



MARINOCOSTRUZIONI

PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE

in favore della società già costituita “MC Property Management S.R.L.”

(ai sensi dell’art. 2506-bis del Codice Civile)

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO COSTRUZIONI

Sommario

PREMESSA

1. Società partecipanti alla scissione
 - 1.1 - Società scindenda
 - 1.2 – Società beneficiaria
2. Statuto della società
 - 2.1 - Società scindenda
 - 2.2 – Società beneficiaria
3. Elementi patrimoniali oggetto della scissione
4. Rapporto di cambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro
5. Trattamento riservato a particolari categorie di soci
6. Vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione
7. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti
8. Vantaggi dell'operazione di scissione
9. Data di efficacia della scissione
 - 9.1 - Effetti civilistici e contabili
 - 9.2 - Effetti fiscali: imposte dirette
 - 9.3 - Effetti fiscali: imposte indirette
10. Contratti attivi di locazione oggetto di trasferimento in favore della scissa
11. Pubblicazione del progetto di scissione

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINOCOSTRUZIONI

PREMESSA

Il presente progetto di scissione è stato redatto dall'Amministratore Unico della società "**Marino Costruzioni S.R.L.**" (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, la cui denominazione è "**MC Property Management S.R.L.**" (successivamente anche indicata come "società beneficiaria"). In particolare l'operazione che sarà sottoposta all'approvazione dei soci della società "**Marino Costruzioni S.R.L.**", prevede il trasferimento alla "**MC Property Management S.R.L.**" 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 8, quello di separare il compendio immobiliare dal comparto delle Costruzioni. 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 eserciterà un'attività immobiliare e di servizi, mentre la società scindenda continuerà la propria attività di assunzione di lavori in appalto ed in concessione sia da enti pubblici che da privati relativi alle attività di lavori di costruzione di strade, ferrovie, ponti, viadotti e gallerie, lavori di movimento terra con mezzi meccanici e lavori edili.

1. Società partecipanti alla scissione

1.1 - Società scindenda

La società scindenda, ovvero la "**Marino Costruzioni S.R.L.**", ha sede in San Zenone al Lambro (MI) in via Maestri del Lavoro 19/21, Capitale Sociale € 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, codice fiscale 05599020962, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e partita iva 05599020962, iscritta al REA di Milano al n. 1833825, con indirizzo di posta elettronica certificata marinocostruzionisrl@legalmail.it, ed ha la seguente compagine sociale:

- **MC Property Management S.R.L.**, proprietario del 100% delle quote sociali pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00);

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO**CO**STRUZIONI

2. Statuto della società

2.1 - Società scindenda

Lo statuto della società “**Marino Costruzioni S.R.L.**” non sarà oggetto di modifiche e resterà quindi quello attualmente in vigore.

2.2 – Società beneficiaria

La società beneficiaria “**MC Property Management S.R.L.**” è retta dallo statuto sociale e che non sarà oggetto di modifiche e resterà quello attualmente in vigore.

3. Elementi patrimoniali oggetto della scissione

Ai sensi dell’art. 2506-ter, comma 4, c.c., i soci delle società partecipanti alla scissione, all’unanimità, esonerano l’organo amministrativo dalla predisposizione dei seguenti documenti:

- Relazione illustrativa degli amministratori ex art. 2501-quinquies, c.c.;
- Situazione patrimoniale ex art. 2501-quater, c.c..

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 30 Settembre 2024

ATTIVITA		PASSIVITA	
TERRENI A UTILIZZO INDUSTRIALE	€ 27.359,61	RISERVE DI UTILI ESERCIZI PRECEDENTI	€ 542.409,61
FABBRICATI CIVILI	€ 343.100,00		
FABBRICATI INDUSTRIALI	€ 200.000,00		
FONDO AMMORTAMENTO	€ (28.050,00)		
FABBRICATI INDUSTRIALI			
VALORE NETTO	171.950,00		
TOTALE	€ 542.409,61	TOTALE	€ 542.409,61

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO COSTRUZIONI

Con riferimento ai fabbricati di proprietà della scissa presenti nella sopra riportata situazione patrimoniale, che verranno trasferiti alla società beneficiaria “**MC Property Management S.R.L.**”, vengono dettagliatamente riepilogati di seguito:

1) Unità immobiliare nel complesso edilizio "COSTA SERENA", sito in Comune di **PALAU** e precisamente nel comparto edilizio "A1" - fabbricato n. 5 (cinque) - lettera R, meglio descritto in premessa: appartamento a piano terra composto da soggiorno – cottura , due vani , bagno, disimpegno e due logge con posto macchina scoperto pertinenziale al piano terreno comprensivo di arredamento il tutto distinto nel **Catasto Urbano - foglio 2 particella 76 subalterno 4** - Località Costa Serena snc – piano T - categoria A/2 - classe 2 - vani 3 (tre) – superficie catastale totale 56 (cinquantasei) metri quadrati – rendita Euro 511,29, **particella 76 subalterno 68** - Località Costa Serena snc -piano T - categoria C/6 - classe 1 - metri quadrati 11 (undici)- superficie catastale totale 11 (undici) metri quadrati- rendita Euro 40,90,

2) Unità immobiliare nel complesso edilizio "COSTA SERENA", sito in Comune di **PALAU** e precisamente nel comparto edilizio "A1" - fabbricato n. 5 (cinque) - lettera R, meglio descritto in premessa: appartamento a piano terra composto da soggiorno - cottura, due vani, bagno, disimpegno e due logge con posto macchina scoperto pertinenziale al piano terreno comprensivo di arredamento il tutto distinto nel **Catasto Urbano - foglio 2 particella 76 subalterno 12** - Località Costa Serena snc -piano T - categoria A/2 - classe 2 - vani 3 (tre) – superficie catastale totale 55 (cinquantacinque) metri quadrati -rendita Euro 511,29, **particella 76 subalterno 54** - Località Costa Serena snc -piano T - categoria C/6 - classe 1 - metri quadrati 8 (otto) - superficie catastale totale 8 (otto) metri quadrati – rendita Euro 29,75.

3) Unità immobiliare capannone industriale suddiviso in due porzioni :un’area magazzino ed una palazzina uffici comprensivo di arredamento, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di **San Zenone al Lambro (Milano)** al **Foglio 1 (uno) mappale 295 sub 705** categoria A/10 – classe 2 – 6,5 vani -superficie catastale 531 (cinquecentotrentuno) metri quadrati – PT , P1 , P2 -rendita euro 2.030,97 ; **Foglio 1 (uno) mappale 295 sub 706** categoria C/2 – classe 2 – 290 metri quadri -superficie catastale 302 (trecentodue) metri quadrati – PT -rendita euro 449,32; **Foglio 1 (uno) mappale 295 sub 707** categoria F/5 – superficie catastale 145 (centoquantacinque) metri quadrati – P3 -rendita euro 0,00

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINOCOSTRUZIONI

4) Piccola porzione di area avente destinazione “Zona S1” sito in Comune di San Zenone al Lambro (Milano) censito al Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 1 (uno) mappale 346 (trecentoquarantasei)** – seminativo irriguo classe 1 – di ettari 00 are 04 centiare 61 – R.D. Euro 4,24 – R.A. Euro 4,52

5) Piccolo reliquato porzione di area sito in Comune di San Zenone al Lambro (Milano) censito al Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 1 (uno) mappale 257 (duecentocinquantasette)** – seminativo irriguo classe 1 – di ettari 00 are 01 centiare 34 – R.D. Euro 1,23 – R.A. Euro 1,31

Gli immobili e i terreni sono quindi iscritti nel bilancio della società Marino Costruzioni S.R.L. per un valore totale lordo di € 570.459,61 con fondo ammortamento pari a complessivi € 28.050,00 e per un valore di riserve di utili pari ad euro 542.409,61. Ai fini della scissione non si è reso necessario procedere alla riduzione del Capitale Sociale della società scissa che rimane pertanto pari ad € 10.000,00 (diecimila/00)

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

Società “ MC Property Management S.r.l.”	Patrimonio Netto
Riserve Disponibili	€ 542.409,61
Totale Patrimonio Netto	€ 542.409,61

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 € 542.409,61.

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

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO COSTRUZIONI

Capitale Sociale ma utilizzare unicamente gli utili a nuovo formatisi nel corso degli anni. Tali utili saranno ricostituiti nel bilancio della società beneficiaria ed imputati a riserva.

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

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. 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.

6. 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.

7. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 2506-ter, terzo comma Codice Civile, trattandosi di scissione 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.

8. 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 partecipanti della complessiva riorganizzazione

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 - 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINOCOSTRUZIONI

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 industriale 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 “**Marino Costruzioni S.R.L.**” l’Amministratore con tale operazione esprime la volontà di:

1. separare l’attività di Costruzione da quella immobiliare;
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;

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO COSTRUZIONI

5. favorire o rendere più accessibile l'ingresso di eventuali nuovi soci nella società **Marino Costruzioni S.R.L.** 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.

9. Data di efficacia della scissione

9.1 - 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 Milano, in cui è iscritta la società scissa e dove è 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 31/12/2024. 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.

9.2 - 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

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com



MARINO COSTRUZIONI

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).

9.3 - 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.

10. Contratti attivi di locazione oggetto di trasferimento in favore della scissa

Ovviamente tutti i contratti di locazione stipulati dalla scissionaria e relativi al ramo di azienda oggetto di scissione saranno volturati in capo alla scissa.

Si riportano, di seguito, gli estremi degli stessi alla data di riferimento del presente progetto.

N	Estremi Registrazione	Numero Identificativo
1	Contratto Registrato a Lodi il 09.12.2019 al numero 5346 serie 3T	TND19T005346000FF

11. Pubblicazione del progetto di scissione

Il presente progetto di scissione viene depositato presso il Registro delle Imprese di Milano e pubblicato sul sito internet della società scissa "**Marino Costruzioni S.R.L.**", www.marinocostruzionisrl.com ai sensi dell'articolo 2506-bis, ultimo comma, Codice Civile.

San Zenone al Lambro Lì 29/11/2024

La sottoscritta Rizzo Filippa dichiara consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine informatico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale

MARINO COSTRUZIONI S.R.L.

Via Maestri del Lavoro 19/21 – 20070 San Zenone al Lambro (MI) - P.iva/C.F: 05599020962

Tel 02.98260480 Fax 02.91328796 e-mail info@marinocostruzionisrl.com

www.marinocostruzionisrl.com