



PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE

in favore della società di nuova costituzione "EUROIMMOBILIARE s.r.l." (ai sensi
dell'art. 2506-bis del Codice Civile)



Sommario

PREMESSA.....	2
1. Società partecipanti alla scissione.....	2
1.1 - Società scindenda.....	2
1.2 – Società beneficiaria.....	3
2. Statuto della società.....	3
2.1 - Società scindenda.....	3
2.2 – Società beneficiaria.....	3
3. Elementi patrimoniali oggetto della scissione.....	4
4. Rapporto di cambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro.....	7
5. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria	7
6. Trattamento riservato a particolari categorie di soci	7
7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione.....	7
8. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti	7
9. Vantaggi dell'operazione di scissione.....	8
10. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote	9
11. Data di efficacia della scissione	10
11.1 - Effetti civilistici e contabili	10
11.2 - Effetti fiscali: imposte dirette	10
11.3 - Effetti fiscali: imposte indirette	11

12. Contratti attivi di locazione oggetto di trasferimento in favore della scissa	11
13. Pubblicazione del progetto di scissione	11
14. Altre informazioni.....	11

PREMESSA

Il presente progetto di scissione è stato redatto dall'Amministratore Unico della società "Eurorto srl" (successivamente anche indicata come "società scindenda" o "scissa") ai sensi dell'art. 2506-bis e dell'art. 2501-ter del Codice Civile, al fine di illustrare l'operazione di scissione parziale e proporzionale della società in parola, in favore di una società di nuova costituzione, che assumerà la denominazione di "Euroimmobiliare srl" (successivamente anche indicata come "società beneficiaria").

In particolare l'operazione che sarà sottoposta all'approvazione dei soci della società "Eurorto srl", prevede il trasferimento alla "Euroimmobiliare srl" degli asset immobiliari così come meglio identificati al paragrafo 3 del presente "progetto di scissione".

L'obiettivo dell'operazione di scissione è come ben spiegato successivamente al paragrafo 9, quello di separare il compendio immobiliare dal comparto della vendita, lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi.

Tale separazione consentirebbe fra l'altro, una riduzione del rischio complessivo aziendale in quanto lo stesso verrebbe ripartito su due entità (quella operativa e quella immobiliare) che per loro natura presentano due gradi di rischiosità potenzialmente diversi fra di loro.

A seguito dell'operazione di seguito descritta, la suddetta società beneficiaria di nuova costituzione eserciterà un'attività immobiliare e di servizi, mentre la società scindenda continuerà la propria attività di vendita, lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi.

1. Società partecipanti alla scissione

1.1 - Società scindenda

La società scindenda, ovvero la "Eurorto s.r.l.", ha sede in Scafati (SA), alla via Nuova San Marzano Trav. Oliva n. 1, Capitale Sociale € 22.900,00 (ventiduemilanovecento/00)

interamente versato, codice fiscale 02830180655, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno e partita iva 02830180655, iscritta al REA di Salerno al n. 245177, con indirizzo di posta elettronica certificata eurorto@pec.it, ed ha la seguente compagine sociale:

- Rimello Carmine, nato a San Marzano sul Sarno (SA) il giorno 9 febbraio 1953 ed ivi residente al Largo De Gasperi n. 3, codice fiscale RMLCMN53B09I019V, proprietario del 33,34% delle quote sociali pari ad euro 7.633,34 (settemilaseicentotrentatre/34);
- Mandile Carlo, nato a San Marzano sul Sarno (SA) il giorno 21 maggio 1958 ed ivi residente alla Via Pendino n. 51, codice fiscale MNDCRL58E21I019, proprietario del 33,33% delle quote sociali pari ad euro 7.633,33 (settemilaseicentotrentatre/33);
- Rimello Carmine, nato a San Marzano sul Sarno (SA) il giorno 24 aprile 1958 ed ivi residente alla via Turati n. 33, codice fiscale RMLCMN58D24I019X, proprietario del 33,33% delle quote sociali pari ad euro 7.633,33 (settemilaseicentotrentatre/33);

La società è amministrata da un Amministratore Unico nella persona del sig. Rimello Carmine RMLCMN58D24I019X (*del 1958*) sopra identificato.

1.2 – Società beneficiaria

La società beneficiaria, ovvero la “EUROIMMOBILIARE s.r.l.”, sarà iscritta al Registro Imprese di Salerno e avrà sede in Scafati (SA) alla Via Nuova San Marzano – Trav. Oliva n. 1 con Capitale Sociale di € 10.000,00 (diecimila/00). Avrà ovviamente la medesima compagine sociale e la stessa percentuale di partecipazione al Capitale Sociale.

2. Statuto della società

2.1 - Società scindenda

Lo statuto della società “Eurorto s.r.l.” non sarà oggetto di modifiche e resterà quindi quello attualmente in vigore.

2.2 – Società beneficiaria

La società beneficiaria sarà retta dallo statuto sociale allegato al presente progetto (allegato “A”).

3. Elementi patrimoniali oggetto della scissione

Ai sensi dell'articolo 2506-bis e 2501-ter Codice Civile, gli elementi patrimoniali attivi e passivi della società scindenda che verranno trasferiti alla società beneficiaria sono di seguito esposti nelle successive tabelle, ai seguenti valori riferiti alla data del 31 dicembre 2024.

Attività

Descrizione	Valore contabile al giorno 31 dicembre 2024
Fabbricati	768.470,96
- Fondo Ammortamento Fabbricati industriali	<u>-492.031,16</u>
Totale fabbricati	276.439,80
Terreni	31.494,97
TOTALE ATTIVITA'	307.934,77

Tabella 1 – Attivo da trasferire alla società beneficiaria neo costituita

Con riferimento ai fabbricati di proprietà della scissa presenti nella sopra riportata situazione patrimoniale, che verranno trasferiti alla società beneficiaria "Euroimmobiliare Srl", vengono dettagliatamente riepilogati di seguito:

Trattasi di un complesso industriale sito in Scafati alla Via Nuova San Marzano- Trav. Oliva n. 1, composto da un capannone industriale, un piano uffici, l'abitazione del custode, un fabbricato rurale e un limitrofo fondo rustico.

A tale complesso industriale si accede dalla Via Nuova San Marzano del Comune di Scafati, che si estende verso la parte nord del Comune e collega Scafati ad altri paesi limitrofi. Essa inoltre funge anche da collegamento con la SS268 del Vesuvio, che è una delle principali arterie stradali della zona, facilitando i collegamenti verso Napoli e altre località dell'Agro Sarnese-Nocerino, configurandosi così come una via di collegamento importante con funzione strategica.

L'intero complesso industriale è stato realizzato in assenza di titoli e per i quali è stata presentata Domanda di Condonio Edilizio protocollo n. 6163 del 28/02/1995.

Successivamente il Comune di Scafati ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 734 del 29/02/2012.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, esso è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e non ha subito interventi che avrebbero richiesto titolo edilizio, pertanto risulta legittimo dal punto di vista urbanistico.

Attualmente, il capannone e gli altri edifici, tutti siti in Scafati alla Via Nuova San Marzano – Trav. Oliva n. 1, incidenti sul lotto risultano frazionati in varie unità immobiliari indipendenti come di seguito precisati:

- 1) CAPANNONE INDUSTRIALE, censito nel NCEU del Comune di Scafati al foglio 2, particella 225, sub 4, piano terra, categoria D/7, superficie catastale mq 1019, rendita catastale € 3.429,27;
- 2) PIANO UFFICI, censito nel NCEU del Comune di Scafati al foglio 2, particella 225, sub 5, piano terra, categoria A/10, superficie catastale mq 150, rendita catastale 1.684,94€;
- 3) ABITAZIONE DEL CUSTODE, censito nel NCEU del Comune di Scafati al foglio 2, particella 225, sub 3, piano 1-2, Categoria F/4, superficie catastale mq 237, allo stato grezzo;
- 4) FABBRICATO RURALE, censito nel NCEU del Comune di Scafati al foglio 2, particella 1, piano terra, Categoria F/2, superficie catastale mq 72, allo stato grezzo;
- 5) LOTTO DI TERRENO, fondo incolto, censito nel NCT del Comune di Scafati al foglio 2, particella 4, seminativo irriguo, superficie catastale mq 5007, reddito dominicale € 162,91, reddito agrario € 63,35.

Gli immobili e i terreni sono quindi iscritti nel bilancio della società Eurorto srl per un valore totale di € 799.965,93 (settecentonovantanovemilanovecentosessantacinque/93) con fondo ammortamento, relativo ai soli fabbricati, pari a complessivi € 492.031,16 (quattrocentonovantaduemilatrentuno/16).

Ai fini della scissione non si è reso necessario procedere alla riduzione del Capitale Sociale della società scissa che rimane pertanto pari ad € 22.900,00 (ventiduemilanovecento/00) in quanto la riduzione del Patrimonio verificatosi in capo alla società scissa ha intaccato solo gli utili a nuovo accantonati a riserva, per espressa volontà dei soci.

Nello specifico gli utili a nuovo della società scissa verranno decurtati per un ammontare complessivo di euro 307.934,77.

Parte di tale importo verrà poi riallocato a Capitale Sociale in capo alla beneficiaria per € 10.000,00 (diecimila/00), mediante sottoscrizione, in misura proporzionale alle quote possedute nella società scissa, dai soci della società “Euroimmobiliare srl”.

La restante parte sarà imputata a riserva disponibile.

Non vi sono passività da trasferire alla beneficiaria.

Alla luce di ciò il Patrimonio Netto contabile della beneficiaria a seguito dell’operazione di scissione sarà quello indicato nel seguente prospetto:

Società EUROIMMOBILIARE S.r.l.	Patrimonio netto contabile
Capitale sociale	10.000,00
Riserve disponibili	<u>297.934,77</u>
Patrimonio netto contabile	307.934,77

Tabella 2 –Patrimonio netto della società beneficiaria

Per effetto della scissione, conseguentemente al trasferimento alla società beneficiaria del Patrimonio costituito dagli elementi sopra indicati, alla società beneficiaria verrà trasferito un Patrimonio Netto nella misura di € 307.934,77.

Si precisa che eventuali differenze nei valori contabili degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di trasferimento, dovute alla normale dinamica aziendale, che si dovessero determinare tra la data di riferimento del presente progetto di scissione e la data di efficacia, saranno regolate tra le società apportando le dovute rettifiche alla voce utili a nuovo e troveranno esatta compensazione in modo che il Patrimonio Netto della società scissa trasferito alla società beneficiaria, rimanga immutato rispetto a quanto indicato nel progetto di scissione.

Ai fini della riduzione del Patrimonio Netto della società scissa non si rende necessario intaccare il Capitale Sociale ma utilizzare unicamente gli utili a nuovo formati nel corso degli anni ed accantonati a riserva.

Tali utili saranno ricostituiti nel bilancio della società beneficiaria ed imputati a riserva ed in parte utilizzati per la formazione del Capitale Sociale.

4. Rapporto di cambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro

Ai soci della società “Eurorto srl”, verranno assegnate le quote della società “Euroimmobiliare srl” in proporzione alla loro partecipazione nella società scissa.

In particolare, poiché non si è in presenza di una società beneficiaria preesistente, non si è reso necessario determinare un rapporto di cambio, mediante il raffronto tra il valore economico della quota di patrimonio netto trasferito e il valore economico netto della società beneficiaria.

5. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria

Il Capitale Sociale della società beneficiaria neocostituita, pari ad € 10.000,00 sarà rappresentato da quote sottoscritte in misura proporzionale dai soci, determinando una partecipazione al Capitale Sociale così come segue:

- Rimello Carmine (*del 1953*), proprietario del 33,34% delle quote sociali pari ad euro 3.334,00 (tremilatrecentotrentaquattro/00);
- Mandile Carlo, proprietario del 33,33% delle quote sociali pari ad euro 3.333,00(tremilatrecentotrentatre/00);
- Rimello Carmine (*del 1958*), proprietario del 33,33% delle quote sociali pari ad euro 3.333,00 (tremilatrecentotrentatre/00).

6. Trattamento riservato a particolari categorie di soci

Non sono previsti trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o possessori di titoli diversi dalle quote, né per la società scissa che per la società beneficiaria.

7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione

Non sono previsti vantaggi particolare a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

8. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 2506-ter, terzo comma Codice Civile, trattandosi di scissione mediante costituzione di una nuova società e non essendo previsti criteri di attribuzione delle quote della società beneficiaria diversi da quello proporzionale, non si è resa necessaria la predisposizione dei seguenti documenti:

- situazione patrimoniale prevista all'articolo 2501-quater;
- relazione dell'organo amministrativo e degli esperti in merito alla congruità del rapporto di cambio, di cui all'articolo 2501-quinquies e 2501-sexies Codice Civile.

9. Vantaggi dell'operazione di scissione

Poiché, in virtù del comma 4 dell'articolo 2506-ter del Codice Civile, non è stata redatta la relazione dell'organo amministrativo, in questo paragrafo si intende approfondire i motivi economici che hanno indotto l'amministratore a procedere con la scissione, soffermandosi anche, in particolare, sull'assenza di profili di elusività dell'operazione, come peraltro chiaramente ratificato nella "Massima" relativa al "Parere n. 24 del 25 luglio 2006" del Comitato per l'applicazione delle norme antielusive.

"Una scissione parziale proporzionale non presenta aspetti di elusività, a condizione che non sia preordinata alla successiva vendita delle quote della beneficiaria o, comunque, a privare di operatività le imprese partecipi della complessiva riorganizzazione societaria. In tal caso, infatti, l'iniziativa delineata risulterebbe priva di valide ragioni economiche e diretta a conseguire, usufruendo del regime di neutralità fiscale tipico della scissione, un indebito risparmio di imposta, in quanto realizzato attraverso l'aggiramento di obblighi o divieti posti dall'ordinamento tributario".

Nel caso in specie, come accennato peraltro in premessa, la finalità dell'operazione è quella di procedere alla riorganizzazione dell'attività di impresa della società scindenda, provvedendo a separare l'attività commerciale da quella immobiliare.

La costituzione di due entità, ognuna preposta a una specifica attività, dovrebbe consentire una allocazione ottimale degli asset materiali ed immateriali che potranno esser meglio valorizzati nei confronti di terzi, anche al fine di acquisire eventualmente, risorse economico-finanziarie mirate allo sviluppo delle singole attività o di particolari progetti.

Nel citato parere il Comitato per l'applicazione delle norme antielusive, ha ribadito la non elusività della scissione considerando quest'ultima, come ormai ribadito con orientamento costante, *"un'operazione fiscalmente neutrale e di per sé non elusiva, specialmente nel caso che il trasferimento di attività dalla società scissa alla beneficiaria avvenga in regime di continuità di valori fiscali e senza sottrazione delle stesse al regime dei beni di impresa"*.

In particolare, con riguardo alla scissione parziale proporzionale il Comitato ha chiarito che la

stessa "non presenta aspetti di elusività, a condizione che non sia preordinata alla successiva vendita delle quote della beneficiaria o, comunque, a privare di operatività le imprese partecipi della complessiva riorganizzazione societaria.

In tal caso, infatti, l'iniziativa delineata risulterebbe priva di valide ragioni economiche e diretta a conseguire, usufruendo del regime di neutralità fiscale tipico della scissione, un indebito risparmio di imposta, in quanto realizzato attraverso l'aggiramento di obblighi o divieti posti dall'ordinamento tributario".

In concreto, per considerare elusiva un'operazione di riorganizzazione societaria deve essere verificata la contestuale sussistenza o meno dei presupposti necessari e, cioè, l'assenza di valide ragioni economiche, l'aggiramento di obblighi o divieti posti dall'ordinamento tributario e l'ottenimento di vantaggi fiscali.

Nella scissione della società "Eurorto srl" l'Amministratore Unico con tale operazione esprime la volontà di:

1. separare l'attività di vendita, raccolta, lavorazione e conservazione di frutta e di ortaggi;
2. trasferire alla beneficiaria i cespiti a valori rappresentati dai costi storici presenti nella società scissa;
3. ottimizzare e controllare al meglio la redditività delle due attività e sviluppare le stesse;
4. non alterare in alcun modo nell'immediato successivo periodo la scissione, la compagine sociale della beneficiaria che attualmente ha una connotazione prettamente familiare (i soci sono cugini);
5. favorire o rendere più accessibile l'ingresso di eventuali nuovi soci nella società Eurorto srl che avrebbero difficoltà significative ad acquisire quote della società con anche gli immobili all'interno della stessa.

In virtù di quanto sopra, si evidenzia come la presente scissione sia caratterizzata dalla mancanza di qualsivoglia profilo di elusività.

Si ribadisce ancora che l'obiettivo dell'operazione è soprattutto quello di ottimizzare la gestione del compendio immobiliare alleggerendo al contempo il rischio di impresa in capo alla società scissa.

Gli elementi patrimoniali oggetto di scissione, passeranno alla beneficiaria in continuità di valori contabili.

10. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote

Le quote della società beneficiaria daranno diritto alla partecipazione agli utili con decorrenza

dalla data di efficacia della scissione di cui al successivo punto 11.1.

11. Data di efficacia della scissione

11.1 - Effetti civilistici e contabili

Ai sensi dell'articolo 2506-quater, comma primo del Codice Civile, gli effetti della scissione decorrono dalla data dell'iscrizione dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese di Salerno, in cui è iscritta la società scissa e dove sarà iscritta la società beneficiaria.

In conseguenza della predetta iscrizione, quest'ultima verrà ad esistenza, divenendo titolare di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi inerenti gli elementi patrimoniali attivi e passivi ad esse trasferiti mediante scissione, assumendo tutti i diritti, ragioni, obblighi, impegni ad essi relativi.

Infatti, dal giorno di iscrizione suddetto, la società beneficiaria avrà autonoma esistenza ed entrerà nel loro patrimonio, i beni e gli elementi attivi e passivi ad esse inerenti, elencati precedentemente, così come i diritti e gli obblighi ad esse relativi.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2501-ter, numeri 5 e 6, ai fini contabili e fiscali, sarà possibile prevedere una data anteriore, ma comunque non antecedente il giorno 1/10/2025.

Inoltre, per effetto dell'art. 2506-quater, terzo comma, Codice Civile, ogni società è solidalmente responsabile, limitatamente al valore effettivo del patrimonio netto assegnato o rimasto, dei debiti della scissa non soddisfatti dalla società cui fanno carico.

11.2 - Effetti fiscali: imposte dirette

Ai sensi dell'art. 173, comma 1, TUIR, la scissione è neutrale dal punto di vista fiscale e pertanto non costituisce presupposto né per il realizzo né per la distribuzione di plusvalenze o minusvalenze.

Gli obblighi di versamento degli acconti relativi alle imposte proprie ed alle ritenute restano in capo alla scissa (art. 173, comma 5, TUIR), così come gli obblighi tributari relativi ai periodi di imposta anteriori alla data di efficacia dell'operazione (art. 173, comma 12, TUIR).

Il valore fiscalmente riconosciuto dei fondi ammortamento viene trasferito alla beneficiaria in base alla percentuale di attribuzione degli elementi patrimoniali ad essi correlati (art. 173, comma 6, TUIR).

11.3 - Effetti fiscali: imposte indirette

Per quanto attiene alle imposte indirette, la scissione è soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ed è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA ex art. 2, comma 3, lettera f del DPR 633/1972.

12. Pregiudizievoli

Si rappresenta che sui beni immobili che costituiscono l'attivo che si trasferisce alla beneficiaria risulta l'iscrizione dell' ipoteca volontaria del 14.6.2000- reg. particolare 2732 reg. generale n. 16983.

La stessa è priva di efficacia, stante l'avvenuto pagamento del mutuo e il mancato rinnovo dell'iscrizione ipotecaria nei 20 anni. Ad ogni buon conto l'amministratore della Eurorto srl si impegna a procedere alla cancellazione della suddetta iscrizione.

13. Pubblicazione del progetto di scissione

Il presente progetto di scissione viene depositato presso il Registro delle Imprese di Salerno ovvero pubblicato sul sito internet della società scissa "Eurorto srl", www.eurorto.it ai sensi dell'articolo 2506-bis, ultimo comma, Codice Civile.

14. Altre informazioni

Sono possibili le variazioni, le integrazioni e gli aggiornamenti, anche numerici, del presente progetto che non incidono sui diritti dei terzi e dello statuto della società beneficiaria (allegato "A") eventualmente richiesti dall'autorità pubblica o in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.

Scafati, 02.05.2025

Eurorto S.r.l.
L'Amministratore Unico
Carmine Rimello