

**IL TRIBUNALE DI RIMINI**

SEZIONE CIVILE

Riunito in Camera di Consiglio e composto dai

Sigg. Magistrati:

Dr. Francesca Miconi Presidente Relatore

Dr. Silvia Rossi Giudice

Dr. Lorenzo Lico Giudice

Nel procedimento per concordato preventivo n 3/2021 CP proposto da

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Letta la domanda di concordato pieno depositata in data 25-2-2021 dalla società
· avente ad oggetto attività di gestione di aziende alberghiere e pubblici esercizi in
genere - , domanda corredata del piano e della relativa documentazione, con cui la società
debitrice ha chiesto la ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160
Legge Fallimentare; il ricorso del 25-2-2021 segue la dichiarazione di rinuncia, da parte della
società, al concordato prenotativo introdotto il 6-7-2020, il cui termine ultimo per il deposito di
proposta e piano sarebbe scaduto il 2-2-2021, rinuncia a seguito della quale il Tribunale ha disposto
la comparizione delle parti e pronunciato successivamente alla proposizione di questo ricorso;

Rilevato che la società ha formulato la seguente proposta ai creditori :

1- Il pagamento integrale delle spese di giustizia nonché delle prededuzioni rappresentate da onorari e spese dei professionisti che hanno assistito la Società nella stesura del concordato pieno, nonché nel periodo del concordato prenotativo e nel contenzioso svoltosi con l'ex affittuaria dell'azienda nel corso dello stesso;

2- il pagamento integrale (100%) dei debiti privilegiati verso dipendenti, professionisti, società cooperative e verso altri creditori privilegiati, senza alcuna falcidia;

3 – il pagamento del debito ipotecario nei limiti della capienza del bene sul quale insiste la garanzia ex art. 160, 2° comma, l. fall.- pari al 36,68% , come attestato dal professionista) con degradazione al chirografo della quota residua;

4 – il pagamento parziale (30%) dei debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali in linea capitale, con degradazione al chirografo del residuo importo, in forza della proposta di transazione ex art. 182-ter, l. fall.;

5 – il pagamento parziale (20%) dei debiti verso l'Erario per capitale, sanzioni e interessi, con degradazione al chirografo del residuo importo, in forza della proposta di transazione ex art. 182-ter, l. fall.;

6 – il pagamento parziale dei chirografari e privilegiati degradati a chirografo (inclusi i debiti verso Enti comunali e locali), suddivisi in classi (in misura compresa tra l'1,96% e il 5%).

Le maggiori utilità (rispetto a quanto sopra prospettato) che si dovessero conseguire al termine del piano sono destinate a finanziare la continuità aziendale, a cominciare dal compenso dovuto alla _____ in forza del contratto di *management*.

I tempi di pagamento sono i seguenti:

A. i debiti prededucibili: alle scadenze, entro l'omologa del concordato;

B. l'ipotecario sarà pagato a seguito della cessione dell'immobile, da effettuare allo scadere del contratto di *management* alberghiero e quindi non prima di 5 anni dall'omologa; le procedure competitive di vendita dovranno essere attivate non prima del quarantottesimo mese dall'omologa ed entro il sessantesimo mese; il creditore ipotecario è quindi , per la parte in privilegio, dilazionato; è stata tuttavia prevista, con integrazione delle pattuizioni intercorse con il manager alberghiero che adiuverà nella gestione dell'azienda, la possibilità di una liquidazione anticipata dell'immobile in cui è esercitato l'albergo e della successiva prosecuzione in regime di locazione dell'immobile stesso;

C. i creditori privilegiati generali diversi da fisco e previdenza saranno pagati entro l'anno dall'omologazione;

- D. il creditore previdenziale e l'Eriario saranno pagati nei tempi indicati nella transazione fiscale, e cioè progressivamente in cinque anni dall'omologa del concordato (v tabella di pag 11 della proposta di transazione fiscale)
- E. i creditori chirografari saranno pagati dopo i privilegiati ed entro il 31.12.2026, termine finale di esecuzione del piano.

I creditori sono suddivisi nelle seguenti classi:

- classe 1 (euro 445.218,00): debiti previdenziali e assistenziali privilegiati in transazione con dilazione ultrannuale (30%);
- classe 2 (euro 728.018,00): debiti tributari privilegiati in transazione con dilazione ultrannuale (20%);
- classe 3 (euro 1.042.724,00): debiti tributari, previdenziali e assistenziali privilegiati in transazione degradati al chirografo (5%);
- classe 4 (euro 2.750.000,00): debito ipotecario con dilazione ultrannuale;
- classe 5 (euro 4.747.119,00): debito ipotecario degradato al chirografo (1,96%);
- classe 6 (euro 2.875.348,00): debito chirografario (ex ipotecario con ipoteca di terzi, posizione transatta) (5%);
- classe 7 (euro 1.158.315,00): altri creditori chirografari (5%).

Rilevato che il piano di realizzazione dell'attivo concordatario prevede:

a. la prosecuzione dell'attività d'impresa da parte della _____ per il periodo di 5 anni dall' omologazione (fino al 31 dicembre 2026), sulla base delle previsioni contenute nel piano industriale 2020-2026 , in forza di un contratto di management alberghiero (con _____) condizionato all'omologa e della prosecuzione del contratto di appalto per il servizio di ristorazione-bar già in atto (con _____) ; più precisamente , attraverso il contratto di management alberghiero la società debitrice, pur mantenendo la titolarità e la responsabilità della attività di impresa , riceverebbe dal manager l'importo fisso ed assicurato di € 140.000 annui : un eventuale EBITDA inferiore verrebbe "coperto" dal manager stesso ed uno in eccesso andrebbe a favore del manager a titolo di compenso per il servizi prestato; l'attivo della continuità ammonterebbe, in tal modo, ad € 812.000

(contratto di management alberghiero) ed € 165.000 (contratto di appalto del servizi ristorante) , per un totale di € 977.000,00;

b. successiva cessione dell'immobile di proprietà, a seguito dell'espletamento di idonee procedure competitive, al termine dell'orizzonte di piano; l'immobile è stato valutato, con conferma da parte dell'attestatore anche nella relazione di incapienza, in € 2.750.000,00;

c. impiego dell'apporto del terzo (il medesimo soggetto del contratto di management alberghiero: _____) di euro 400.000,00;

d. impiego delle disponibilità liquide (€ 56.000,00);

e. incasso dei crediti (€ 21.000).

L'attivo complessivo del concordato, comprensivo della finanza esterna, ammonterebbe ad € 4.199.7500,00 (v nel dettaglio pag 49 della domanda e pag 50 dell'attestazione).

Il fabbisogno concordatario è così indicato:

- per le prededuzioni € 636.908, di cui € 438.110 per i professionisti che hanno assistito la società debitrice ed € 140.338,54 per gli organi del concordato ;
- per il creditore ipotecario, € 2.750.000,00
- per i crediti privilegiati diversi dall'ipotecario , € 411.000 (v schema di pag 60 della domanda);
- per i crediti chirografari (ab origine o per degrado) € 347.000 (v schema di pag 61 della domanda)

e così complessivamente € 4.144.908.

Richiamato il proprio provvedimento ai sensi dell'art 162 c 1 LF del 20-4-2021 e viste le integrazioni e precisazioni depositate dalla società ricorrente il 5-5-2021, con attestazione integrativa, nonché l'ulteriore relazione del legale rappresentante della società, formalizzata il 17-5-2021;

Ritenuto che la procedura debba essere qualificata - alla luce della precisazione secondo cui l'attività d'impresa della _____ proseguirà anche all'esito del piano concordatario, mediante locazione dell'immobile in cui è esercitata l'azienda alberghiera - come concordato in continuità diretta (per cinque anni) , con liquidazione finale (o eventualmente anche anticipata , con successiva gestione in locazione) dell'immobile ;

procedendo nella valutazione dei profili di ammissibilità:

si dà atto che il ricorso è stato comunicato al P.M. a norma dell'art. 161 comma 5 L.F;

riscontrata la regolarità della procedura sotto il profilo formale:

ritenuta preliminarmente la competenza del Tribunale adito, avendo l'impresa sede legale in un Comune compreso nel circondario ;

- la domanda di concordato proposta è conforme alle previsioni di cui all'art. 161 L.F. poiché:

- il ricorso è sottoscritto dal legale rappresentante della società;

- la società ricorrente riveste la qualifica di imprenditore commerciale, assoggettabile a procedura concorsuale, posto che risulta possedere i requisiti di cui all'art. 1 L.F. , essendo superati i limiti dimensionali indicati nella norma;

- l'impresa versa in evidente stato di crisi, identificabile in tutte quelle situazioni in cui si verifica un'alterazione dello stato di equilibrio economico, e/o finanziario e/o patrimoniale, nel caso evidenziabile nell'aver fatto ricorso ad un piano concordatario in cui si prevede il pagamento dilazionato e non integrale del passivo ad oggi maturato;

- la domanda contiene gli elementi richiesti dall' art. 161 legge fallimentare ed è corredata degli allegati prescritti, espressamente indicati dalla norma sopra richiamata; il ricorrente ha presentato con il ricorso:

- una relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa;

- lo stato analitico ed estimativo dell'attività, l'elenco nominativo dei creditori con l'indicazione dei crediti tra cui quelli con diritto di prelazione;

- la prescritta relazione contenente l'attestazione di <<veridicità dei dati>> e sulla <<fattibilità del piano>>, redatta nel caso di specie da un professionista che ha dichiarato di possedere i requisiti indicati dall'art. 28 L.F., successivamente integrata ;

Ritenuto che la proposta di concordato risponda alle condizioni indicate negli art. 160 legge fallimentare ;

che l' imprenditore dà atto di voler addivenire alla ristrutturazione del debito attraverso un piano in continuità con componente liquidatoria come sopra descritto;

Rilevato che il piano è stato ritenuto dall' attestatore fattibile nei termini prospettati;

Considerato che il concordato, appare, per quanto possibile valutare in questa sede, comunque in grado di soddisfare l'intero costo dichiarato , salva la successiva verifica delle stime da parte degli organi della procedura;

ritenuto che il fabbisogno concordatario per spese prededucibili, oneri di gestione, spese e pagamento integrale dei privilegiati – salva la falcidia da transazione fiscale per incapacienza del patrimonio della debitrice e salva falcidia dell'ipotecario per incapacienza del bene - risulti allo stato garantito dai valori dell'attivo indicati in ricorso, con possibile soddisfacimento dei creditori chirografari nelle diverse percentuali previste per ciascuna classe;

Che il piano indica ed individua, inoltre , il termine di adempimento, come sopra riportato;

Ritenuto che, stante l' informazione resa ai creditori , come integrata con i chiarimenti e l'attestazione aggiuntiva , al momento risultante completa, la procedura possa essere aperta: ulteriori elementi informativi per i creditori e per il Tribunale potranno essere acquisiti attraverso la Relazione ex art 172 lf del Commissario Giudiziale

P.Q.M.

visti gli artt. 160 e 163 LF

DICHIARA

aperta la procedura di concordato preventivo nei confronti della dalla società -
- avente ad oggetto attività di gestione di aziende alberghiere e pubblici esercizi in genere

ORDINA

la convocazione dei creditori in adunanza per il giorno e dispone che il presente decreto sia comunicato a tutti i creditori entro 60 giorni prima;

stabilisce il termine di giorni quindici dalla notifica del presente decreto per il deposito da parte della ricorrente nella Cancelleria del Tribunale della somma di , somma calcolata in percentuale su quella maggiore presumibilmente necessaria per la procedura, mediante versamento sul conto corrente intestato al concordato , con avvertimento che decorso tale termine, il commissario potrà provvedere a norma dell'art. 173 L.F a richiedere la revoca dell'ammissione;

viene dato atto che **la proposta di concordato** è così formulata:

- 1 - Il pagamento integrale delle spese di giustizia nonché delle prededuzioni rappresentate da onorari e spese dei professionisti che hanno assistito la Società nella stesura del concordato pieno, nonché nel periodo del concordato prenotativo e nel contenzioso svoltosi con l'ex affittuaria dell'azienda nel corso dello stesso;
 - 2 - il pagamento integrale (100%) dei debiti privilegiati verso dipendenti, professionisti, società cooperative e verso altri creditori privilegiati, senza alcuna falcidia;
 - 3 - il pagamento del debito ipotecario nei limiti della capienza del bene sul quale insiste la garanzia ex art. 160, 2° comma, l. fall.- pari al 36,68% , come attestato dal professionista) con degradazione al chirografo della quota residua;
 - 4 - il pagamento parziale (30%) dei debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali in linea capitale, con degradazione al chirografo del residuo importo, in forza della proposta di transazione ex art. 182-ter, l. fall.;
 - 5 - il pagamento parziale (20%) dei debiti verso l'Erario per capitale, sanzioni e interessi, con degradazione al chirografo del residuo importo, in forza della proposta di transazione ex art. 182-ter, l. fall.;
 - 6 - il pagamento parziale dei chirografari e privilegiati degradati a chirografo (inclusi i debiti verso Enti comunali e locali), suddivisi in classi (in misura compresa tra l'1,96% e il 5%).
- Le maggiori utilità (rispetto a quanto sopra prospettato) che si dovessero conseguire al termine del piano sono destinate a finanziare la continuità aziendale, a cominciare dal compenso dovuto alla Invest Hospitality in forza del contratto di *management*.
- I tempi di pagamento sono i seguenti:
- i debiti prededucibili: alle scadenze, entro l'omologa del concordato;
 - l'ipotecario sarà pagato a seguito della cessione dell'immobile, da effettuare allo scadere del contratto di *management* alberghiero e quindi non prima di 5 anni dall'omologa; le procedure competitive di vendita dovranno essere attivate non prima del quarantottesimo mese dall'omologa ed entro il sessantesimo mese; il creditore ipotecario è quindi , per la parte in privilegio, dilazionato; è stata tuttavia prevista, con integrazione delle pattuizioni intercorse con il manager alberghiero che adiuvierà nella gestione dell'azienda, la

possibilità di una liquidazione anticipata dell'immobile in cui è esercitato l'albergo e della successiva prosecuzione in regime di locazione dell'immobile stesso;

- i creditori privilegiati generali diversi da fisco e previdenza saranno pagati entro l'anno dall'omologazione;
- il creditore previdenziale e l'Erario saranno pagati nei tempi indicati nella transazione fiscale, e cioè progressivamente in cinque anni dall'omologa del concordato (v tabella di pag 11 della proposta di transazione fiscale)
- i creditori chirografari saranno pagati dopo i privilegiati ed entro il 31.12.2026, termine finale di esecuzione del piano.

I creditori sono suddivisi nelle seguenti classi:

- classe 1 (euro 445.218,00): debiti previdenziali e assistenziali privilegiati in transazione con dilazione ultrannuale (30%);
- classe 2 (euro 728.018,00): debiti tributari privilegiati in transazione con dilazione ultrannuale (20%);
- classe 3 (euro 1.042.724,00): debiti tributari, previdenziali e assistenziali privilegiati in transazione degradati al chirografo (5%);
- classe 4 (euro 2.750.000,00): debito ipotecario con dilazione ultrannuale;
- classe 5 (euro 4.747.119,00): debito ipotecario degradato al chirografo (1,96%);
- classe 6 (euro 2.875.348,00): debito chirografario (ex ipotecario con ipoteca di terzi, posizione transatta) (5%);
- classe 7 (euro 1.158.315,00): altri creditori chirografari (5%).

e che il piano di concordato prevede:

a. la prosecuzione dell'attività d'impresa da parte della John Perry per il periodo di 5 anni dall'omologazione (fino al 31 dicembre 2026), sulla base delle previsioni contenute nel piano industriale 2020-2026 , in forza di un contratto di management alberghiero (con Invest Hospitalit) condizionato all'omologa e della prosecuzione del contratto di appalto per il servizio di ristorazione-bar già in atto (con Spice 29) ; più precisamente , attraverso il contratto di management alberghiero la società debitrice, pur mantenendo la titolarità e la responsabilità della attività di impresa , riceverebbe dal manager l'importo fisso ed assicurato di € 140.000 annui : un eventuale EBITDA inferiore verrebbe "coperto" dal manager stesso ed uno in eccesso andrebbe a favore del manager a titolo di compenso per il servizi prestato; l'attivo della continuità ammonterebbe, in tal modo, ad € 812.000 (contratto di management alberghiero) ed € 165.000 (contratto di appalto del servizi ristorante) , per un totale di € 977.000,00;

- b. successiva cessione dell'immobile di proprietà, a seguito dell'espletamento di idonee procedure competitive, al termine dell'orizzonte di piano; l'immobile è stato valutato, con conferma da parte dell'attestatore anche nella relazione di incapacienza, in
- c. impiego dell'apporto del terzo (il medesimo soggetto del contratto di management alberghiero: ' _____)
- d. impiego delle disponibilità liquide ' _____
- e. incasso dei crediti (€ _____)

Dispone che il presente decreto sia pubblicato e notificato nelle forme previste dall'art. 166 l. fall., e che i commissari giudiziali notifichino, a norma degli artt. 88 e 166 l. fall., un estratto del presente decreto agli uffici competenti per l'annotazione sui pubblici registri.

Così deciso in _____