

*F.lli ZAMBETTI s.r.l.*

**PROGETTO DI SCISSIONE  
parziale proporzionale**

*in favore della società di nuova costituzione di  
Immobiliare Zambetti S.r.l.*

**(Ai sensi degli articoli 2506 bis e 2501 ter del Codice Civile)**

## Sommario

---

	<b>Tipo, denominazione e finalità giuridico economiche</b>	Pag. 3
1	Società partecipanti alla scissione	Pag. 4
2	Atto Costitutivo e Statuto delle società partecipanti alla scissione	Pag. 5
3	Rapporto di con cambio e modalità di assegnazione delle quote della Società Beneficiaria	Pag. 5
4	Data decorrenza nella partecipazione agli utili della Società Beneficiaria	Pag. 6
5	Data di effetto contabile e fiscale della Scissione	Pag. 6
6	Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci	Pag. 7
7	Vantaggi particolari a favore degli amministratori	Pag. 7
8	Elementi patrimoniali	Pag. 7
9	Riflessi tributari dell'operazione	Pag. 12

### **Allegati**

*Allegato "a" – Statuto di F.Ili Zambetti srl.*

*Allegato "b" – Statuto di Immobiliare Zambetti srl*

Il sottoscritto Zambetti Giuseppe nato a Bari il giorno 14 dicembre 1954. e residente a Bari Palese (BA) in via L. Loiacono 8, nella sua qualità di Amministratore Unico della società F.LLI ZAMBETTI s.r.l., con sede in Bari (BA) Corso Benedetto Croce n.93, Capitale Sociale € 99.000,00 (novantanovemila/00) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bari con numero e Codice Fiscale 05838640729 – Repertorio Economico Amministrativo presso la Sezione Ordinaria con il numero BA-444133; redige il seguente

### **PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE**

della società da essa rappresentata ai sensi dell'articolo 2506 bis del Codice Civile e norma di riferimento art. 2501 ter del Codice Civile. Con l'operazione di scissione parziale la F.LLI ZAMBETTI srl intende giungere ad una ristrutturazione societaria avente come risultato ultimo la separazione della componente commerciale da quella immobiliare e finanziaria.

Alle due società verranno attribuite strutture patrimoniali coerenti con i flussi di cassa (da gestione ordinaria e per investimenti) previsti nei prossimi anni.

L'operazione consentirà così di avere due Società indipendenti, ciascuna focalizzata sullo svolgimento del proprio business.

Tale operazione trova la sua giustificazione economica nella razionalizzazione della struttura societaria, al fine di realizzare concrete finalità economico aziendali quali:

- migliore concentrazione nell'attività commerciale nella scissa, grazie al venir meno di tutti quegli oneri attuali e futuri necessari per la conservazione e valorizzazione degli immobili;
- rendere il comparto commerciale della scissa più flessibile, riducendo i costi fissi di gestione a beneficio della redditività aziendale;
- incrementare la flessibilità aziendale della scissa in termini di futuri potenziali nuovi accordi commerciali;
- separazione del maggior rischio imprenditoriale connaturato allo svolgimento dell'attività commerciale dalla meno rischiosa attività di servizi di gestione immobiliare e mobiliare;

- ottimizzare e controllare la redditività dell'attività commerciale nella scissa e di quella immobiliare nella beneficiaria attraverso due entità giuridiche separate;
- razionalizzare la gestione del patrimonio immobiliare nella beneficiaria attraverso nuove operazioni immobiliari e rafforzare l'attività commerciale della società operativa;
- evitare il ricorso all'indebitamento bancario nella scissa per adempiere al pagamento del prezzo di riscatto dell'immobile;
- agevolare l'ingresso di investitori esterni nella scissa attraverso un minore impegno finanziario.

La separazione delle due attività, avverrà mediante il trasferimento alla costituenda società degli immobili, con le relative attività e passività connesse.

L'operazione proposta è una scissione proporzionale parziale del patrimonio di F.LLI ZAMBETTI srl. e così, in via principale, relativo alle unità immobiliari, nonché delle migliorie apportate all'immobile e degli elementi patrimoniali attivi e passivi meglio descritti in seguito, a favore di Società beneficiaria di nuova costituzione che, a fronte del patrimonio oggetto di Scissione, assegnerà le proprie quote agli azionisti di F.LLI ZAMBETTI srl. proporzionalmente alla quota ed ai diritti annessi di partecipazione di ciascuno di essi nel capitale di F.Lli ZAMBETTI srl.

La società beneficiaria assumerà la denominazione di "IMMOBILIARE ZAMBETTI" s.r.l.

L'operazione sarà realizzata in conformità agli articoli 2501 e seguenti del Codice Civile e secondo i termini e le modalità contenute nel Progetto di Scissione.

#### **1. Le società partecipanti alla scissione.**

- A) F.LLI ZAMBETTI s.r.l., con sede in Bari (BA) Corso Benedetto Croce n.93, Capitale Sociale € 99.000,00 (novantanovemila/00) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bari con numero e Codice Fiscale 05838640729 – Repertorio Economico Amministrativo presso la Sezione Ordinaria con il numero BA-444133, d'ora in poi denominata "**società scissa**",

che svolge attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti alimentari.

B) IMMOBILIARE ZAMBETTI S.r.l. società costituenda, che avrà sede legale in Bari (BA) **in via Timavo 47**, Capitale Sociale pari ad Euro 10.000 d'ora in poi denominata **“società beneficiaria”**, che svolgerà attività di locazione e valorizzazione di immobili di proprietà sociale.

## **2. Atto costitutivo e statuto delle società partecipanti alla scissione**

Lo statuto della società scissa, già adeguato in base alla recente riforma sul diritto societario non subirà modifiche a seguito della scissione. Viene allegato alla lettera “A” del presente progetto.

Lo statuto con il quale sarà retta la società beneficiaria viene allegato sotto la lettera “B” del presente progetto.

## **3. Rapporto di concambio e modalità di assegnazione delle quote.**

Si tratta di scissione parziale proporzionale mediante costituzione di nuova società. I soci della costituenda società beneficiaria saranno gli stessi della società scissa; essi parteciperanno al capitale sociale della beneficiaria nelle stesse proporzioni della partecipazione nella società scissa. Pertanto alla scissione in oggetto non si applica quanto previsto dal Codice Civile in materia di rapporto di cambio e di distribuzione delle quote ai soci.

Compagine azionaria della Società Scissa, così come risulta dall'ultimo aggiornamento del libro soci:

- Azionista Sig. Zambetti Giuseppe detentore di n. 49500 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, per un valore complessivo di euro 49.500,00 pari al 50,00 % del capitale sociale.

- Azionista Sig.ra Zambetti Annamaria detentore di n. 49500 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, per un valore complessivo di euro 49.500,00 pari al 50,00% del capitale sociale.

Compagine sociale della Società Beneficiaria:

- Sig. Zambetti Giuseppe detentore di una partecipazione di nominali euro 5.000 pari al 50,00% del capitale sociale.
- Sig.ra Zambetti Annamaria detentore di una partecipazione di nominali euro 5.000 pari al 50,00% del capitale sociale.

#### **4. Data di decorrenza nella partecipazione agli utili della società.**

Le quote della società beneficiaria avranno godimento dalla data dell'iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Bari, ai sensi dell'articolo 2506 quater C.C.

#### **5. Data di effetto contabile e fiscale della scissione.**

La scissione avrà efficacia, ai sensi dell'art. 2506 quater C.C., dall'iscrizione dell'atto di scissione nell'ufficio del Registro delle Imprese in cui è iscritta la società beneficiaria.

Dal punto di vista contabile, le operazioni della società scissa si considerano compiute per conto della società beneficiaria a partire dalla data di iscrizione nel Registro delle Imprese.

Con tale iscrizione, la società beneficiaria verrà ad esistenza e diverrà titolare di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi inerenti gli elementi patrimoniali ad essa trasferiti mediante scissione, assumendo tutti i diritti, ragioni, azioni, obblighi, impegni ad essi relativi.

Da tale data decorreranno anche gli effetti fiscali dell'operazione.

#### **6. Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci.**

Non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato.

#### **7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori.**

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per gli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

## 8. Elementi patrimoniali.

Ai sensi dell'art. 2506 ter, i soci tutti della F.LLI ZAMBETTI srl. hanno esonerato l'organo amministrativo dalla predisposizione della situazione patrimoniale, della relazione illustrativa, nonché della relazione degli esperti.

Gli elementi patrimoniali in essere alla data odierna e da trasferire alla società beneficiaria sono qui di seguito dettagliatamente indicati con i valori contabili calcolati al 31.12.2018:

- il valore degli Immobili quale beni dell'impresa scissa contemplato nello Stato Patrimoniale al 30.06.2020 della scissa nella misura di Euro 433.546,00;
- il fondo ammortamento Fabbricati contemplato nello Stato Patrimoniale al 30.06.2020 della scissa nella misura di Euro 85.938,00;
- il finanziamento "Banca Popolare di Milano" contemplato nello Stato Patrimoniale al 31.12.2015 della scissa nella misura di Euro 121.934,00;
- i versamenti in conto futuri aumenti capitale sociale contemplato nello Stato Patrimoniale Patrimonio Netto al 30.06.2020 della scissa nella misura di Euro 146.000,00 **così come deliberato nel verbale di assemblea ordinaria dei soci in data .....**;

La Scissione avverrà ai valori contabili a cui gli elementi dell'attivo e del passivo oggetto di trasferimento in favore della Società Beneficiaria sono iscritti nella contabilità di F.LLI ZAMBETTI srl., dandosi atto che la scissione avviene a valori di libro in regime di continuità contabile e quindi senza alcun rilievo fiscale.

Si precisa che:

- (a) qualora nel periodo tra la data di riferimento della situazione contabile approvata dalla F.LLI ZAMBETTI srl (e cioè il 30.06.2020) e la data di efficacia, si determinassero differenze nei valori contabili degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di trasferimento, dovute alla dinamica aziendale, e tali differenze incidessero sul patrimonio netto oggetto di Scissione in favore della Società Beneficiaria, si procederà tra la Società Scissa e la Società

Beneficiaria ad un conguaglio finalizzato a mantenere invariato il Patrimonio Netto oggetto di scissione;

- (b) eventuali sopravvenienze attive o passive che si dovessero manifestare a partire dalla data di efficacia in relazione al complesso aziendale trasferito rimarranno rispettivamente a beneficio o a carico, a seconda del caso, della Società Beneficiaria e della Società Scissa;
- (c) dopo l'operazione di scissione la struttura più flessibile della F.LLI ZAMBETTI srl. consentirebbe l'ingresso di soci di minoranza con ottime capacità imprenditoriali e commerciali, con minore impegno finanziario da parte degli stessi interessati;
- (d) sia la scissa (F.LLI ZAMBETTI srl) che la beneficiaria (IMMOBILIARE ZAMBETTI s.r.l.) adotteranno logiche di gestione diverse: la prima, essendo una azienda di commercializzazione si concentrerà sulla marginalità dei prodotti senza l'incidenza di costi fissi e/o straordinari legati alla gestione dell'immobile; la seconda, tipicamente immobiliare, potrà focalizzarsi su logiche di valorizzazione ed investimento immobiliare con costi fissi programmati e ritorno economico di lungo periodo;

8

i soci della beneficiaria dichiarano che non è loro intenzione, una volta effettuata l'operazione di scissione, cedere le partecipazioni possedute nella società beneficiaria, anzi, sarà loro intenzione sviluppare ed ampliare gli investimenti nel settore immobiliare impiegando risorse e capitali familiari.

- (e) Gli immobili di Corso Mazzini 87, di via Nicola Garrone 24, Via Timavo 47 e il box di via Garrone 10/12 – Via Timavo 35/37 saranno locati alla scissa a normali prezzi di mercato;
- (f) L'immobile di Corso Mazzini 85 viene confermato il contratto di affitto in corso.

Il capitale sociale di F.LLI ZAMBETTI srl. sarà ridotto da € 99.000,00 a 89.000,00 a seguito della scissione, in quanto saranno utilizzati quote per 10.000 di capitale della Scissa per costituire il Patrimonio Netto della Società Beneficiaria.



Gli elementi patrimoniali dinanzi indicati saranno rettificati in relazione alle variazioni intervenute, nel periodo intercorrente tra la data di riferimento della situazione contabile approvata e l'iscrizione dell'atto di scissione nel registro delle imprese (data di efficacia della scissione)

Si procede ad esporre i dati patrimoniali della scissa, come da situazione contabile redatta al 30.06.2020, e le situazioni della beneficiaria e della scissa post-scissione.

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>			
	<b>F.Ili Zambetti srl. al 30.06.2020</b>	<b>IMMOBILIARE S.r.l.</b>	<b>F.Ili Zambetti srl post scissione</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>468.528</b>	<b>347.608</b>	<b>120.920</b>
<b>RIMANENZE</b>	<b>195.300</b>	<b>0</b>	<b>195.300</b>
<b>CREDITI</b>	<b>334.962</b>	<b>0</b>	<b>334.962</b>
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>194.873</b>	<b>0</b>	<b>194.873</b>
<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>6.755</b>	<b>0</b>	<b>6.755</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.200.418</b>	<b>347.608</b>	<b>852.810</b>

9

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>			
	<b>F.Ili Zambetti srl 30.06.2020</b>	<b>IMMOBILIARE S.r.l.</b>	<b>F.Ili Zambetti srl post scissione</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>498.190</b>	<b>225.674</b>	<b>272.516</b>
<b>DEBITI</b>	<b>702.228</b>	<b>121.934</b>	<b>580.294</b>
<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.200.418</b>	<b>347.608</b>	<b>852.810</b>

Occorre precisare che nell'operazione di scissione in capo alla società beneficiaria di nuova costituzione non è necessario procedere all'imputazione nell'attivo o nel passivo di una posta contabile denominata "avanzo/disavanzo da concambio" in quanto la parte di patrimonio trasferito alla beneficiaria ha un valore contabile positivo ed equilibrato rispetto agli altri elementi patrimoniali trasferiti.

La formazione del capitale minimo in capo alla beneficiaria, coperto da valori contabili già risultanti nelle scritture contabili della scissa non ha comportato la necessità di redigere una perizia di stima del patrimonio che viene trasferito alla beneficiaria, a norma dell'art. 2465 Codice Civile, dalla quale risulti un valore effettivo del patrimonio netto trasferito alla beneficiaria.

Per effetto della scissione il patrimonio netto contabile di F.LLI ZAMBETTI srl si ridurrà per l'importo di Euro 355.674,00 mediante corrispondente diminuzione delle riserve.

Resta inteso che il compendio patrimoniale sarà assegnato nella consistenza alla data di efficacia della scissione e tenuto conto, pertanto, delle variazioni derivanti dalla dinamica operativa successiva al 30.06.2020.

10

Gli elementi patrimoniali dinanzi indicati saranno rettificati in relazione alle variazioni intervenute, nel periodo intercorrente tra la data di riferimento della situazione contabile e l'iscrizione dell'atto di scissione nel registro delle imprese (data di efficacia della scissione) quale a puro titolo esemplificativo: pagamento di debiti, imputazione di ratei, calcolo degli ammortamenti e interessi passivi su finanziamenti soci.

Eventuali differenze nella consistenza degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di scissione, dovuti alla dinamica operativa del compendio patrimoniale tra il 30.06.2020, data della situazione contabile di riferimento, e la data di efficacia della scissione, daranno luogo ad apposito conguaglio finalizzato a mantenere invariato il Patrimonio Netto oggetto di scissione tra la IMMOBILIARE ZAMBETTI srl e la F.LLI ZAMBETTI srl utilizzando, in aumento o riduzione a seconda del caso, la posta relativa al finanziamento soci.

Per effetto della scissione di cui al presente Progetto, le variazioni che interverranno nella composizione delle voci dell'Attivo, del Passivo e del Patrimonio Netto della società Scissa e

Scissionaria, con riferimento alle consistenze risultanti nel bilancio al 30.06.2020 approvato dall'Assemblea dei Soci il giorno 16.09.2020 sono le seguenti:

<b>SOCIETA'</b>	<b>ATTIVO</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>
<i>SOCIETA' SCISSA F.Ili Zambetti s.r.l.</i> <i>Ante scissione</i>	1.200.418	702.228	498.190
<i>SOCIETA' SCISSIONARIA</i> <i>Immobiliare Zambetti srl.</i>	347.608	121.934	225.674
<i>SOCIETA' SCISSA F,Ili Zambetti s.r.l.</i> <i>Post scissione</i>	852.810	589.294	272.516

Pertanto il patrimonio netto della Società Scissa, la cui consistenza al 30.06.2020, come risultante dal più volte richiamato bilancio al 30.06.2020 è pari a Euro 498.190, sarà diviso tra la Società Scissa e la Società Scissionaria come dettagliato nella seguente tabella:

11

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>F.Ili Zambetti srl</b> <b>Ante scissione</b>	<b>Immobiliare</b> <b>Zambetti srl</b>	<b>F.Ili Zambetti srl</b> <b>post</b> <b>scissione</b>
<i>A.I Capitale</i>	99.000	10.000	89.000
<i>A.II Riserva da sovr. azioni</i>			
<i>A.III Riserve indisponibili</i>	227.955	69.674	158.281
<i>A.IV Riserva legale</i>	10.319		10.319
<i>A.V Riserve straordinaria</i>			
<i>A.VI Versamenti futuro aumento</i> <i>Capitale Sociale</i>	146.000	146.000	0
<i>A.VII Altre riserve</i>			
<i>A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo</i>			
<i>A.IX Utile (perdita) dell'esercizio</i>	14.916		14.916
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>498.190</b>	<b>225.674</b>	<b>272.516</b>

A titolo meramente indicativo, l'utile evidenziato nel Patrimonio Netto della società scissa al 30.06.2020 è di Euro 14.916,00.

#### **9. Riflessi tributari dell'operazione**

L'operazione è neutra ai fini fiscali e, pertanto, non costituisce presupposto per il realizzo né di plusvalenze né di minusvalenze a carico delle società partecipanti e dei loro azionisti e soci.

L'operazione stessa è soggetta all'imposta di registro in misura fissa.

Bari, 9 novembre 2020

L' Amministrazione Unico

