ed ultimo, visto l'imminente termine di conclusione del quinquennio liquidatorio - tentativo di vendita del complesso aziendale, con la pubblicazione, come s'è detto, del relativo avviso di gara, e con base d'asta pari al fabbisogno finanziario minimo del concordato<sup>1</sup>.

In tale ambito, il fabbisogno è stato ridotto incorporando una significativa riduzione (preventivamente condivisa) della percentuale di soddisfo dei creditori chirografari, dal 100% inizialmente prospettata in sede d'ammissione al concordato<sup>2</sup>, al 40%, e prevedendo d'attribuire all'aggiudicatario il beneficio dell'agevolazione c.d. rottamazione-*ter* della cartella di pagamento correlata al su citato contenzioso tributario Iva, così da poter ampliare le probabilità d'intercettare la disponibilità all'acquisto degli operatori (o quantomeno della stessa società affittuaria Gestinn, che già nel luglio 2019 si era impegnata a presentare una proposta d'acquisto irrevocabile dell'albergo - ancorché per un valore non noto). Ma neanche il nuovo tentativo ha avuto lo sperato esito della vendita del complesso aziendale, non essendosi registrata la partecipazione di alcun operatore.

---

<sup>2</sup> Nei termini espressi nella relazione trimestrale prot. 49/2019, la riduzione è stata sottoposta a tutti i creditori chirografari, ed ha trovato il parere favorevole espresso del comitato dei creditori.

## 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, nel recente mese di 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 concordataria, per cui in mancanza di concrete proposte di acquisto che possano essere formulate nel corso della breve, residua frazione d'anno 2020 (dal 1 febbraio al 10 giugno, termine del quinquennio liquidatorio) e riferite ad un importo almeno pari a quello del fabbisogno concordatario sopra spiegato, il concordato giudiziale della Inmaco rimarrà ineseguito.

Per la detta residua frazione d'anno non potrà che mantenersi, in via di proroga, l'esistente rapporto di fitto d'azienda, al fine di assicurare, alle vigenti condizioni economiche, la preservazione dell'albergo, in vista dell'oramai prossimo ricongiungimento del possesso dello stesso alla sua nuda proprietà.

## 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 31/12/2019 altro non sono che quelli afferenti i ricavi di competenza per canoni di fitto aziendale, 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:

<b>fondo cassa iniziale</b>	<b>18.403,19</b>
<b>proventi della gestione liquidatoria</b>	
proventi fitto	958.951,20
incasso crediti	26.827,92
altri proventi	9.566,28
interessi attivi	0,76
<b>totale proventi</b>	<b>995.346,16</b>
<b>oneri della gestione liquidatoria</b>	
compenso organi giudiziali della procedura	26.199,54
spese, competenze e commissioni bancarie	1.543,66
compensi professionali	27.802,51
servizi assist. tecnica sw contabilità	18.446,86
servizi tecnico-amministrativi	307,32
compenso amministratore unico	26.720,00
compenso collegio sindacale	24.582,40

spese per pubblicazioni	5.077,21
imposte tasse e ritenute	715.893,71
oneri assicurativi	37.546,50
Altri	584,34
<b>totale oneri</b>	<b>884.704,05</b>
<b>avanzo finanziario</b>	129.045,30
di cui giacente su c/bcc aziendale	90.474,05
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.)	80.000,00
accant.to oneri coll. sind. (gennaio 14 - giugno 18)	20.000,00
accant. spese legali per causa penale	12.098,00
<b>totale accantonamenti</b>	<b>112.098,00</b>
<b>risultato di gestione - avanzo</b>	<b>16.947,30</b>

Matera, 8 febbraio 2020

il Liquidatore Giudiziale

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