

# PROGETTO DI SCISSIONE



# PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE

ex art.2506 bis c.c.

della Società **PHITOGEN HOLDING SPA** (società scissa)

a favore della **REI SRL** (società beneficiaria)

## SOMMARIO

<b>1. Premesse</b>	<b>3</b>
<b>2. Definizioni</b>	<b>5</b>
<b>3. Società partecipanti alla scissione</b>	<b>5</b>
3.1 Società scindenda	5
3.2 Società beneficiaria	8
3.3 Statuto delle società partecipanti alla scissione	9
<b>4. Elementi patrimoniali oggetto della scissione</b>	<b>10</b>
4.1 Attivo Patrimoniale	10
4.1.1 Immobilizzazioni Immateriali	11
4.1.2 Immobilizzazioni Materiali	11
4.1.3 Attivo Circolante	13
4.1.4 Ratei e Risconti attivi	14
4.2 Passivo Patrimoniale	15
4.2.1 Fondo per rischi e oneri	15
4.2.2 Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo n.00/55303088	15
4.2.3 Ratei e Risconti passivi	16
4.3 Valore del patrimonio netto contabile oggetto di trasferimento	16
4.4 Rami di azienda e altri rapporti oggetto di trasferimento	16
4.4.1 Ramo di azienda somministrazione alimenti e bevande e contratto d'affitto	16
4.4.2 Ramo di azienda ricettiva	17
4.4.3 Contratto di leasing immobiliare n.930548	17
4.4.4 Contratto di leasing n.IF/872880 e contratto di locazione con ELLA SRLS	17
<b>5. Altre informazioni sull'operazione</b>	<b>17</b>
<b>6. Ragioni economico-giuridiche dell'operazione</b>	<b>18</b>
<b>7. Decorrenza della partecipazione agli utili</b>	<b>19</b>
<b>8. Efficacia della scissione</b>	<b>19</b>
8.1 Effetti civilistici e contabili	19
8.2 Effetti fiscali	20
<b>9. Pubblicazione del progetto di scissione</b>	<b>21</b>
<b>10. Ulteriori informazioni</b>	<b>21</b>
<b>11. Allegati</b>	<b>21</b>

## 1.PREMESSE

Il presente progetto di scissione è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione della società PHITOGEN HOLDING SPA ai sensi del combinato disposto degli art.li 2506-bis e 2501-ter c.c., al fine di illustrare l'operazione di scissione parziale e proporzionale della mentovata società in favore di una società di nuova costituzione che assumerà la denominazione di REI SRL.

La PHITOGEN HOLDING SPA ha avviato la propria attività di impresa a partire dall'anno 2004, strutturandosi inizialmente quale ente commerciale avente l'esclusiva di distribuzione di dispositivi medici a base di acido ialuronico contraddistinti da marchi di proprietà di terzi in determinati territori. Con il precipuo fine di diversificare gli investimenti e di allocare il rischio di impresa su differenti settori economici, la predetta società nel corso degli anni successivi ha destinato parte dei propri proventi in attività non direttamente correlate al proprio *core-business*.

Nello specifico, in data 26.01.2006 la PHITOGEN HOLDING SPA stipulava con la LOCAT SPA il contratto di locazione finanziaria n. IF/872880 (*doc 1*) avente ad oggetto l'immobile sito in San Benedetto del Tronto alla via Pontida n.7, allo stato condotto in locazione commerciale dalla società ELLA SRLS che vi esercita attività da sala da ballo-night, con contratto stipulato in data 01.6.2015 (*doc 2*).

Successivamente la PHITOGEN HOLDING SPA acquisiva dalla META PLANNING SRL due distinti rami d'azienda (*doc 3*), rispettivamente afferenti (i) all'esercizio di attività ricettiva e (ii) allo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, entrambi da esercitarsi presso l'immobile sito in San Benedetto del Tronto alla via Pasubio n.17/19<sup>1</sup>, che la PHITOGEN HOLDING SPA già deteneva in forza di contratto di locazione finanziaria n. 5981 (*doc 4*), in seguito rubricato con il n.12404 e successivamente con il n. 930548 nel quale era subentrata in data 18.03.2009 (*doc 5*).

Nello specifico l'immobile prefato consta di una struttura che si sviluppa su 2 piani distinta in due unità immobiliari.

La prima di dette unità, comprensiva dell'intera porzione posta al piano terra e di una porzione del piano primo, ha destinazione d'uso commerciale ed è funzionale all'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, condotta da parte della società denominata LA GREPPIA RISTORANTE SRLS, giusto contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato in data 22.03.2017 con scrittura privata autenticata dal Notaio, Dott. Pietro Caserta (*doc 6*).

---

<sup>1</sup> Edificio ex rurale da cielo a terra con annesso scoperto esclusivo distinto al catasto fabbricati al fg n.30 con il mappale 25 sub n.2 piano T-1 cat. F2. Frustoli di terreno annessi all'edificio di cui sopra della superficie complessiva di mq 305 distinti nel catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto al fg 30 con le particelle n.1019 di mq 60, n.1021 di mq 20, n.1022 di mq 70, n.1023 di mq 85, n.1024 di mq 50.

La seconda unità, inclusiva di una porzione del primo piano e dell'intero secondo piano, si presenta divisa in sette appartamenti e una stanza e ha destinazione d'uso di struttura ricettiva definita "Residenza d'Epoca" ai sensi dell'art.21 comma 3 bis della L.R. n. 9/2006.

Negli anni successivi la PHITOGEN HOLDING SPA maturò la consapevolezza della necessità di implementare il proprio *core-business*, trasformando la propria attività di impresa da puramente commerciale a produttivo-commerciale.

A tal fine, in data 16.12.2013 con atto a rogito del Notaio, Dott. Pietro Caserta, acquistò un terreno edificabile posto nella zona industriale di San Benedetto del Tronto, ove realizzò il capannone che allo stato costituisce il sito destinato alla fabbricazione dei dispositivi medici a base di acido ialuronico (c.d. filler), la cui produzione e commercializzazione rappresenta il fulcro della propria attività (*doc 7*).

Realizzato il capannone industriale la società si concentrò ulteriormente sullo sviluppo del ramo immobiliare, stipulando una serie di contratti preliminari di compravendita finalizzati all'acquisizione di una struttura immobiliare sita in Repubblica Dominicana e di proprietà della società META TURISTICA CARAIBICA M.T.C, SRL<sup>2</sup>.

Tuttavia a seguito dell'inadempimento della promittente venditrice della propria obbligazione di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del suddetto immobile e del decorso infruttuoso del termine intimato con la relativa diffida, si produceva l'effetto risolutivo dei prefati contratti preliminari, da cui originava un credito in capo alla promissaria acquirente pari ad € 2.007.537,67, assistito peraltro da un'ipoteca giudiziale di secondo grado (*doc 8, doc 9*).

Alla luce di quanto premesso, atteso che quella produttivo -industriale costituisce l'attività principale della società, rappresentandone quella immobiliare soltanto un corollario, si ritiene necessario effettuare uno *spin-off* del ramo immobiliare, attribuendolo ad un soggetto giuridico di nuova costituzione.

La suddetta operazione, se da un lato consentirebbe alla PHITOGEN HOLDING SPA di allocare le proprie risorse esclusivamente sul ramo operativo dell'azienda, porrebbe dall'altro le basi per la razionalizzazione della gestione e per lo sviluppo del compendio immobiliare posto in capo alla beneficiaria.

Va oltretutto evidenziato come il richiamato *spin-off*, oltre a comportare una gestione più lineare di entrambi i compendi, consentirebbe anche una riduzione del rischio complessivo aziendale, che verrebbe ripartito su due entità (quella operativa e quella immobiliare), che per loro natura presentano due gradi di rischio potenzialmente differenti.

---

<sup>2</sup> La struttura denominata Boca Beach residence è sita in Boca Chica, nella Repubblica Dominicana.

## 2. DEFINIZIONI

Ai fini del presente atto deve intendersi per:

- a) *progetto*: il progetto di scissione;
- b) *CDA*: Consiglio di Amministrazione della PHITOGEN HOLDING SPA;
- c) *società scindenda* o *società scissa* o anche semplicemente *società*: la PHITOGEN HOLDING SPA;
- d) *società beneficiaria*: la REI SRL, laddove REI è un acronimo di “Real Estate Investment”;
- e) *operazione*: l’operazione di scissione parziale proporzionale di cui al presente progetto.

## 3. SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA SCISSIONE

### 3.1 società scindenda

La PHITOGEN HOLDING SPA, con sede in San Benedetto del Tronto alla via Valtellina n.19/21/23, iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA di Ascoli Piceno, Codice Fiscale e Partita Iva 08071601002, numero REA AP-175195, capitale sociale pari ad € 125.000,00 interamente versato, domicilio digitale [phitogen@pec.it](mailto:phitogen@pec.it).

Il capitale sociale della predetta società è partecipato secondo quanto indicato nello schema sottostante:

- Claudio Bartolomei (Cod. Fisc. BRTCLD59H14H769K), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.06.1959 ed ivi residente alla via Salita a Monte n.17, titolare della piena proprietà del 50% delle azioni della *società scindenda*, corrispondenti ad € 62.500,00 del capitale sociale;
- Gabrielli Alessia (Cod. Fisc. GBRLSS80A41H769K), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 01.01.1980 e residente in Roma alla via Monte Cristallo n. 2, titolare della piena proprietà del 7,5% delle azioni della *società scindenda*, corrispondenti ad € 9.375,00 del capitale sociale.
- Gabrielli Fabiana (Cod. Fisc. GBRFBN81H63H769N), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 23.06.1981 ed ivi residente alla via Manzini n.16, titolare della piena proprietà del 7,5% delle azioni della *società scindenda*, corrispondenti ad € 9.375,00 del capitale sociale.
- Gabrielli Roberto (Cod. Fisc. GBRRRT87S14H769L), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.11.1987 ed ivi residente alla via Amendola n.20, titolare della piena proprietà del 7,5% delle azioni della *società scindenda*, corrispondenti ad € 9.375,00 del capitale sociale.
- Gabrielli Martina (Cod. Fisc. GBRMTN91E58H769N), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 18.05.1991 ed ivi residente alla via Torre Guelfa n.4, titolare della piena proprietà del 7,5% delle azioni della *società scindenda*, corrispondenti ad € 9.375,00 del capitale sociale.
- Cipolloni Luciana (Cod. Fisc. CPLLCN55D64H769O), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 24.05.1955 ed ivi residente alla via Torre Guelfa n.4, Gabrielli Fabiana, Gabrielli Martina, Gabrielli Roberto e Gabrielli Alessia, tutti sopra generalizzati, portatori complessivamente del 20 %

delle azioni della *società scindenda* corrispondenti a nominali euro 25.000 spettanti per l'intero usufrutto vitalizio alla signora Luciana Cipolloni, e, per la nuda proprietà in ragione di un quarto ciascuno ai signori Gabrielli Fabiana, Gabrielli Martina, Gabrielli Roberto e Gabrielli Alessia, per nominali euro 6.250,00 in nuda proprietà ciascuno.

La società è amministrata da un CDA così composto:

- Giacobetti Paolo (Cod. Fisc. GCBPLA78L14H769W), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.07.1978 e residente in Monteprandone (AP) alla via A. De Gasperi n.317, nella propria qualità di Presidente e Legale Rappresentante dell'impresa;
- Gabrielli Roberto (Cod. Fisc. GBRRT87S14H769L), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.11.1987 ed ivi residente alla via Amendola n.20, nella propria qualità di consigliere con delega afferente alle seguenti materie:
  - (i) rappresentare la Società ai fini dell'ottenimento di licenze, autorizzazioni, permessi, registrazioni o certificati. Nell'esercizio delle facoltà connesse alla predetta funzione egli potrà (i) sottoscrivere tutti gli atti prodromici e necessari al rilascio di autorizzazioni amministrative, licenze, certificazioni di tipo regolatorio o amministrativo da parte di Enti notificatori e certificatori, (ii) sottoscrivere la dichiarazione di conformità dei prodotti ai sensi e per gli effetti del Reg. EU 745/2017 MDR, ivi compreso il modulo di rilascio del lotto, assumendo la responsabilità per il rispetto delle prescrizioni stabilite dal summenzionato Regolamento e della segnalazione alle Autorità ed Enti competenti di incidenti conseguenti all'immissione in commercio dei prodotti;
  - (ii) compiere presso qualsiasi ente pubblico e privato, ivi inclusi Poste, Dogane, Banca d'Italia, CDP, Uffici finanziari qualsiasi operazione connessa con lo svincolo, il ritiro, il rilascio o il deposito di beni, merci, valori, vaglia effetti, documenti, certificati, lettere anche raccomandate o assicurate, rilasciando le relative quietanze e rendendo le dichiarazioni, presentando le denunce e i reclami che si intendono opportuni;
  - (iii) aprire, chiudere conti correnti bancari o postali e sottoscrivere, ove deliberati dal Consiglio di Amministrazione, finanziamenti, mutui, aperture di credito in conto corrente, anticipazione salvo buon fine e sconto;
  - (iv) effettuare versamenti sui conti correnti della società, girare assegni bancari, tratte, vaglia e altri titoli di credito all'ordine e al portatore, al fine del relativo deposito o accredito presso i conti correnti della società;
  - (v) firmare avvisi o lettere per il ritiro di effetti, ordini di bonifico per il pagamento delle retribuzioni e dei contributi assistenziali e previdenziali di legge del personale dipendente della società, dei collaboratori e dei fornitori;
  - (v) sottoscrivere la copia cartacea di fatture e comunque altri documenti necessari per la vendita di

prodotti anche nei Paesi Extra-Ue;

- (vii) rivestire, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008, la qualità di datore di lavoro e, conseguentemente, esercitare i relativi poteri quale legale rappresentante nelle materie afferenti la sicurezza e l'igiene del lavoro nonché della prevenzione incendi, rappresentare la società avanti a tutti gli organi preposti alla vigilanza, alla verifica e al controllo della normativa relativa alla prevenzione degli infortuni, all'igiene del lavoro e alla tutela dell'ambiente di lavoro con i più ampi poteri decisionali per lo svolgimento dell'attività di garanzia e di rispetto dei settori indicati con poteri di destinazione autonoma delle somme necessarie per la realizzazione delle misure di sicurezza e di igiene;
- (viii) rappresentare, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di attività di trattamento di sostanze inquinanti ed altro (rifiuti e depurazione), la società avanti a tutti gli organi preposti alla vigilanza, alla verifica e al controllo previsti dalla normativa, con i più ampi poteri decisionali e con poteri di destinazione autonoma delle somme necessarie per la realizzazione di tutti gli interventi e le attività necessarie per garantire il rispetto della normativa, adottando i provvedimenti relativi al corretto rispetto delle disposizioni summenzionate;
- (ix) stipulare e risolvere contratti di fornitura di pubblici servizi, quali energia elettrica, gas, acqua, connessioni internet;
- (x) assumere l'incarico di delegato all'adozione osservanza e controllo delle disposizioni in materia del trattamento dei dati personali (Privacy) ai sensi del G.D.P.R. n. 679/2016;
- (xi) rappresentare la società dinanzi all'Agenzia delle entrate nonché dinanzi a qualsiasi altra Autorità fiscale e tributaria con potere di sottoscrivere e presentare dichiarazioni, IRES, IRAP, IVA, dichiarazioni dei sostituti di imposta e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge e dagli uffici fiscali e tributari, chiedere e concordare rimborsi di imposte e tasse rilasciandone quietanza;
- (xii) rappresentare la società in ogni rapporto con Istituti previdenziali, assistenziali ed infortunistici;
- (xiii) procedere all'autorizzazione di interventi di manutenzione ordinaria che rivestano carattere di assoluta urgenza ed improcrastinabilità tali da non permettere un intervento tempestivo in ordine alla delibera da parte del Consiglio di Amministrazione; in ogni caso le attività effettuate dovranno essere sottoposte a controllo ed eventuale ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione;
- (xv) sottoscrivere documenti relativi ad adempimenti necessari per la registrazione di prodotti nei Paesi dell'Unione Europea e nei Paesi Extra-UE;
- (xvi) riferire al Consiglio di Amministrazione con cadenza bimestrale tutte le informazioni e/o eventi riferibili alle funzioni delegate nonché i risultati conseguiti e le problematiche incontrate nell'esercizio della delega;
- Claudio Bartolomei (Cod. Fisc. BRTCLD59H14H769K), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.06.1959 ed ivi residente alla via Salita A Monte n.17, nella propria qualità di consigliere;

- Gianluca Bartolomei (Cod. Fisc. BRTGLC79R22H769F), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 22.10.1979 ed ivi residente alla via Manzini n.16, nella propria qualità di consigliere;

L'organo di controllo è costituito da un Collegio Sindacale che ha anche funzione di revisione contabile così composto:

- Cipriani Silvio (Cod. Fisc. CPRSLV51R24H501U), nato a Roma in data 24.10.1951 ed ivi residente alla via B. Longhena n.52, iscritto nel registro dei Revisori Contabili al n.31 bis, nella propria qualità di presidente;

- Ricci Massimiliano (Cod. Fisc. RCCMSM67E15H501M), nato a Roma in data 15.05.1967 ed ivi residente alla via Guido Da Verona n.150, iscritto nel registro dei Revisori Contabili al n.129021, nella propria qualità di sindaco effettivo;

- Scagliarini Gennaro Rosario (Cod. Fisc. SCGGNR49S11G834K), nato a Pontecagnano Faiano (Sa) in data 11.11.1949 e residente in San Benedetto del Tronto (AP) alla via Manzini n.12, iscritto nel registro dei Revisori Contabili al n. 53.302, nella propria qualità di sindaco effettivo;

- Bruni Giuseppe (Cod. Fisc. BRNGPP56L21H769H), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 21.07.1956 ed ivi domiciliato alla via G. Manzini n.12, iscritto nel registro dei Revisori Contabili al n.844, nella propria qualità di sindaco supplente;

- Talucci Tina (Cod. Fisc. TLCTNI67C59Z614Y), nata a Caracas (Venezuela) in data 19.03.1967 e domiciliata in San Benedetto del Tronto (AP) alla via Val Tiberina n.79, iscritta nel registro dei Revisori Contabili al n. 72290, nella propria qualità di sindaco supplente.

### **3.2 società beneficiaria**

Ai soci della PHITOGEN HOLDING SPA verranno assegnate le quote della società REI SRL in proporzione alle rispettive partecipazioni 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*.

Pertanto il capitale sociale della REI SRL, il cui valore sarà pari ad € 10.000,00, sarà dunque sottoscritto dai soci secondo le seguenti modalità:

- Claudio Bartolomei (Cod. Fisc. BRTCLD59H14H769K), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.06.1959 ed ivi residente alla via Salita a Monte n.17, titolare della piena proprietà del 50% delle quote della REI SRL, corrispondenti ad € 5.000,00 del capitale sociale;

- Gabrielli Alessia (Cod. Fisc. GBRLSS80A41H769K), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 01.01.1980 e residente in Roma alla via Monte Cristallo n. 2, titolare della piena proprietà del 7,5% delle quote della REI SRL, corrispondenti ad € 750,00 del capitale sociale;



- Gabrielli Fabiana (Cod. Fisc. GBRFBN81H63H769N), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 23.06.1981 ed ivi residente alla via Manzini n.16, titolare della piena proprietà del 7,5% delle quote della REI SRL, corrispondenti ad € 750,00 del capitale sociale;
- Gabrielli Roberto (Cod. Fisc. GBRRRT87S14H769L), nato a San Benedetto del Tronto (AP) in data 14.11.1987 ed ivi residente alla via Amendola n.20, titolare della piena proprietà del 7,5% delle quote della REI SRL, corrispondenti ad € 750,00 del capitale sociale;
- Gabrielli Martina (Cod. Fisc. GBRMTN91E58H769N), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 18.05.1991 ed ivi residente alla via Torre Guelfa n.4, titolare della piena proprietà del 7,5% delle quote della REI SRL, corrispondenti ad € 750,00 del capitale sociale;
- Cipolloni Luciana (Cod. Fisc. CPLLCN55D64H769O), nata a San Benedetto del Tronto (AP) in data 24.05.1955 ed ivi residente alla via Torre Guelfa n.4, Gabrielli Fabiana, Gabrielli Martina, Gabrielli Roberto e Gabrielli Alessia, tutti sopra generalizzati, portatori complessivamente del 20% del capitale sociale della società REI SRL corrispondenti ad euro 2.000,00, spettanti per l'intero usufrutto vitalizio alla signora Luciana Cipolloni per la nuda proprietà in ragione di un quarto ciascuno ai signori Gabrielli Fabiana, Gabrielli Martina, Gabrielli Roberto e Gabrielli Alessia per un valore nominale di euro 500,00 ciascuno.

La REI SRL sarà costituita contestualmente all'atto di scissione che ne costituirà parte integrante ed essenziale. Essa potrà essere amministrata, secondo le determinazioni assunte di volta in volta dai soci all'atto della nomina, (i) da un Amministratore Unico o (ii) da un Consiglio di Amministrazione (CDA), composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, fermo restando che gli amministratori potranno essere nominati anche ove non fossero soci.

L'organo amministrativo durerà in carica per il periodo stabilito dai soci all'atto della nomina ovvero, in mancanza di determinazione della durata della carica, fino a dimissioni o revoca e sarà rieleggibile. La prefata *società beneficiaria* sarà iscritta al Registro delle Imprese di Ascoli Piceno e avrà sede in San Benedetto del Tronto alla Via Valtellina n.19/21/23.

### **3.3. Statuto delle società partecipanti alla scissione**

Appare opportuno precisare come lo statuto della *società scindenda* non sarà soggetto a modifiche e resterà quindi quello attualmente in vigore, che si acclude in allegato (***doc 10***), mentre lo statuto della costituenda *società beneficiaria* viene allegato al presente *progetto* (***doc 11***).

#### 4. ELEMENTI PATRIMONIALI OGGETTO DELLA SCISSIONE

Ai sensi e per gli effetti degli art.li 2506-bis e 2501-ter c.c., gli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale della *società scindenda* verranno trasferiti a valori contabili in capo alla *società beneficiaria*, nel rispetto del principio della continuità dei valori in capo a quest'ultima.

Al riguardo si ritiene opportuno accludere dei prospetti riepilogativi nelle tabelle appresso indicate che riportano il valore degli elementi oggetto del trasferimento aggiornati al 30.6.2022.

##### 4.1 Attivo Patrimoniale (totale € 3.539.689,81)

ATTIVO	
ELEMENTI PATRIMONIALI ATTIVI	30/06/2022
<b>B) Immobilizzazioni</b>	<b>1.458.519,24</b>
<i>I - Immobilizzazioni Immateriali</i>	<i>40.828,17</i>
Avviamento	3.057,50
(Fondi ammortamento)	0,00
Valore Netto Contabile	3.057,50
Lavori straordinari su beni di terzi	223.240,52
(Fondi ammortamento)	-185.469,85
Valore Netto Contabile	37.770,67
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	<i>1.417.691,07</i>
Terreni	289.532,45
(Fondi ammortamento)	0,00
Valore Netto Contabile	289.532,45
Fabbricati industriali e commerciali	1.475.597,73
(Fondi ammortamento)	-460.221,66
Valore Netto Contabile	1.015.376,07
Impianti generici	5.172,62
(Fondi ammortamento)	-4.273,05
Valore Netto Contabile	899,57
Attrezzature	36.300,00
(Fondi ammortamento)	-13.612,50
Valore Netto Contabile	22.687,50
Mobili e arredamenti	252.278,36
(Fondi ammortamento)	-163.133,57
Valore Netto Contabile	89.144,79
Attrezzature varie	150,00
(Fondi ammortamento)	-150,00
Valore Netto Contabile	0,00
Macchinari	1.000,00
(Fondi ammortamento)	-949,31

<i>Valore Netto Contabile</i>	50,69
<b>C) Attivo circolante</b>	<b>2.050.610,65</b>
<i>II - Crediti oltre l'esercizio successivo</i>	
<i>Credito verso Meta Turistica Caraibica MTC SRL</i>	2.007.538,00
<i>II - Crediti entro l'esercizio successivo</i>	
<i>Crediti verso ELLA SRLS</i>	43.072,65
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>30.559,92</b>
<i>Risconti attivi Mutuo n. 0055303088</i>	16.578,71
<i>Risconti attivi Leasing n.IF/872880 e n. 930548</i>	13.981,21
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.539.689,81</b>

#### **4.1.1 Immobilizzazioni Immateriali (totale € 40.828,17).**

##### *i. Avviamento (valore € 3.057,50)*

L'immobilizzazione immateriale che sarà trasferita alla beneficiaria riguarda l'avviamento relativo ai rami di azienda (i) di attività ricettiva e di (ii) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande che la PHITOGEN HOLDING SPA ha acquistato dalla META PLANNING SRL con scrittura privata del 22.06.2011 con autentica delle firme da parte del Notaio, Dott. Pietro Caserta. Il valore totale dell'avviamento dovrà essere equamente ripartito tra i due rami d'azienda summenzionati.

##### *ii. Lavori straordinari su beni di terzi (valore € 37.770,67)*

Tale voce delle immobilizzazioni immateriali si riferisce ai lavori eseguiti su beni di terzi e, in particolare, sull'unità immobiliare sita in Via Pasubio n. 17/19, catastalmente distinta al Foglio 30 part. 25 sub 6, funzionale all'attività ricettiva ivi esercitata e detenuta dalla società in forza del contratto di leasing immobiliare n. 12404.

Alla data del 30.06.2022 il valore lordo di tale posta risulta pari ad € 223.240,52, il relativo fondo di ammortamento ascende ad € 185.469,85, per un valore netto contabile di € 37.770,67.

#### **4.1.2 Immobilizzazioni Materiali (totale € 1.417.691,07)**

##### *i. Terreni (valore € 289.532,45)*

Il terreno oggetto di trasferimento, acquistato dalla società scindenda in data 16.12.2013 per atto a rogito del Notaio, Dott. Pietro Caserta (doc 7) e localizzato in San Benedetto del Tronto alla via Valtellina n.19/21/23, costituisce l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di tipo industriale che allo stato viene utilizzato per l'esercizio dell'attività di impresa da parte della PHITOGEN HOLDING SPA.

Originariamente il terreno era contraddistinto catastalmente dal fg 29 part 452, di mq 3158 nonché dalla part. 413 di mq 2. A seguito della realizzazione dell'opificio industriale, la particella n. 452 è

stata soppressa e sostituita da quella iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 29, part. 522 (*doc 12, doc 13*).

Occorre osservare come il predetto immobile sia gravato da un'iscrizione ipotecaria di primo grado per un valore di € 2.088.000,00 concessa alla BANCA DELL'ADRIATICO SPA (successivamente confluita in INTESA SANPAOLO SPA) a presidio del mutuo stipulato in data 12.03.2014 a rogito del Notaio Dott. Pietro Caserta (*doc 14*), la cui sorte capitale è pari ad € 1.044.000,00.

Alla data del 30.06.2022, il valore contabile del terreno ammonta ad € 289.532,45.

*ii. Fabbricati (valore € 1.015.376,07)*

Il fabbricato, identificato presso il catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al fg 29 part 522 sub 1 (d/7), sub 2 (cat d/7), sub 3 (cat d/5), è ivi ubicato alla via Valtellina n.19/21/23 e consta (i) di un piano terra di mq 1.413,04 adibito a laboratorio di tipo industriale e magazzino, (ii) di un piano primo destinato ad accogliere i vari uffici e (iii) di un lastrico solare di mq 759,71 (*doc 15*).

Appare utile precisare come il perimetro del trasferimento sia circoscritto unicamente all'immobile, senza pertanto includere gli impianti idraulici, elettrici, di condizionamento e tutte le altre attrezzature industriali ivi installate senza eccezione alcuna, che resteranno in capo alla *società scindenda*.

Analogamente a quanto segnalato al punto sub (i) che precede in relazione al terreno, va precisato come anche l'immobile testè descritto sia onerato da iscrizione ipotecaria di primo grado per un valore di € 2.088.000,00 concessa alla BANCA DELL'ADRIATICO SPA (successivamente confluita in INTESA SANPAOLO SPA) a presidio del medesimo mutuo.

Alla data del 30.06.2022 il valore contabile del fabbricato ammonta ad € 1.475.597,73 e il relativo fondo ammortamento è pari ad € 460.221,66 ,tale per cui il valore netto contabile trasferito è pari ad € 1.015.376,07.

*iii. Impianti generici (valore € 899,57)*

In tale voce sono ricompresi gli impianti generici riferiti al ramo di azienda di somministrazione alimenti e bevande.

Alla data del 30.06.2022 il valore contabile dei suddetti beni ammonta ad € 5.172,62 e il relativo fondo ammortamento è pari ad € 4.273,05, tale per cui il valore netto contabile trasferito è pari ad € 899,57.

*iv. Attrezzatura (valore € 22.687,50)*

In tale voce è ricompreso il costo delle attrezzature necessarie per l'esercizio del ramo di azienda di somministrazione alimenti e bevande (*doc 16*).

Alla data del 30.06.2022 il valore contabile dei suddetti beni ammonta ad € 36.300,00 e il relativo fondo ammortamento è pari ad € 13.612,50, tale per cui il valore netto contabile trasferito è pari ad € 22.687,50.

v. *mobili e arredamenti (valore € 89.144,79)*

Sono trasferiti alla *società beneficiaria* i beni consistenti in mobili e arredamenti utilizzati sia nell'ambito dell'attività ricettiva che nell'ambito dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (*doc 17*).

Nello specifico alla data del 30.06.2022 il valore contabile dei beni riferiti al ramo ricettivo ammonta ad € 235.978,36 e il relativo fondo ammortamento è pari ad € 147.654,79, tale per cui il valore netto contabile trasferito è pari ad € 88.323,57.

Parallelamente, sempre alla medesima data, il valore contabile dei beni riferiti al ramo somministrazione alimenti e bevande ammonta ad € 16.300,00 e il relativo fondo ammortamento è pari ad € 15.478,78 tale per cui il valore netto contabile trasferito è pari ad € 821,22.

vi. *Attrezzature varie (valore € 0)*

Trattasi di dispositivi antincendio completamente ammortizzati riferiti all'esercizio dell'attività ricettiva.

vii. *Macchinari (valore € 50,69)*

Trattasi di macchinari funzionali all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, il cui valore contabile ammonta ad € 1.000,00 e il cui fondo di ammortamento è pari ad € 949,31, per un valore netto contabile pari ad € 50,59.

#### **4.1.3 Attivo circolante (totale 2.050.610,65)**

i. *Credito verso META TURISTICA CARAIBICA MTC, SRL (oltre l'esercizio successivo)*

Nel corso dell'anno 2019, la PHITOGEN HOLDING SPA aveva stipulato con la società di diritto della Repubblica Dominicana META TURISTICA CARAIBICA MTC, SRL un preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto il complesso immobiliare denominato "Boca Beach Residence", sito in Boca Chica al Calle Abraham Nunez Esq Pedro Mella, in ragione del quale la promittente aveva promesso di trasferire il suddetto immobile entro un termine essenziale, fissando il prezzo di vendita in € 3.500.000.

In virtù del suddetto preliminare, la PHITOGEN HOLDING SPA aveva corrisposto somme per un totale complessivo pari ad € 2.007.537,67.

Tuttavia il mancato trasferimento della proprietà dell'immobile entro il termine convenuto aveva indotto la PHITOGEN HOLDING SPA a risolvere il richiamato contratto preliminare e ad agire

dinanzi alle competenti autorità giudiziali della Repubblica Dominicana nei confronti della controparte per il recupero di quanto versato infruttuosamente a suo favore.

All'esito del suddetto procedimento giudiziale la PHITOGEN HOLDING SPA ha iscritto un'ipoteca giudiziale sull'immobile (*doc 9*), il quale tuttavia era già gravato da un'iscrizione ipotecaria di rango precedente, che la promittente venditrice aveva rilasciato volontariamente in favore della *Banca de Reserva della Republica Dominicana* a presidio di un mutuo erogato da quest'ultima di ammontare pari a 24.950.000,00 Pesos Dominicani corrispondenti a circa € 428.223,80.

Deve osservarsi come il valore dell'immobile summenzionato appaia sufficiente per la soddisfazione delle ragioni creditorie della PHITOGEN HOLDING SPA, specie alla luce della perizia di stima rilasciata dal Taxador Ing. Andres Rivera Lopez in data 16.04.2021, il quale lo ha quantificato in misura pari ad 653.038.540,00 Pesos Dominicani, equivalenti a circa € 11.208.282,30 (*doc 18*).

Alla data del 30.06.2022 il valore netto contabile è pari ad e 2.007.537,67.

(ii) Crediti nei confronti di ELLA SRLS (totale € 43.072,65)

Saranno oggetto di trasferimento i crediti vantati da parte della *società scissa* nei confronti della ELLA SRLS, la cui fonte è rinvenibile in canoni di locazione da quest'ultima non corrisposti.

Come sopra accennato, tra le parti intercorre un rapporto di locazione commerciale in virtù del quale la conduttrice detiene l'immobile ubicato in via Pontida n.27 dietro il pagamento di un corrispettivo mensile di € 2.000,00 oltre Iva.

Tuttavia nel corso del rapporto e segnatamente alla data del 30.06.2022, la conduttrice ha omesso di corrispondere alcuni canoni, accumulando una morosità complessiva pari ad € 43.072,65, di cui 34.360,65 per fatture da emettere (*doc 19*).

**4.1.4 Ratei e risconti attivi (€ 30.559,92)**

Per quanto concerne i risconti attivi va osservato come alla data del 30.06.2022 essi ammontino ad € 30.559,92. Tale importo è dato dalla sommatoria di una pluralità di voci facenti riferimento (i) agli oneri connessi al mutuo ipotecario n.55303088 acceso presso INTESA SANPAOLO SPA, che nello specifico include l'imposta sostitutiva per € 1.392,00, le spese di istruttoria per € 11.136,00, le spese notarili per € 3.374,02, le spese per perizie per € 679,69 nonché (ii) al risconto del maxi-canone iniziale relativo al leasing n. IF/872880 di importo pari ad € 281,59 e (iii) al risconto del maxi-canone iniziale riferito al leasing n.930548 pari ad € 13.699,62.

## 4.2 Passivo Patrimoniale (totale € 901.344,20)

PASSIVO	
ELEMENTI PATRIMONIALI PASSIVI	30/06/2022
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>152.734,00</b>
<i>Fondi per spese recupero credito vs Meta Turistica Caraibica MTC SRL</i>	<i>152.734,00</i>
<b>D) Debiti</b>	<b>655.438,65</b>
<i>Mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo n. 55303088</i>	<i>655.438,65</i>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>93.171,55</b>
<i>Ratei passivi Leasing n. IF/872880</i>	<i>6.864,36</i>
<i>Ratei passivi Leasing n. 930548</i>	<i>86.307,19</i>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>901.344,20</b>

### 4.2.1 Fondo per rischi e oneri (€ 152.734,00)

Viene trasferito alla società beneficiaria il Fondo per rischi e oneri della PHITOGEN HOLDING SPA in relazione alle stanziamento già previsto a copertura delle spese giudiziarie (ivi incluse quelle stimate per la futura fase di esecuzione nonché quelle quantificate per l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale) stimate per il recupero del credito nei confronti della META TURISTICA CARAIBICA MTC, SRL.

Alla data del 30.06.2022, il suddetto Fondo è pari ad € 152.734,00 (*doc 20*).

### 4.2.2 Mutuo ipotecario Intesa Sanpaolo n. 00/55303088 (€ 655.438,65)

Il mutuo in questione n. 00/55303088 è stato stipulato dalla *società scissa* con la BANCA DELL'ADRIATICO SPA (oggi INTESA SANPAOLO SPA) in data 12.03.2014 con atto a rogito del Notaio Dott. Pietro Caserta per un importo in linea capitale pari ad € 1.044.000 (*doc 14*).

Va osservato come in sede di erogazione finale del predetto mutuo, avvenuta in data 22.12.2014 a rogito del Notaio Dott. Pietro Caserta (rep. n. 189.311 e racc. n. 18.014), le parti abbiano confermato l'ammortamento del rapporto per un periodo di 180 mesi decorrenti dal 01.01.2015 applicando al finanziamento un tasso fisso del 4,88% (*doc 21*).

L'originaria scadenza del mutuo, inizialmente fissata nella data del 31.12.2030, è stata posticipata al 30.06.2031 per effetto di una sospensione di 6 mesi di cui la PHITOGEN HOLDING SPA ha beneficiato nel corso del rapporto.

Si precisa che il mutuo in argomento è assistito da ipoteca di primo grado sui seguenti immobili: appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Frazione Porto

d'Ascoli della superficie catastale di metri quadrati 3.158, censito nel catasto Terreni al foglio 29, particella 452<sup>3</sup> e al foglio 33 con la particella n. 413 di metri quadrati 2 (*doc 14*).

Alla data del 30.06.2022, il debito residuo in linea capitale del mutuo ammonta ad € 655.438,65 che corrisponde, dunque, al valore netto contabile trasferito (*doc 22*).

#### **4.2.3 Ratei e risconti passivi (€ 93.171,54)**

Per quanto concerne i ratei passivi va osservato come alla data del 30.06.2022 essi ammontino ad € 93.171,54.

Trattasi di ratei stanziati negli esercizi 2020 e 2021, avendo la *società beneficiaria* della sospensione dei pagamenti ai sensi e per gli effetti dell'art.56 D.L. n.18 del 17.3.2020 e dell'art.16 D.L. n.73 del 25.05.2021. Nello specifico il rateo riferito al contratto di leasing n. IF/872880 ammonta ad € 6.864,36, mentre quello relativo al leasing n.930548 è quantificabile in € 86.307,19.

### **4.3 Valore del patrimonio netto contabile oggetto di trasferimento**

Il valore del patrimonio netto contabile trasferito, risultante dalla differenza tra l'attivo e il passivo patrimoniale, è pari ad € 2.638.345,61 come rappresentato dallo schema riportato nella tabella sottostante:

TOTALE ATTIVO	3.539.689,81
TOTALE PASSIVO	901.344,20
<b>PATRIMONIO NETTO TRASFERITO ALLA BENEFICIARIA</b>	<b>2.638.345,61</b>

Ai sensi dell'OIC 4 par. 4.1.2 viene segnalato che il valore effettivo del patrimonio netto assegnato alla *società beneficiaria* è pari ad € 2.939.387,41 (*doc 23*).

### **4.4 Rami di azienda e altri rapporti oggetto di trasferimento**

#### **4.4.1 Ramo di azienda somministrazione alimenti e bevande e contratto d'affitto.**

Il presente *progetto* contempla il trasferimento in favore della *società beneficiaria* dell'intero ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, composta dai beni meglio dettagliati ai capitoli 4.1.1. sub (i) e 4.1.2 sub (iii), (iv), (v) e (vii).

Il ramo d'azienda summenzionato si intende trasferito con l'autorizzazione amministrativa n.2029 rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 13.11.2008 nonché licenze, autorizzazioni e permessi senza eccezione alcuna.

<sup>3</sup> Come sopra descritto si osserva che a seguito della realizzazione dell'opificio industriale, la particella n. 452 è stata soppressa e sostituita da quella iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 29, part. 522.



Viene altresì trasferito il contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con scrittura del 22.03.2017 autenticata dal Notaio Pietro Caserta (rep. n. 190.096 e racc. n. 18.496) dalla PHITOGEN HOLDING SPA con società LA GREPPIA RISTORANTE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA i cui beni ricompresi nel perimetro dell'affitto sono già stati superiormente indicati.

#### **4.4.2 Ramo di azienda ricettiva**

Parimenti con *l'operazione* viene trasferita l'azienda, il cui perimetro è costituito dai cespiti indicati ai capitoli 4.1.1 sub (i) e (ii), 4.1.2 sub (v) e (vi) e che viene esercitata nell'immobile sito in San Benedetto del Tronto, frazione Porto d'Ascoli, Via Pasubio n. 17-19, contraddistinto catastalmente al Foglio 30 particella 25 sub 6.

Unitamente all'azienda vengono trasferiti tutti i rapporti contrattuali afferenti a detto ramo, ivi inclusi quelli relativi alla somministrazione delle utenze (*doc 24*).

#### **4.4.3 Contratto di leasing immobiliare n. 930548**

Alla *società beneficiaria* sarà trasferito il contratto di locazione finanziaria (leasing immobiliare) originariamente rubricato con il n.5981 (*doc 4*) stipulato in data 21.03.2007 con la MEDIOLEASING SPA (successivamente ridenominato con il n.12404 e attualmente con il numero 930548 UBILEASING SPA -società incorporata in INTESA SANPAOLO SPA).

In relazione al prefato contratto, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita a San Benedetto del Tronto, frazione Porto d'Ascoli, Via Pasubio n. 17-19, contraddistinto catastalmente al Foglio 30 particella 25 sub 5 e 6, si evidenzia che residuano n. 60 canoni a scadere e che la maxi-rata di riscatto è pari ad € 313.980 oltre ad Iva.

#### **4.4.4 Contratto di leasing n. IF/872880 e contratto di locazione con ELLA SRLS.**

La presente *operazione* prevede il trasferimento del contratto di leasing immobiliare n. IF/872880 stipulato in data 26.01.2006 avente ad oggetto l'immobile sito in San Benedetto del Tronto alla via Pontida n.7, allo stato condotto in locazione commerciale dalla società ELLA SRLS che vi esercita attività di sala da ballo-night, con contratto stipulato in data 1.06.2015 (*doc 2*).

Alla data del 30.06.2022 residuano 7 canoni a scadere oltre la rata di riscatto pari ad € 70.000 oltre Iva (ove dovuta) la cui scadenza è fissata per il 27.03.2023.

Viene altresì trasferito il contratto di locazione stipulato in data 01.06.2015 con la ELLA SRLS (*doc 2*).

### **5. ALTRE INFORMAZIONI SULL'OPERAZIONE**

Non sono previsti (i) trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o possessori di titoli diversi dalle quote, sia per quanto concerne la *società scissa* che per la *società beneficiaria* nonchè (ii) vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 2506-ter comma 3 c.c., 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 (i) della relazione degli esperti ex art. 2501-sexies, (ii) della relazione dell'Organo Amministrativo e degli esperti in merito alla congruità del rapporto di cambio ex art.li 2501-quinquies e 2501-sexies c.c.

Va inoltre osservato come i soci abbiano rinunciato all'unanimità ai termini di cui all'art.2501-septies c.c., autorizzando l'Organo Amministrativo a predisporre il presente *progetto*, omettendo la redazione, predisposizione e deposito (i) della situazione patrimoniale di cui all' art.2501-quater c.c., (ii) della relazione di cui all'art.2501-quinquies c.c., (iii) nonché della relazione degli esperti di cui all'art.2501-sexies c.c. (*doc 25*).

## **6. RAGIONI ECONOMICO-GIURIDICHE DELL'OPERAZIONE**

L' *operazione* di cui al presente *progetto* ha come obiettivo primario quello di separare la gestione e la conduzione di due distinti rami aziendali, concentrando le attività *non-core* in capo alla neo-costituenda REI SRL, realizzata proprio al fine di perseguire le condizioni necessarie all'ottimizzazione delle predette attività.

Sotto il profilo civilistico, l'operazione si configura come una scissione parziale proporzionale realizzata in conformità con gli artt. 2506 ss. c.c., secondo le modalità e le condizioni contenute nel *progetto*.

Appare opportuno dare evidenza delle ragioni economiche sottese all'*operazione*, specie tenuto conto come essa non venga corredata dalla relazione dell'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506 - ter commi 3 e 4 c.c.

Va a tal proposito osservato come la principale *ratio* ispiratrice dell'*operazione* risieda nell'esigenza di procedere alla riorganizzazione dell'attività di impresa della *società scissa*, provvedendo a separare l'attività strettamente industriale da quella immobiliare.

In linea generale è condivisibile il principio secondo cui il c.d. decentramento organizzativo<sup>4</sup> che consegue al procedimento di scissione, nel consentire alla *società scissa* di concentrarsi sul proprio *core-business*, esternalizzando le attività non strategiche ed applicando il principio organizzativo della specializzazione alle imprese beneficiarie, si traduca in una potenziale massimizzazione dei profitti per entrambi i soggetti coinvolti nell'operazione<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Operazione che consiste nell'isolare l'attività caratteristica di una società da tutte le attività *non-core*.

<sup>5</sup> Cfr. Fellegara, Bosoni, i quali sottolineano come il cd. *spin-off* aziendale è finalizzato, nella maggior parte dei casi ad una maggiore redditività, sia con riferimento all'attività principale che con riferimento all'attività esternalizzata, rappresentandone un esempio tipico gli *spin-off* immobiliari che consistono in una scissione che determina il trasferimento

La costituzione di due entità, ognuna preposta a una specifica attività, è funzionale a consentire un'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 e dei singoli progetti.

Peraltro l'*operazione*, oltre a perseguire il fine dell'ottimizzazione della gestione del compendio immobiliare da parte della *società beneficiaria*, consentirà alla *società scissa* di snellire i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, alleggerendoli dalla gestione dei beni oggetto di *spin-off* e minimizzando il relativo rischio di impresa.

Nel porre in essere una riorganizzazione societaria che persegua i fini predetti, l'*operazione* consente oltretutto di modificare gli assetti patrimoniali senza tuttavia stravolgere gli assetti proprietari che permangono nella *società beneficiaria* in maniera esattamente speculare a quelli della *società scissa*. Si osserva come l'*operazione* non presenti profili di elusività, come peraltro chiaramente ratificato nella massima relativa al parere n. 24 del 25.06.2006 del Comitato per l'applicazione delle norme antielusive.

Con la massima testè richiamata è stata ritenuta non elusiva la scissione parziale proporzionale in cui (i) l'attività industriale o commerciale viene separata da quella immobiliare, (ii) i cespiti vengono trasferiti in favore della beneficiaria a valori rappresentati dai costi storici presenti nella società scissa, (iii) l'ottimizzazione delle differenti attività viene implementata, (iv) non viene alterata in alcun modo nell'immediato successivo periodo, la compagine sociale della beneficiaria.

Si fa infine presente che il trasferimento alla *società beneficiaria* degli elementi patrimoniali oggetto dell'*operazione* avverrà nel rispetto della continuità dei valori contabili e nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si ritroveranno all'atto del perfezionamento della scissione.

## **7. DECORRENZA DELLA PARTECIPAZIONE AGLI UTILI**

Le quote della *società beneficiaria* daranno diritto alla partecipazione agli utili con decorrenza dalla data di efficacia della scissione di cui al successivo punto.

## **8. EFFICACIA DELLA SCISSIONE**

### **8.1 Effetti civilisti e contabili**

La data di decorrenza degli effetti della scissione ai fini civilistici, contabili e fiscali sarà il primo giorno del mese successivo a quello nel corso del quale sarà eseguita l'ultima delle iscrizioni dell'atto

---

del patrimonio immobiliare dalla società scissa ad una costituenda società beneficiaria, al fine di separare l'attività di tipo immobiliare da quella commerciale in senso stretto, continuando i beni immobili destinati alla società di nuova costituzione *New Co* ad essere oggetto di gestione imprenditoriale in forma societaria.

di scissione nell'Ufficio del Registro delle imprese, prevista dall'art.2506-quater c.c. ovvero l'eventuale data successiva stabilita nell'atto di scissione.

Nell'ipotesi in cui nelle more intercorrenti tra la data di redazione del *progetto* e la data di efficacia della scissione, si dovessero verificare differenze nei valori contabili degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di trasferimento, si precisa che le società partecipanti alla scissione provvederanno a compensare dette differenze, tale per cui il patrimonio netto che verrà trasferito in favore della *società beneficiaria* sarà in ogni caso corrispondente a quello indicato nel presente *progetto*.

In particolare, ove dette modifiche dovessero comportare una variazione in aumento del patrimonio netto oggetto di trasferimento, la *società beneficiaria* dovrà corrispondere in favore della *società scissa* un c.d. "conguaglio di scissione" pari all'incremento di valore del patrimonio netto rispetto ai valori indicati nel progetto di scissione.

Viceversa, in caso di variazioni in diminuzione, la *società scissa* sarà tenuta a corrispondere il c.d. "conguaglio di scissione" in favore della *società beneficiaria*.

Dalla data di efficacia della scissione la *società beneficiaria* diverrà titolare di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi afferenti agli elementi patrimoniali trasferiti in suo favore.

In ogni caso è opportuno sottolineare come ai sensi e per gli effetti dell'art.2506-quater comma 3 c.c. le società partecipanti alla scissione sono solidalmente responsabili dei debiti non soddisfatti della società scissa, nei limiti del patrimonio netto effettivo assegnato o residuo.

### **8.2 Effetti fiscali**

Come noto, ai sensi e per gli effetti 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.

Appare opportuno sottolineare come gli obblighi di versamento degli acconti relativi alle imposte e alle ritenute restano in capo alla *società scissa* ai sensi e per gli effetti dell'art.173 comma 5 TUIR, così come gli obblighi tributari relativi ai periodi di imposta anteriori alla data di efficacia dell'*operazione*, ai sensi e per gli effetti dell'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 ex art. 173 comma 6 TUIR.

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 DPR n.633/1972.

## **9. PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO DI SCISSIONE**

Il presente *progetto* viene pubblicato sul sito internet della *società scissa*, [www.phitogenspa.it](http://www.phitogenspa.it), ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2506-bis ultimo comma, c.c. con l'art.2501 -ter commi 3 e 4 c.c.

## **10. ALTRE INFORMAZIONI**

Sono possibili variazioni o aggiornamenti di qualunque tipo del *progetto*, purchè non incidano sui diritti dei terzi e dello statuto della *società beneficiaria*, eventualmente richiesti dall'autorità pubblica o in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.

Tutti gli altri elementi dell'attivo e del passivo non rientranti in quelli sopraccitati rimarranno nella sfera giuridica della società scissa.

Vengono acclusi in allegato al presente progetto gli ultimi 3 bilanci depositati da parte della *società scissa*, rispettivamente relativi agli esercizi 2019 (*doc 26*), 2020 (*doc 27*) e 2021 (*doc 28*).

## **11. ALLEGATI**

Si accludono in allegato i seguenti documenti (*doc*):

1. contratto di leasing n. IF/872880;
2. contratto di locazione stipulato con la società ELLA SRLS;
3. contratto acquisto di azienda PHITOGEN HOLDING SPA – META PLANNING SRL;
4. contratto di locazione finanziaria n.5981;
5. variazione di leasing n.5981;
6. contratto affitto azienda PHITOGEN HOLDING SPA - LA GREPPIA RISTORANTE SRLS;
7. atto di acquisto del terreno del 16.12.2013;
8. mastrino contabile credito verso META TURISTICA CARAIBICA MTC, SRL;
9. iscrizione ipotecaria sull'immobile della META TURISTICA CARAIBICA MTC, SRL;
10. statuto PHITOGEN HOLDING SPA;
11. statuto REI SRL;
12. visura catastale immobile industriale;
13. planimetrie immobile industriale;
14. mutuo BANCA DELL'ADRIATICO;
15. perizia stima immobile industriale;
16. inventario attrezzature ramo azienda;
17. inventario beni mobili;
18. perizia stima immobile Repubblica Dominicana;

19. partitario credito verso ELLA SRLS;
20. partitario Fondo rischi e oneri;
21. atto erogazione finale mutuo;
22. mastrino contabile mutuo ipotecario INTESA SANPAOLO SPA;
23. tabella valore effettivo patrimonio netto trasferito;
24. utenze via Pasubio;
25. dichiarazioni di rinuncia dei soci;
26. bilancio esercizio 2019;
27. bilancio esercizio 2020;
28. bilancio esercizio 2021.

San Benedetto del Tronto 11.10.2022

**Il Presidente del CDA**  
**Dott. Paolo Giacobetti**  
**(firmato digitalmente)**