

PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DELLA “GRAPHO S.R.L.” A FAVORE DELLA COSTITUENDA SOCIETA’ “APRILIA IMMOBILIARE S.R.L.”

Ai sensi dell’art. 2506-*bis* del codice civile, l’organo amministrativo della società Grapho S.r.l. ha predisposto il seguente progetto di scissione.

1. – Note preliminari

La “Grapho S.r.l.” (di seguito anche “la scindente” o “società scissa”) è una società con sede legale in Aprilia (LT) in Via della Tecnica n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese 03037921206, che opera nel settore della tipo-litografia.

L’organo amministrativo della società, valutata positivamente l’opportunità di operare una riorganizzazione dell’attività produttiva, separando l’attività immobiliare dall’attività operativa, propone all’assemblea dei soci un’operazione di scissione parziale proporzionale a favore della società beneficiaria **“Aprilia Immobiliare S.r.l.”**, di nuova costituzione.

L’organo amministrativo della società scindente ha analizzato approfonditamente la fattibilità tecnica ed economica dell’operazione e le implicazioni per la società stessa e i soci.

2. – Finalità economiche dell’operazione.

L’operazione si prefigura l’obiettivo di:

- separare le attività immobiliari dalle attività operative della Scissa. La società scissa proseguirà la propria attività d’impresa ordinaria;
- ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare, conferendo gli immobili iscritti nel patrimonio della scindente in una società immobiliare di nuova costituzione, permettendo una maggiore valorizzazione delle loro possibilità economiche e una migliore amministrazione degli stessi;
- semplificare la struttura finanziaria, separando i flussi e le esposizioni finanziarie derivanti dagli investimenti effettuati sugli immobili.

A seguito dell'operazione, la struttura aziendale godrà di maggiore coerenza e trasparenza, permettendo di perseguire in modo più efficace ed efficiente i fini aziendali.

3. – Tipo, denominazione e sede delle società partecipanti alla scissione

Le società partecipanti alla scissione sono:

Società scindente: "Grapho S.r.l."

Società a responsabilità limitata, con sede sociale in Aprilia (LT), Via della Tecnica n. 1.

Capitale sociale: € 88.400,00 interamente versato.

L'oggetto sociale: tipo-litografia.

Codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Latina: 03037921206.

Numero REA: LT 191509.

Società beneficiaria: costituenda "Aprilia Immobiliare S.r.l."

Società a responsabilità limitata, con sede sociale in LUNI, Via Larga n. 41.

Capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente versato.

L'oggetto sociale è l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, la vendita, la locazione e la gestione di immobili di qualunque tipologia.

Sia il Codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della CCIAA Riviere di Liguria (Imperia La Spezia Savona) che il Numero R.E.A. verranno attribuiti successivamente alla costituzione contemporanea alla scissione

4. – Modalità di attuazione della scissione – criteri di assegnazione delle quote

L'operazione di scissione parziale è effettuata nel rispetto delle norme previste dagli articoli 2506 e ss. del Codice Civile.

La scissione comporterà, una volta avuta efficacia giuridica, il trasferimento di parte del patrimonio netto della scindente "Grapho S.r.l." a favore della beneficiaria "Aprilia Immobiliare S.r.l".

Trattandosi di una scissione parziale simmetrica, le quote della nuova società non saranno attribuite alla Scissa ma direttamente ai suoi soci, in proporzione alle quote già detenute nella "Grapho S.r.l".

Non sono previsti conguagli in denaro né modifiche dei diritti spettanti ai soci.

Dal punto di vista patrimoniale, per effetto della scissione, verranno trasferiti gli immobili di cui al punto 10 e i mutui passivi elencati al medesimo punto.

5. – Statuto della costituenda "Aprilia Immobiliare S.r.l."

Per lo statuto della società "Aprilia Immobiliare S.r.l.", si prega di consultare l'**allegato 1**.

6. – Modalità di assegnazione delle quote della "Aprilia Immobiliare S.r.l."

L'assegnazione ai soci della scindente "Grapho S.r.l.", delle quote della costituenda beneficiaria "Aprilia Immobiliare S.r.l." sarà contestuale alla costituzione di quest'ultima.

7. – Data di decorrenza degli effetti della scissione

Ai sensi dell'art. 2506-quater, 1° comma, del codice civile, gli effetti della scissione, compresi quelli di cui ai punti 5) e 6) dell'art. 2501-ter, decorreranno dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese di Latina.

Dalla medesima data decoreranno, altresì, gli effetti fiscali della scissione.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dai commi 12 e 13 dell'art. 173 del T.U.I.R. (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), si precisa che, trattandosi di scissione parziale, gli obblighi tributari della scindente "Grapho S.r.l." riferibili a periodi di imposta anteriori alla data dalla quale l'operazione avrà effetto saranno adempiuti dalla medesima "Grapho S.r.l".

Le quote di partecipazione al capitale sociale della beneficiaria di nuova costituzione saranno attribuite ai soci della Scindente a decorrere dalla data di iscrizione dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese competente.

8. – Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci

Non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato.

9. – Vantaggi particolari a favore degli amministratori

Non è previsto alcun vantaggio o beneficio particolare per gli amministratori delle società partecipanti alla scissione.

10. – Elementi patrimoniali oggetto di trasferimento per scissione

A seguito della scissione verranno trasferiti alla società beneficiaria **“Aprilia Immobiliare S.r.l.”**:

Elementi attivi:

- a) L'immobile sito in Aprilia (LT), via della Tecnica, n. 1, Piano T, foglio 66, particella 401, sub 1, categoria D/7, rendita catastale di Euro 15.121,86;
- b) L'immobile sito in Aprilia (LT), via della Tecnica, n. 1, interno 1, Piano 1, foglio 66, particella 568, sub 2, categoria A/3, classe 04, consistente in n. 2 vani, con rendita catastale di Euro 144,61;
- c) L'immobile sito in Aprilia (LT), via della Tecnica, interno 2, Piano 1, foglio 66, particella 568, sub 3, categoria A/3, classe 04, consistente in n. 2 vani, con rendita catastale di Euro 144,61;
- d) L'immobile sito in Aprilia (LT), via della Tecnica, interno 3, Piano 1, foglio 66, particella 568, sub 4, categoria A/3, classe 04, consistente in n. 7 vani, con rendita catastale di Euro 506,13.
- e) L'immobile sito in Aprilia (LT), via della Tecnica, n. 1, Piano T, foglio 66, particella 401, sub 2, categoria D/7, rendita catastale di Euro 17.771,28;

Tali immobili risultano iscritti nel libro cespiti come:

- “fabbricato industriale n. 1”

In cui è ricompreso l'immobile di cui sopra alla lettera e)

Costo storico: Euro 223.852,53.

Incremento anno 2025 rifacimento tetto in amianto € 77.794,16

Fondo di ammortamento al 31/07/2025: Euro 224.630,47.

Valore netto contabile: Euro 77.016,22.

- “fabbricato industriale n. 2”

In cui sono ricompresi gli immobili di cui sopra dalla lettera a) alla d)

Costo storico: Euro 1.385.027,10.

Fondo di ammortamento al 31/07/2025: Euro 481.977,95.

Valore netto contabile: Euro 903.049,15.

- “migliorie fabbircati”

In cui sono ricompresi gli investimenti effettuati negli anni sugli immobili quali migliorie, l'impianto elettrico e l'impianto fotovoltaico. Complessivamente:

Costo storico: Euro 209.584,86.

Fondo di ammortamento al 31/07/2025: Euro 189.755,45.

Valore netto contabile: Euro 19.829,41.

Gli immobili verranno traferiti insieme al valore netto delle spese di miglioria e altre spese accessorie capitalizzate nel tempo che si riferiscono ai due immobili come sopra indicato.

In particolare, l'elenco completo dei due immobili e degli interventi e dei lavori capitalizzati, con il dettaglio dei costi storici e dei relativi fondi di ammortamento, come risultante dal libro cespiti, aggiornato alla data del 31/07/2025 è riportato nell'**allegato 2**.

In sintesi

| | Valore storico | incrementi 2025 | Valore storico al 31/07/2025 | Fondo Ammortamento al 31/12/2024 | Quota ammortamento al 31/07/2025 | Fondo ammortamento al 31/07/2025 | Valore residuo al 31/07/2025 |
|---|---------------------|--------------------|---------------------------------|--|--|--|---------------------------------|
| Fabbricato 1 | 223.852,53 | | 223.852,53 | 223.852,53 | - | 223.852,53 | - |
| rifacimento tetto Fabb 1 - contr.Inail | | 77.794,16 | 77.794,16 | | 777,94 | 777,94 | 77.016,22 |
| Fabbricato 2 | 1.385.027,10 | - | 1.385.027,10 | 457.739,98 | 24.237,97 | 481.977,95 | 903.049,15 |
| migliorie diverse fabbircati | 108.584,86 | - | 108.584,86 | 105.738,56 | 1.245,22 | 106.983,78 | 1.601,08 |
| impianto elettrico | 35.000,00 | - | 35.000,00 | 26.775,00 | 2.041,67 | 28.816,67 | 6.183,33 |
| impianto fotovoltaico | 66.000,00 | - | 66.000,00 | 50.490,00 | 3.465,00 | 53.955,00 | 12.045,00 |
| Totali | 1.818.464,49 | 77.794,16 | 1.896.258,65 | 864.596,07 | 31.767,80 | 896.363,87 | 999.894,78 |

Totale attività trasferite: Euro 999.894,78.

Elementi passivi:

Mutui passivi:

- Finanziamento concesso da Monte dei Paschi di Siena per Euro 150.000,00;
Durata del finanziamento: 72 mesi
Valore residuo al 31/07/2025: Euro 36.938,02
- Finanziamento concesso da Monte dei Paschi di Siena per Euro 120.000,00;
Durata del finanziamento: 85 mesi
Valore residuo al 31/07/2025: Euro 115.936,16
- Finanziamento concesso da Banco Bpm di Euro 72.000,00.
Durata del finanziamento: 60 mesi
Valore residuo al 31/07/2025: Euro 67.713,65

Totale passività trasferite: Euro 220.587,83.

I piani di ammortamento dei finanziamenti sono in Allegato 3.

In conclusione:

| | |
|---|-------------------|
| Totale Attività Trasferite | 999.894,78 |
| Total Passività Trasferite | 220.587,83 |
| Totale Patrimonio netto Trasferito | 779.306,95 |

La scissione avverrà nel rispetto del principio di **continuità dei valori contabili**, senza modifica dei criteri di valutazione.

Tutti gli elementi patrimoniali non menzionati precedentemente né in altre parti del presente Progetto di scissione rimarranno nel patrimonio e nella sfera giuridica della società scindente "Grapho S.r.l".

Data la natura dell'operazione, effettuata con criterio proporzionale, **non sono previsti conguagli in denaro**.

11. – Vincoli, garanzie, impegni e contratti trasferiti con la scissione

Il Fabbricato 1 è stato oggetto di sostituzione del tetto in amianto. Per la copertura della spesa è intervenuto un contributo "ISI Inail" a seguito della partecipazione di Grapho S.r.l. al bando in Avviso pubblico del 2022 con: CUP n. E18I22005420003 – Codice VERCOR (visura aiuti) 28844218 – Codice RNA/SIAN 22378881 – Codice domanda ISI n. I2422 - 000456 e risultata ammessa al contributo come da comunicazione del 19/08/2025 prot. (U.INAIL.24200.19/08/2025.0051734).

A seguito dell'ottenimento del contributo Grapho S.r.l. è impegnata al mantenimento del bene, al divieto di alienazione per 3 Anni, alla rendicontazione ecc.. Con il trasferimento dell'immobile alla Aprilia Immobiliare S.r.l. a seguito della scissione delle attività di Grapho S.r.l., verranno trasferiti anche gli obblighi incombenti sulla Grapho S.r.l. derivanti dall'ottenimento del contributo in parola e descritti nell'art 24 del Bando "ISI Inail" del 2022 (allegato 4).

Ad avvenuto trasferimento degli immobili a conclusione dell'iter della scissione, Grapho S.r.l. sottoscriverà un contratto di locazione con Aprilia Immobiliare S.r.l. per mantenere l'utilizzo delle aree ed avere titolo per continuare a condurre la propria attività negli suddetti spazi.

12. - Effetti dell'operazione sul patrimonio della beneficiaria "Aprilia Immobiliare S.r.l."

A seguito dell'operazione, che comporterà il trasferimento di elementi patrimoniali attivi del valore di Euro 999.894,78 e passivi pari a Euro 220.587,83, il patrimonio della scindente verrà ridotto nella misura di 779.306,95 Euro, che corrisponde al valore del patrimonio netto contabile oggetto di trasferimento.

Contabilmente, tale riduzione del patrimonio netto avverrà integralmente con una riduzione della riserva straordinaria della Scissa "Grapho S.r.l.", senza intaccare il Capitale sociale della società.

Il patrimonio netto così trasferito verrà assegnato alla beneficiaria di nuova costituzione "Aprilia Immobiliare S.r.l." e imputato per €.10.000,00 a Capitale sociale e per €. 769.306,95 a riserva di avанzo di scissione.

13. – Riflessi fiscali dell'operazione

Ai sensi dell'art. 173 del T.U.I.R., l'operazione di scissione in oggetto verrà effettuata in regime di neutralità fiscale. Ai sensi dello stesso articolo l'operazione non darà luogo al realizzo né alla distribuzione di plusvalenze/minusvalenze.

14. – Documentazione ulteriore

Ai sensi del terzo comma dell'art. 2506-ter del Codice civile, così come modificato dall'art. 1, D. Lgs. 22 giugno 2012, n. 123, la situazione patrimoniale prevista dall'articolo 2501-quater e le relazioni previste dagli articoli 2501-quinquies e 2501-sexies non verranno redatte in quanto non richieste dalla normativa, dal momento che l'operazione di scissione in oggetto avviene mediante la costituzione di nuova società (Aprilia Immobiliare S.r.l.) e non sono previste modalità di assegnazione delle quote diverse dal criterio proporzionale.

Allegato 1

Statuto della società beneficiaria costituenda “Aprilia Immobiliare S.r.l.”

Allegato 2

Elementi patrimoniali “attivi” oggetto di trasferimento mediante scissione alla “Aprilia Immobiliare S.r.l.”

Allegato 3

Piani ammortamento finanziamenti attenenti gli investimenti sugli immobili e trasferiti quale “passivo” con l’operazione di scissione a “Aprilia Immobiliare S.r.l.”

Allegato 4

Estratto Bando “ISI Inail” 2022 par. 24 “obblighi dei soggetti destinatari” e comunicazione del contributo.

Aprilia (LT), 26/08/2025

Il Consiglio di amministrazione della “**Grapho S.r.l.**”

Fabrizio Sanguinetti (Presidente)

Luca Sanguinetti

Fabrizio Ricci