



**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'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 )
- 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 incapacienza, 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 predeuzioni € 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 LF;

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 adiuerà 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 incapienza, 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 .