

Allegato <sup>vA</sup>  
all'atto rep. 62129/4034

## **SOFIVI Srl**

---

Sede Legale: Via della Scrofa n. 57 - Roma  
Iscritta al Registro Imprese di Roma - C.F. e n. iscrizione 07145561002  
Iscritta al R.E.A. di Roma al n. 1014236  
Capitale Sociale € 100.000,00 interamente versato  
P.IVA n. 07145561002

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

**IN FAVORE DELLE SOCIETA' DI NUOVA COSTITUZIONE**

**"CVRH Srl"**

e

**"HDR7 Srl"**

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



## SOMMARIO

<b>Premessa</b> .....	3
<b>1. Società partecipanti alla scissione</b>	
1.1 - società scindenda.....	4
1.2 - società beneficiaria.....	4
<b>2. Statuto della società scindenda e delle società beneficiarie</b>	
2.1 - società scindenda.....	5
2.2 - società beneficiaria 1.....	5
2.3 - società beneficiaria 2.....	5
<b>3. Tipo di Scissione ed Elementi patrimoniali oggetto della scissione</b>	
3.1 Tipo di Scissione.....	5
3.2 Descrizione degli Elementi Patrimoniale da assegnare alla Beneficiaria 1..	6
3.3 Descrizione degli Elementi Patrimoniale da assegnare alla Beneficiaria 2..	10
<b>4. Rapporto di cambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro</b> .....	15
<b>5. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria</b> .....	16
<b>6. Trattamento riservato a particolari categorie di soci</b> .....	16
<b>7. Vantaggi particolari in favore degli amministratori delle società partecipanti alla scissione</b> .....	16
<b>8. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti</b> .....	16
<b>9. Vantaggi dell'operazione di scissione</b> .....	17
<b>10. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote</b> .....	18
<b>11. Data di efficacia della scissione</b>	
11.1 - effetti civilistici e contabili.....	18
11.2 - effetti fiscali: imposte dirette.....	18
11.3 - effetti fiscali: imposte indirette.....	19
<b>12. Pubblicazione del progetto di scissione</b> .....	19
<b>13. Altre informazioni</b> .....	19



## PREMESSA

Il presente progetto di scissione è stato redatto dall'Amministratore Unico della società Sofivi Srl (successivamente anche indicata come "Società Scindenda" o "Scissa") ai sensi dell'art. 2506-bis e dell'art. 2501-ter del Codice Civile, al fine di illustrare l'operazione di scissione parziale e proporzionale della Società Scindenda in favore di due società di nuova costituzione, che assumeranno la denominazione di CVRH Srl (successivamente anche indicata come "Società Beneficiaria 1") e di HDR7 Srl (successivamente anche indicata come "Società Beneficiaria 2").

In particolare l'operazione che sarà sottoposta all'approvazione dei soci della società "Sofivi srl", prevede il trasferimento alla CVRH Srl e alla HDR7 degli *asset* immobiliari così come meglio identificati al paragrafo 3 del presente Progetto di Scissione e di alcune poste attive e passive.

L'obiettivo dell'operazione di scissione è, come sarà spiegato successivamente al paragrafo 9, quello di separare gli *asset* immobiliari tra quelli che avranno un utilizzo da parte della Beneficiaria 1 per una diretta attività turistico alberghiera, da quelli con vocazione alla locazione e da quelli, infine, di diretto utilizzo da parte della Scissa.

A seguito dell'operazione di seguito descritta, la Società Beneficiaria 1 di nuova costituzione eserciterà un'attività di tipo alberghiero e turistico, la Società Beneficiaria 2 di nuova costituzione eserciterà un'attività immobiliare, mentre la Società Scindenda eserciterà un'attività di servizi prevalentemente legati al settore immobiliare.



*Handwritten signature*

## **1. Tipo, Denominazione e sede delle Società partecipanti alla scissione**

### **1.1 - Società Scindenda**

La Società Scindenda, ovvero la "Sofivi srl", ha sede in Roma, Via della Scrofa n. 57, Capitale Sociale € 100.000,00 (centomila/00) interamente versato, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita Iva 07145561002, iscritta al REA di Roma n. 1014236, con indirizzo di posta elettronica certificata sofivisrl@pec.it, ed ha la seguente compagine sociale:

- FINNAT FIDUCIARIA SpA con sede in Roma, Piazza del Gesù n. 49, codice fiscale 07585500585, proprietaria del 100% delle quote sociali pari ad euro 100.000,00 (centomila/00);

La società è amministrata da un Amministratore Unico:

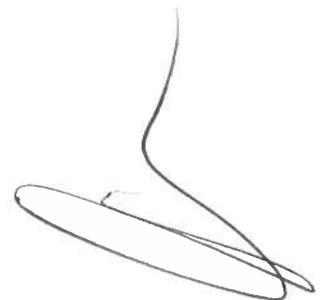
- Gastone Verchiani, nato a Genzano di Roma (RM) il giorno 13 gennaio 1932 e ivi residente in Via Fratelli Rosselli n. 14, codice fiscale VRCGTN32A13D972P.

### **1.2 – Società Beneficiaria 1**

La Società Beneficiaria 1, ovvero la CVRH Srl, sarà iscritta al Registro Imprese di Roma e avrà sede in Roma (RM), Via della Scrofa n. 57, con Capitale Sociale di € 100.000,00 (centomilamila/00). Avrà la medesima compagine sociale e la stessa percentuale di partecipazione al Capitale Sociale della Società Scindenda.

### **1.3 – Società Beneficiaria 2**

La Società Beneficiaria 2, ovvero la HDR7 Srl, sarà iscritta al Registro Imprese di Roma e avrà sede in Roma (RM), Via della Scrofa n. 57, con Capitale Sociale di € 100.000,00 (centomila/00). Avrà la medesima compagine sociale e la stessa percentuale di partecipazione al Capitale Sociale della Società Scindenda.



## 2. Statuto della società

### 2.1 - Società Scindenda

Lo statuto della società Sofivi Srl non sarà oggetto di modifiche e resterà quindi quello attualmente in vigore.

### 2.2 – Società Beneficiaria 1

La Società Beneficiaria 1 sarà retta dallo statuto sociale allegato al presente progetto (allegato "A").

### 2.2 – Società Beneficiaria 2

La Società Beneficiaria 2 sarà retta dallo statuto sociale allegato al presente progetto (allegato "B").

## 3. Tipo di scissione ed elementi patrimoniali da assegnare alle Società Beneficarie

### 3.1 – Tipo di scissione

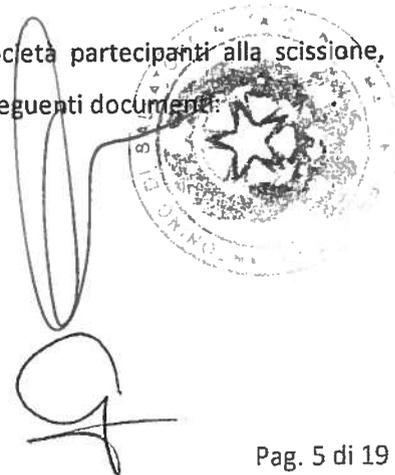
Il progetto prevede la scissione parziale proporzionale della Sofivi Srl, ai sensi degli artt. 2506 e seguenti Codice Civile.

Al socio della Società Scissa Sofivi Srl verranno assegnate le quote della Società Beneficiaria 1 e della Società Beneficiaria 2 in proporzione alla partecipazione nella Società Scissa. In particolare poiché non si è in presenza di Società Beneficarie preesistenti, 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 del patrimonio netto delle Società Beneficarie. Il capitale sociale delle neo costituite società sarà sottoscritto in misura percentuale pari a quella esistente presso la Società Scissa.

Non si rende necessaria la relazione di congruità del rapporto di cambio di cui all' art. 2501 sexies del Codice Civile, in quanto sia la Società Scissa che le società beneficiarie sono partecipate dallo stesso soggetto secondo le medesime percentuali e gli stessi diritti.

Ai sensi dell'art. 2506 ter 4° comma del codice civile, il socio delle società partecipanti alla scissione, all'unanimità, esonera l'Organo Amministrativo dalla predisposizione dei seguenti documenti:

- Relazione illustrativa degli amministratori;
- Situazione patrimoniale.



The image shows a handwritten signature in black ink, which is a stylized 'G'. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains a star-like emblem in the center and some illegible text around the perimeter. A line from the signature points towards the stamp.

La scissione avverrà ai valori contabili e fiscali in regime di continuità rispetto a quelli che gli elementi dell'attivo e del passivo trasferiti hanno nella Società Scissa alla data di efficacia della scissione e che verranno nel seguito della presente relazione meglio specificati.

### 3.2 – Descrizione degli elementi patrimoniali da assegnare alla Società Beneficiaria 1

Ai sensi dell'articolo 2506-bis Codice Civile, gli elementi patrimoniali attivi e passivi della Società Scindenda che verranno trasferiti alla Società Beneficiaria 1 sono di seguito esposti nelle successive tabelle, ai seguenti valori riferiti alla data del 30 settembre 2017.

<i>Attività descrizione</i>	<i>Valore contabile al 30/09/2017</i>
<b>IMMIBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>10.026,25</b>
<b>FABBRICATI</b>	
Ufficio Via dei Condotti n. 11	8.564.800,00
Fondo ammortamento fabbricato	(1.591.496,21)
<b>Totale fabbricati</b>	<b>6.973.303,79</b>
<b>RISCONTI ATTIVI</b>	<b>6.037,58</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>6.989.367,62</b>
<i>Tabella 1 –Attivo da trasferire alla Società Beneficiaria 1 neo costituita</i>	

Con riferimento al fabbricato di proprietà della Scissa presente nella sopra riportata situazione patrimoniale, che verrà trasferito alla Società Beneficiaria CVRH Srl, viene fornito il seguente dettaglio:

- fabbricato sito in Roma (RM), Via dei Condotti n. 11, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella 319, sub 21, categoria A/10, z.c. 1 cl. 8 vani 10 rendita euro 15.209,66 interamente di proprietà;

L'immobile è iscritto nel bilancio della società Sofivi Srl per un valore totale di € 8.564.800,00 (ottomilionicinquecentosessantaquattromilaottocento/00) con fondo ammortamento pari a complessivi € 1.591.496,21 (unmilioneecinquecentonovantunomilaquattrocentonovantasei/21).



Con riferimento ai Risconti attivi si evidenzia che gli stessi riguardano elementi passivi trasferiti alla Beneficiaria 1 e, nello specifico, agli oneri di accensione del mutuo ipotecario.

<i>Passività descrizione</i>	<i>Valore contabile al 30/09/2017</i>
<b>MUTUI PASSIVI</b>	
Mutuo ipotecario Banca Sella	2.803.619,51
<b>Totale mutui passivi</b>	<b>2.803.619,51</b>
<b>FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	
Fondo imposte differite Ires	939.333,30
Fondo Imposte differite Irap	183.183,56
<b>Totale Fondo Imposte Differite</b>	<b>1.122.516,86</b>
<b>DEBITI VARI</b>	
Debiti Tributari	406.807,56
Debiti verso soci	150.000,00
<b>Totale debiti vari</b>	<b>556.807,56</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>4.482.943,93</b>
<i>Tabella 2 – Passivo da trasferire alla Società Beneficiaria 1 neo costituita</i>	

Con riferimento al mutuo ipotecario Banca Sella, si evidenzia come lo stesso si riferisca all'immobile trasferito sito in Roma, Via dei Condotti n. 11.

I Fondi Imposte differite fanno riferimento allo stanziamento delle differenze temporanee d'imposta dovute a seguito della rivalutazione degli immobili ai sensi del D.L. 185/2008. Essi sono trasferiti alla Beneficiaria 1 in modo non proporzionale ma sulla base della loro attribuzione al rispettivo elemento patrimoniale.

Con riferimento ai Debiti vari si evidenzia come gli stessi si riferiscano a debiti tributari di varia natura la cui ripartizione tra le società partecipanti alla scissione è stata effettuata in proporzione delle rispettive quote di patrimonio netto trasferito o rimasto nella Scissa, ai sensi dell'art. 173 comma 4 del Tuir e debiti di finanziamento da parte dei soci.

Ai fini della scissione non si è reso necessario procedere alla riduzione del Capitale Sociale della Società Scissa che rimane pertanto pari ad € 100.000,00 in quanto la riduzione del Patrimonio verificatosi in capo alla Società Scissa ha intaccato solo le riserve.




Nello specifico le riserve della Società Scissa verranno ridotte in favore della Beneficiaria 1 per un ammontare complessivo di € 2.506.423,69 (duemilionicinquecentoseimilaquattrocentoventitre/69), appunto pari alla differenza tra le poste attive e passive trasferite.

Parte di tale importo verrà poi riallocato a Capitale Sociale in capo alla Società Beneficiaria 1 per € 100.000,00 (centomilamila/00), mediante sottoscrizione, in misura proporzionale alle quote possedute nella Società Scissa, dai soci della società CVRH Srl.

Parimenti, stante che nella Sofivi Srl sono presenti riserve in sospensione d'imposta complessivamente pari a € 194.637 (centonovantaquattromilaseicentotrentasette/00) e che tali riserve sono da considerarsi "connesse" a specifici elementi del patrimonio scindendo, non si è provveduto a ripartirle proporzionalmente, ma, in ossequio all'art. 173 comma 9 del Tuir, saranno trasferite in capo alle Società Beneficarie in relazione ai corrispondenti elementi patrimoniali.

Nello specifico, tenuto conto che le riserve in sospensione d'imposta hanno riguardato quote di ammortamento a valenza unicamente fiscale, saranno trasferite alla Beneficiaria 1 le riserve in sospensione d'imposta relative all'ammortamento dell'immobile oggetto di trasferimento che ammontano ad € 86.184 (ottantaseimilacentottantaquattro/00).

La restante parte sarà imputata a Riserve da Rivalutazione.

Alla luce di ciò il Patrimonio Netto contabile della Società Beneficiaria 1 a seguito dell'operazione di scissione sarà quello indicato nel seguente prospetto:

	<b><i>Patrimonio Netto Contabile</i></b>
Capitale sociale	100.000,00
Riserve da rivalutazione	2.320.239,69
Riserve in sospensione d'imposta	86.184,00
<b><i>Patrimonio Netto Contabile</i></b>	<b>2.506.423,69</b>

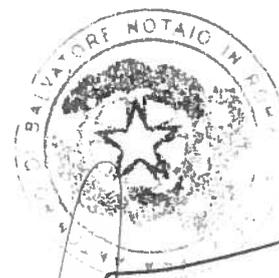
*Tabella 3 – Patrimonio netto della Società Beneficiaria 1*

Per effetto della scissione, conseguentemente al trasferimento alla Società Beneficiaria 1 del Patrimonio costituito dagli elementi sopra indicati, verrà trasferito un Patrimonio Netto nella misura fissa di € 2.506.423,69 (duemilionicinquecentoseimilaquattrocentoventitre/69).



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 alle voci debiti vari, attraverso la voce "Finanziamento dei soci" e troveranno esatta compensazione in modo che il Patrimonio Netto della Società Scissa trasferito alla Società Beneficiaria 1, rimanga immutato rispetto a quanto indicato nel progetto di scissione.

Ai fini della riduzione del Patrimonio Netto della Società Scissa non si rende necessario intaccare il Capitale Sociale ma utilizzare unicamente le riserve formatesi nel corso degli anni. Tali riserve verranno ricostituite nel bilancio della Società Beneficiaria 1 e in parte utilizzate per la formazione del Capitale Sociale.



### 3.3 – Descrizione degli elementi patrimoniali da assegnare alla Società Beneficiaria 2

Ai sensi dell'articolo 2506-bis Codice Civile, gli elementi patrimoniali attivi e passivi della Società Scindenda che verranno trasferiti alla Società Beneficiaria 2 sono di seguito esposti nelle successive tabelle, ai seguenti valori riferiti alla data del 30 settembre 2017.

<i>Attività descrizione</i>	<i>Valore contabile al 30/09/2017</i>
<b>FABBRICATI</b>	
Ufficio in Roma, Via Vittorio Veneto n. 84 (sub 503)	4.141.490,60
Fondo ammortamento fabbricato	(831.731,20)
Ufficio in Roma, Via Vittorio Veneto n. 84 (sub 504)	986.069,40
Fondo ammortamento fabbricato	(198.031,28)
Locale comm.le + box in Roma, Piazza Pitagora n. 6	3.016.258,00
Fondo ammortamento fabbricato	(569.516,56)
Box in Roma, Via Emilia n. 27	100.000,00
Fondo ammortamento fabbricato	(17.400,00)
Ufficio in Roma, Piazza di Spagna n. 60/a	1.859.000,00
Fondo ammortamento fabbricato	(284.812,50)
Cantina in Roma, Piazza di Spagna n. 32 (sub 504)	218.785,10
Fondo ammortamento fabbricato	(17.315,65)
Cantina in Roma, Piazza di Spagna n. 32 (sub 503)	109.392,56
Fondo ammortamento fabbricato	(6.977,83)
Appartamento in Roma, Piazza di Spagna n. 32	73.822,34
Fondo ammortamento fabbricato	(0,00)
Appartamento in Cortina D'Ampezzo, Corso Italia n. 47	2.783.259,70
Fondo ammortamento fabbricato	(10.357,50)
Box in Cortina D'Ampezzo, Via Barone Franchetti	179.536,50
Fondo ammortamento fabbricato	(0,00)
<b>Totale fabbricati</b>	<b>11.531.471,68</b>
<b>CREDITI VARI</b>	
Acconti per acquisto immobilizzazioni	110.000,00
Depositi cauzionali attivi	71,19

<b>Totale crediti vari</b>	<b>110.071,19</b>
<b>RISCONTI ATTIVI</b>	<b>23.145,78</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>11.664.688,65</b>
<i>Tabella 4 –Attivo da trasferire alla Società Beneficiaria 2 neo costituita</i>	

Con riferimento ai fabbricati di proprietà della Scissa presenti nella sopra riportata situazione patrimoniale, che verranno trasferiti alla Società Beneficiaria HDR7 Srl, vengono dettagliatamente riepilogati di seguito:

- fabbricato sito in Roma (RM), Via Vittorio Veneto n. 84, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 471, particella 115, sub 503, categoria A/10, z.c. 1 cl. 9 vani 10,5 rendita euro 18.600,20 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Via Vittorio Veneto n. 84, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 471, particella 115, sub 504, categoria A/10, z.c. 1 cl. 9 vani 2,5 rendita euro 4.428,62 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza Pitagora n. 6, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 548, particella 149, sub 505, categoria C/6, z.c. 3 cl. 9 mq 58 rendita euro 644,02 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza Pitagora n. 6, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 548, particella 120, sub 519, categoria C/1, z.c. 3 cl. 6 mq 120 rendita euro 6.773,85 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Via Emilia n. 27, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 471, particella 131, sub 512, categoria C/6, z.c. 1 cl. 7 mq 26 rendita euro 743,90 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza di Spagna n. 60/a, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella 330, sub 503, categoria A/10, z.c. 1 cl. 8 vani 4, rendita euro 6.088,86 interamente di proprietà;
- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza di Spagna n. 32, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella 342, sub 504, categoria C/2, z.c. 1 cl. 8 mq 60 rendita euro 1.475,00 interamente di proprietà;





- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza di Spagna n. 32, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella 342, sub 503, categoria C/2, z.c. 1 cl. 8 mq 30 rendita euro 737,50 interamente di proprietà;

- fabbricato sito in Roma (RM), Piazza di Spagna n. 32, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 470, particella 342, sub 2, categoria A/4, z.c. 1 cl. 4 vani 2,5 rendita euro 600,38 di proprietà per 7/20;

- fabbricato sito in Cortina D'Ampezzo (BL), Corso Italia n. 47, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Cortina D'Ampezzo, al foglio 69, particella 320, sub 21, categoria A/2, cl. 4 vani 6 rendita euro 2.107,14 interamente di proprietà;

- fabbricato sito in Cortina D'Ampezzo (BL), Via Barone Franchetti, rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Cortina D'Ampezzo, al foglio 69, particella 1123, sub 81, categoria C/6, cl. 8 mq 14 rendita euro 96,16 interamente di proprietà;

Gli immobili sono iscritti nel bilancio della società Sofivi Srl per un valore totale di € 13.467.614,20 (tredicimilioniquattrocentosessantasettemilaseicentoquattordici/20) con fondo ammortamento pari a complessivi € 1.936.142,52 (unmilionenovecentotrentaseimilacentoquarantadue/52).

Con riferimento ai crediti si evidenzia che:

- Gli acconti per l'acquisto di immobilizzazioni sono relativi all'immobile di Piazza di Spagna n. 32 posseduto per 7/20 e compromesso per il resto;
- I depositi cauzionali attivi alle utenze di Via Veneto per € 36,84 e a quella di Cortina D'Ampezzo per € 34,35, entrambi immobili oggetto di trasferimento alla Beneficiaria 2;

Con riferimento ai Risconti attivi si evidenzia che gli stessi riguardano elementi passivi trasferiti alla Beneficiaria 2, nello specifico, agli oneri di accensione di mutui ipotecari e ad assicurazioni afferenti gli immobili trasferiti.

<i>Passività descrizione</i>	<i>Valore contabile al 30/09/2017</i>
<b>MUTUI PASSIVI</b>	
Mutuo ipotecario Unicredit n. 1001128762	1.480.374,58
Mutuo ipotecario Unicredit n. 1001496229	739.662,93
Mutuo ipotecario Carim	2.074.644,12
Mutuo ipotecario Bcc	1.281.916,58



<b>Totale mutui passivi</b>	<b>5.576.598,21</b>
<b>FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	
Fondo imposte differite Ires	954.840,32
Fondo Imposte differite Irap	186.685,19
<b>Totale Fondo Imposte Differite</b>	<b>1.141.525,51</b>
<b>DEBITI VARI</b>	
Fatture da Ricevere	50.832,00
Depositi Cauzionali passivi	105.000,00
Debiti verso soci	150.000,00
Debiti Tributarî	632.607,86
<b>Totale debiti vari</b>	<b>938.439,86</b>
<b>RISCONTI PASSIVI</b>	<b>110.500,00</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>7.767.063,58</b>
<i>Tabella 5 – Passivo da trasferire alla Società Beneficiaria 2 neo costituita</i>	

Con riferimento ai mutui ipotecari, si evidenzia come gli stessi si riferiscano nell'ordine:

- Mutuo ipotecario Unicredit n. 1001128762 all'immobile sito in Roma, Via Veneto n. 84
- Mutuo ipotecario Unicredit n. 1001496229 all'immobile sito in Roma, Piazza Pitagora n. 6
- Mutuo ipotecario Carim all'immobile sito in Cortina D'Ampezzo, Corso Italia n. 47
- Mutuo ipotecario Bcc all'immobile sito in Roma, Piazza di Spagna n. 60/a

I Fondi Imposte differite fanno riferimento allo stanziamento delle differenze temporanee di imposta dovuta a seguito della rivalutazione degli immobili ai sensi del D.L. 185/2008. Essi sono trasferiti alla Beneficiaria 2 sulla base della loro attribuzione ai rispettivi immobili.

Con riferimento ai Debiti Vari, si evidenzia come gli stessi si riferiscano:

- a fatture da ricevere (tutte dal consulente della società, dott. Giorgio Bovi);
- ai depositi cauzionali passivi relativi alle locazioni degli immobili trasferiti e nello specifico per l'immobile di Via Veneto € 27.500, per l'immobile di Piazza di Spagna € 40.000, per l'immobile di Piazza Pitagora € 30.000 ed infine per la locazione delle cantine in Piazza di Spagna € 7.500;
- a debiti di finanziamento da parte dei soci;



- a debiti tributari di varia natura la cui ripartizione tra le società partecipanti alla scissione è stata effettuata in proporzione delle rispettive quote di patrimonio netto trasferito o rimasto nella Scissa, ai sensi dell'art. 173 comma 4 del Tuir.

Con riferimento, infine, ai Risconti passivi, essi si riferiscono a quote di ricavo per locazione già fatturate dalla Scissa ma di competenza di un periodo successivo al 30.09.2017.

Come già segnalato, ai fini della scissione non si è reso necessario procedere alla riduzione del Capitale Sociale della Società Scissa che rimane pertanto pari ad € 100.000,00 in quanto la riduzione del Patrimonio verificatosi in capo alla Società Scissa ha intaccato solo le riserve.

Nello specifico le riserve della Società Scissa verranno ridotte in favore della Beneficiaria 2 per un ammontare complessivo di € 3.897.625,07 (tremilionioottocentonovantasettemilaseicentoventicinque/07), appunto pari alla differenza tra le poste attive e passive trasferite.

Parte di tale importo verrà poi riallocato a Capitale Sociale in capo alla Società Beneficiaria 2 per € 100.000,00 (centomila/00), mediante sottoscrizione, in misura proporzionale alle quote possedute nella Società Scissa, da parte dei soci della società HDR7 Srl.

Allo stesso modo di quanto indicato per la Beneficiaria 1, laddove è stato evidenziato che nella Sofivi Srl sono presenti riserve in sospensione d'imposta complessivamente pari a € 194.637 (centonovantaquattromilaseicentotrentasette/00) e che tali riserve sono "connesse" a specifici elementi del patrimonio scindendo, si ricorda che tali riserve non sono state ripartite in modo proporzionale, ma, in ossequio all'art. 173 comma 9 del Tuir, saranno trasferite in capo alle Società Beneficarie in relazione ai corrispondenti elementi patrimoniali.

In particolare, tenuto anche qui conto che le riserve in sospensione d'imposta hanno riguardato quote di ammortamento a valenza unicamente fiscale, saranno trasferite alla Beneficiaria 2 le riserve in sospensione d'imposta relative all'ammortamento degli immobili oggetto di trasferimento, riserve che ammontano ad € 91.407 (novantunomilaquattrocentosette/00).

La restante parte sarà imputata a Riserve da Rivalutazione e Riserve disponibili.

Alla luce di ciò il Patrimonio Netto contabile della Società Beneficiaria 2 a seguito dell'operazione di scissione sarà quello indicato nel seguente prospetto:



	<i>Patrimonio Netto Contabile</i>
Capitale sociale	100.000,00
Riserve disponibili	916.662,67
Riserve di rivalutazione	2.789.555,40
Riserve in sospensione d'imposta	91.407,00
<b>Patrimonio Netto Contabile</b>	<b>3.897.625,07</b>
<i>Tabella 6 -- Patrimonio netto della Società Beneficiaria 2</i>	

Per effetto della scissione, conseguentemente al trasferimento alla Società Beneficiaria 2 del Patrimonio costituito dagli elementi sopra indicati, verrà trasferito un Patrimonio Netto nella misura fissa di € 3.897.625,07 (tremilionioottocentonovantasettemilaseicentoventicinque/07).

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 alle voci debiti vari, attraverso la voce "Finanziamento dei soci" e troveranno esatta compensazione in modo che il Patrimonio Netto della Società Scissa trasferito alle Società Beneficarie, rimanga immutato rispetto a quanto indicato nel progetto di scissione.

Ai fini della riduzione del Patrimonio Netto della Società Scissa non si rende necessario intaccare il Capitale Sociale ma utilizzare unicamente le riserve formatesi nel corso degli anni. Tali riserve verranno ricostituite nel bilancio della Società Beneficiaria 2 e in parte utilizzate per la formazione del Capitale Sociale.

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

Al socio della società "Sofivi srl", verranno assegnate le quote della società CVRH Srl e della società HDR7 in proporzione alla sua partecipazione nella Società Scissa.

In particolare, poiché non si è in presenza di Società Beneficarie preesistenti, 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 delle Società Beneficarie.





#### **5. Modalità di assegnazione delle quote delle Società Beneficarie**

Il Capitale Sociale della Società Beneficaria 1 neocostituita, pari ad € 100.000,00, sarà rappresentato da quote sottoscritte interamente dal socio della Società Scindenda, determinando una partecipazione al Capitale Sociale di entrambe le società così come segue:

- FINNAT FIDUCIARIA SpA, proprietaria del 100% delle quote sociali pari ad euro 100.000,00 (centomila/00);

Il Capitale Sociale della Società Beneficaria 2 neocostituita, pari ad € 100.000,00, sarà rappresentato da quote sottoscritte interamente dal socio della Società Scindenda, determinando una partecipazione al Capitale Sociale di entrambe le società così come segue:

- FINNAT FIDUCIARIA SpA, proprietaria del 100% delle quote sociali pari ad euro 100.000,00 (centomila/00);

Viene in entrambi i casi rispettato il criterio di attribuzione proporzionale, in considerazione del fatto che il socio della Società Beneficaria 1 e il socio della Società Beneficaria 2 partecipa con le stesse proporzioni al capitale sociale della Società Scissa.

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

Non sono previsti trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o possessori di titoli diversi dalle quote, né per la Società Scissa che per le Società Beneficarie.

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

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

#### **8. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti**

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

- situazione patrimoniale prevista all'articolo 2501-quater;



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

### 9. Vantaggi dell'operazione di scissione

Poiché, in virtù del comma 4 dell'articolo 2506-ter del Codice Civile, non è stata redatta la relazione dell'organo amministrativo, in questo paragrafo si intende approfondire i motivi economici che hanno indotto l'amministratore a procedere con la scissione.

Nel caso in specie, come accennato in premessa, la finalità dell'operazione è quella di procedere alla riorganizzazione delle attività immobiliari della Società Scindenda, provvedendo a separare gli immobili che saranno destinati all'attività propria della Società Scissa da quelli che verranno gestiti dalle Società Beneficarie per l'attività turistico-alberghiera nel caso della Società Beneficiaria 1 e prettamente immobiliare nel caso della Società Beneficiaria 2.

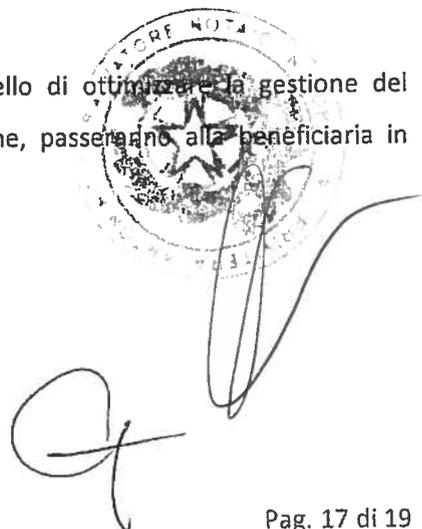
La costituzione di tre entità, ognuna preposta a una specifica attività, dovrebbe consentire un'allocatione ottimale degli *asset* immobiliari che potranno esser meglio valorizzati, anche al fine di acquisire, eventualmente, risorse economico-finanziarie mirate allo sviluppo delle singole attività o di particolari progetti.

Nella scissione della società "Sofivi srl" l'organo amministrativo con tale operazione esprime la volontà di:

1. separare gli *asset* immobiliari in modo da renderli funzionali alle diverse attività da intraprendere;
2. trasferire alle beneficiarie i cespiti a valori rappresentati dai costi storici, eventualmente rivalutati, presenti nella Società Scissa;
3. ottimizzare e controllare al meglio la redditività delle tre attività e sviluppare le stesse;
4. non alterare in alcun modo nell'immediato successivo periodo la scissione, la compagine sociale della beneficiaria;

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



## **10. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote**

Le quote delle Società Beneficiarie daranno diritto alla partecipazione agli utili con decorrenza dalla data di efficacia della scissione di cui al successivo punto 11.1.

## **11. Data di efficacia della scissione**

### **11.1 - Effetti civilistici e contabili**

Ai sensi dell'articolo 2506–quater, comma primo del Codice Civile, gli effetti della scissione decorreranno dalla data dell'iscrizione dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese di Roma, in cui è iscritta la Società Scissa e dove saranno iscritte le Società Beneficiarie.

In conseguenza della predetta iscrizione, queste ultime verranno ad esistenza, divenendo titolari 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, le Società Beneficiarie avranno autonoma esistenza ed entreranno nel loro patrimonio i beni e gli elementi attivi e passivi ad esse inerenti, elencati precedentemente, così come i diritti e gli obblighi ad essi relativi.

Ai sensi dell'articolo 2501–ter, numero 6, ai fini contabili e fiscali, gli effetti della scissione decorreranno dalla data d'iscrizione dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese di Roma.

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

### **11.2 - Imposte dirette**

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

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

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



### 11.3 - Imposte indirette

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

### 12. Pubblicazione del progetto di scissione

Il presente progetto di scissione viene depositato presso il Registro delle Imprese di Roma ai sensi dell'articolo 2506-bis, ultimo comma, Codice Civile.

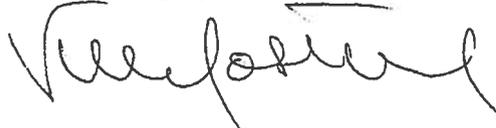
### 13. Altre informazioni

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

Roma, 15 novembre 2017

*L'Amministratore Unico*

*Gastone Verchiani*



Allegati:

ALLEGTAO A: Statuto Beneficiaria 1

ALLEGTAO B: Statuto Beneficiaria 2





## STATUTO

ARTICOLO 1) E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione "CVRH S.r.l."

ARTICOLO 2) La società ha sede nel Comune di Roma.

ARTICOLO 3) Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, è quello risultante dal Registro delle Imprese.

ARTICOLO 4) La durata della società è fissata al 31 dicembre 2080.

ARTICOLO 5) La società svolge la seguente attività che costituisce il suo oggetto sociale:

- tutte le operazioni immobiliari quali l'acquisto, la vendita, la permuta di beni immobili ad uso civile abitazione, industriale, alberghiero ed agricolo, anche in zone di sfruttamento turistico; la conduzione diretta o indiretta dei predetti immobili, anche mediante contratto di leasing immobiliare;
  - la concessione a terzi dei predetti immobili in forza di contratti di affitto, anche ultranovennali o di comodato;
  - l'attività e di costruzione in genere;
  - l'assunzione di appalti con privati ed enti pubblici ed in particolare le seguenti attività: lavori in terra con eventuali opere murarie ed in cemento armato di tipo corrente; lavori di demolizione e sterri, costruzione di edifici industriali ed opere commesse ed accessorie;
  - la società potrà stipulare mutui attivi e passivi, prestiti, finanziamenti con garanzie anche sui beni immobili;
  - utilizzazione dell'immobile di proprietà o condotti in forza di contratti di affitto per attività di ospitalità alberghiera, ricettiva, agriturismo e catering.
- Al solo fine di conseguire l'oggetto sociale e senza che ciò possa essere considerato prevalente rispetto alle attività sopra indicate, la società potrà compiere tutte le operazioni finanziarie, immobiliari, commerciali e bancarie in genere, e concedere a terzi fidejussioni e garanzie reali e personali, di ogni tipo nonché contrarre mutui ipotecari e finanziamenti in genere, assumere partecipazioni ed interessenze in imprese e società aventi scopi similari ed affini, sia italiane che estere, con esclusione comunque del collocamento a domicilio di valori mobiliari e delle attività vietate ai sensi del D.L. 3 maggio 1991 n.143 convertito con legge 5 luglio 1991 n.197.

ARTICOLO 6) Il capitale sociale è di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in quote ai sensi di legge. Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura ed in genere di qualsiasi elemento dell'attivo suscettibile di valutazione economica.

Il conferimento può anche avvenire mediante la prestazione di una polizza di assicurazione o di una fideiussione bancaria con cui vengono garantiti, per l'intero valore ad essi assegnato, gli obblighi assunti dal socio aventi per oggetto la prestazione d'opera o di servizi a favore della società. La polizza o la fideiussione possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in denaro presso la società.

L'organo amministrativo è autorizzato, in base a delibera dell'assemblea, a richiedere ai soci, finanziamenti in conto capitale, che saranno improduttivi di interessi (anche ai sensi e per gli effetti degli art. 143 comma I e art. 95 comma II del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917), e dei quali non potrà essere chiesta dai

The bottom of the document features three handwritten signatures in black ink. In the center, there is a circular stamp with a star in the middle, partially overlapping the text and signatures. The stamp contains some illegible text around the perimeter.

soci la restituzione durante la vita della società.

Al di fuori di tale ipotesi l'organo amministrativo potrà essere autorizzato, in base a deliberazione dell'assemblea, a richiedere ai soci nelle forme e alle condizioni di legge vigenti e conformemente alle delibere del Comitato Interministeriale di Credito e Risparmio, anche non in proporzione alle rispettive quote di partecipazione, per il soddisfacimento di esigenze finanziarie della società, finanziamenti non vincolati in conto capitale, dei quali i singoli soci potranno richiedere in ogni momento la restituzione (salve espresse pattuizioni di determinata durata temporale).

In ogni caso i soci non sono obbligati ad effettuare i finanziamenti di cui ai precedenti commi contro la loro volontà.

Il rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della società è postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori.

La società può emettere strumenti di debito ai sensi dell'art. 2483 C.C. con deliberazione dell'assemblea.

**ARTICOLO 7)** Le quote sono trasferibili ai sensi di legge. E' riservato ai soci il diritto di prelazione, a parità di condizioni ed in proporzione alle quote di capitale sociale possedute. I soci che intendono alienare le loro quote devono comunicare la loro proposta, con l'indicazione del prezzo e delle condizioni di vendita agli altri soci a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al domicilio risultante dal Registro delle Imprese.

I soci che intendono avvalersi di tale diritto dovranno darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi al socio alienante nel suo domicilio indicato nelle risultanze del Registro delle Imprese, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'offerta.

Il prezzo dovrà essere corrisposto nei successivi trenta giorni con il contestuale trasferimento delle quote.

**ARTICOLO 8)** Il socio può recedere dalla società nei casi e con gli effetti previsti dall'art. 2473 C.C.

Oltre che nei casi previsti dalla legge, ha diritto di recedere dalla società, il socio che non abbia concorso alla approvazione della deliberazione riguardante la proroga del termine di durata della società e la introduzione o rimozione di vincoli alla libera circolazione delle partecipazioni.

In ogni caso di recesso, il socio deve comunicare la sua intenzione di recedere con lettera raccomandata che deve essere spedita alla società entro trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che lo legittima oppure, se il fatto che legittima il recesso è diverso da una delibera assembleare, entro trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

**ARTICOLO 9)** In caso di aumento di capitale mediante nuovi conferimenti è riservato ai soci il diritto di effettuare le nuove sottoscrizioni, in proporzione alle quote da ciascuno di essi possedute.

I soci potranno rinunciare a tale diritto di nuova sottoscrizione a favore anche di terzi in tutto o in parte.

L'aumento di capitale, ad eccezione del caso di cui all'art. 2482 ter codice civile, può essere attuato anche mediante offerte di quote di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione, il diritto di recesso a norma dell'art. 2473 C.C.

**ARTICOLO 10)** L'assemblea è convocata dall'Organo Amministrativo presso la sede sociale ovvero altrove, purché in Italia.

La convocazione dell'assemblea è effettuata mediante raccomandata, telefax,



telegramma ovvero e-mail purché la comunicazione pervenga al socio almeno due giorni prima dell'adunanza. L'avviso contiene l'ordine del giorno ed indica la data e il luogo di svolgimento dell'assemblea ed eventualmente la data della seconda convocazione qualora la prima andasse deserta.

L'assemblea è comunque valida, a prescindere dalle predette formalità, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e siano presenti ovvero almeno informati tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e l'Organo di Controllo (ove nominato), purché nessuno si opponga alla trattazione dell'argomento.

L'assemblea in prima e seconda convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentano il 51% (cinquantuno per cento) del capitale sociale.

L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, in sua assenza, dal Vice-Presidente o dall'Amministratore Unico o da uno dei coamministratori.

Il Presidente è assistito da un segretario nominato dall'assemblea su proposta del presidente.

Ogni socio può farsi rappresentare in assemblea secondo le disposizioni di cui all'art. 2372 C.C.

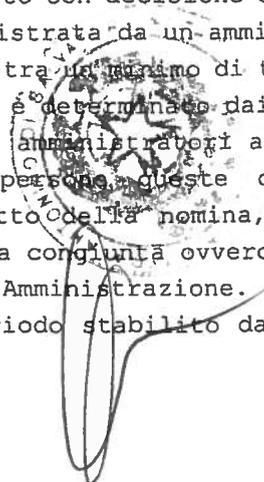
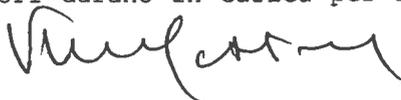
Le votazioni dell'assemblea vengono effettuate per appello nominale.

L'assemblea si può riunire in audiovideoconferenza o in sola audioconferenza, purché siano rispettate le seguenti condizioni, di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

- sia consentito al Presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

In deroga al principio assembleare e nei limiti di legge, le decisioni dei soci possono essere adottate sulla base del consenso espresso per iscritto, purché dai documenti sottoscritti dai soci risultino chiaramente l'argomento oggetto della decisione ed il consenso espresso. Tali decisioni sono assunte con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno il 51% (cinquantuno per cento) del capitale sociale.

ARTICOLO 11) La società, secondo quanto deliberato con decisione dei soci chiamati a nominare l'organo di amministrazione, è amministrata da un amministratore unico oppure da più amministratori in numero compreso tra un minimo di tre ed un massimo di sette; il numero effettivo di amministratori è determinato dai soci chiamati a provvedere alla nomina. Possono essere nominati amministratori anche non soci. Quando l'amministrazione è affidata a più persone, queste costituiscono il Consiglio di Amministrazione; tuttavia, all'atto della nomina, i soci possono stabilire che gli amministratori agiscano in via congiunta ovvero disgiunta senza procedere alla costituzione di un Consiglio di Amministrazione. Gli amministratori durano in carica per il periodo stabilito dall'assemblea che



provvede alla nomina e sono rieleggibili.

Qualora, per dimissioni, morte o altre cause, venga a mancare la maggioranza degli amministratori eletti dai soci, si intendono decaduti tutti gli amministratori e si deve convocare al più presto l'assemblea per la sua ricostituzione ovvero promuovere la decisione dei soci.

Il compenso spettante agli amministratori è determinato dai soci all'atto della nomina, o è determinato annualmente dall'assemblea dei soci.

Possono essere accantonate somme per costituire fondi per trattamento di fine mandato degli amministratori, eventualmente anche mediante stipulazione di polizze assicurative.

Gli amministratori sono investiti dei più ampi poteri per la gestione della società, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione.

La rappresentanza della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta all'Amministratore Unico o al Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché ai coamministratori in forma congiunta o disgiunta secondo i poteri loro attribuiti. Tuttavia in caso di nomina di un Amministratore Unico, per le operazioni che comportino spese o impegni di spesa o assunzioni di obbligazioni o prestazioni di garanzia unitariamente superiori ad Euro 10.000,00 (diecimila), lo stesso dovrà essere autorizzato con verbale dell'Assemblea dei Soci o consultazione scritta degli stessi.

Inoltre, l'Amministratore Unico non potrà, se non previamente autorizzato dall'Assemblea:

aprire e/o chiudere conti correnti, ritirare libretti di assegni e carte di credito, vendere, alienare, ipotecare o dare in garanzia immobili già di proprietà della società, rilasciare procure speciali e/o generali. Potrà, comunque provvedere al pagamento delle rate di mutuo e agli oneri condominiali degli immobili di proprietà senza necessità di alcuna autorizzazione.

ARTICOLO 12) Il Consiglio di Amministrazione, ove non vi abbia già provveduto l'assemblea, nomina il presidente scegliendolo tra i suoi componenti; può nominare uno o più vicepresidenti sempre scegliendoli tra i suoi membri.

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal presidente o, in caso di assenza o impedimento, dal vicepresidente, ogni volta che egli lo ritenga necessario ovvero quando la convocazione sia richiesta da almeno due amministratori. La convocazione del Consiglio avviene con comunicazione scritta trasmessa almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire a mezzo di telegramma, telefax o messaggio di posta elettronica da spedirsi almeno un giorno prima.

Il Consiglio di Amministrazione si può riunire in audiovideoconferenza o in sola audioconferenza, purché siano rispettate le seguenti condizioni, di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

- a) che siano presenti nello stesso luogo il presidente e il segretario della riunione che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;
- b) che sia possibile identificare con certezza tutti i soggetti partecipanti;
- c) che sia possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione e visionare, ricevere o trasmettere documenti.

Per la validità delle deliberazioni dell'organo amministrativo si richiede la presenza della maggioranza dei suoi membri in carica. Le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei presenti.

In deroga al metodo collegiale è consentito che i membri del Consiglio di Amministrazione esprimano le proprie decisioni mediante consenso espresso per

iscritto, purché dai documenti sottoscritti dai consiglieri risultino chiaramente l'argomento oggetto della decisione ed il consenso espresso.

ARTICOLO 13) Nei casi previsti dall'articolo 2477 c.c., nei quali la nomina è obbligatoria, la società provvederà alla nomina di un Organo di Controllo o del revisore. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'art. 2477 c.c..

ARTICOLO 14) L'esercizio sociale inizia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

L'assemblea per l'approvazione del bilancio deve essere convocata entro il termine massimo di 180 (centoottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale in relazione alle particolari esigenze relative alla struttura della società.

Nel caso di approvazione del bilancio nel termine superiore a 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale gli Amministratori hanno l'obbligo di segnalare nella relazione prevista dall'articolo 2428 del Codice Civile le ragioni della dilazione.

Gli utili risultanti dal bilancio, dedotta una quota non inferiore al 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, saranno destinati secondo le decisioni assunte dai soci.

ARTICOLO 15) Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi motivo allo scioglimento della società, l'assemblea nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri.

ARTICOLO 16) Tutte le controversie tra i soci ovvero tra la società e i soci che abbiano ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale e tutte le controversie promosse da amministratori, liquidatori e organo di controllo ovvero nei loro confronti verranno deferite alla decisione di un collegio arbitrale di tre membri che saranno designati dal Presidente del Tribunale di Roma, che provvederà a designare altresì il Presidente del Collegio arbitrale.

Gli arbitri decideranno secondo diritto ai sensi dell'art.36 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5

La clausola compromissoria è vincolante per la società e per tutti i soci, inclusi coloro la cui qualità di socio è oggetto della controversia e, con l'accettazione dell'incarico da parte di amministratori, liquidatori e organo di controllo è vincolante per costoro.

Le modifiche dell'atto costitutivo introduttive o soppressive di clausole compromissorie devono essere approvate dai soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale.

ARTICOLO 17) Per quanto non previsto dal presente statuto si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge.



The image shows a handwritten signature in black ink on the left. In the center is a circular official stamp of the Tribunale di Roma, featuring a star in the center and the text 'TRIBUNALE DI ROMA' around the perimeter. To the right of the stamp is another handwritten signature or mark.



## STATUTO

ARTICOLO 1) E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione "HDR7 S.r.l.".

ARTICOLO 2) La società ha sede nel Comune di Roma.

ARTICOLO 3) Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, è quello risultante dal Registro delle Imprese.

ARTICOLO 4) La durata della società è fissata al 31 dicembre 2080.

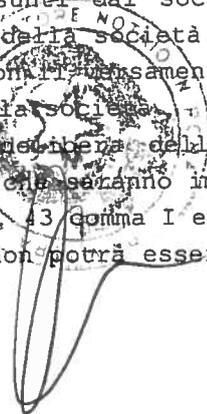
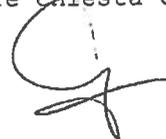
ARTICOLO 5) La società svolge la seguente attività che costituisce il suo oggetto sociale:

- tutte le operazioni immobiliari quali l'acquisto, la vendita, la permuta di beni immobili ad uso civile abitazione, industriale, alberghiero ed agricolo, anche in zone di sfruttamento turistico; la conduzione diretta o indiretta dei predetti immobili, anche mediante contratto di leasing immobiliare;
  - la concessione a terzi dei predetti immobili in forza di contratti di affitto, anche ultranovennali o di comodato;
  - l'attività e di costruzione in genere;
  - l'assunzione di appalti con privati ed enti pubblici ed in particolare le seguenti attività: lavori in terra con eventuali opere murarie ed in cemento armato di tipo corrente; lavori di demolizione e sterri, costruzione di edifici industriali ed opere commesse ed accessorie;
  - la società potrà stipulare mutui attivi e passivi, prestiti, finanziamenti con garanzie anche sui beni immobili;
  - utilizzazione dell'immobile di proprietà o condotti in forza di contratti di affitto per attività di ospitalità alberghiera, ricettiva, agriturismo e catering.
- Al solo fine di conseguire l'oggetto sociale e senza che ciò possa essere considerato prevalente rispetto alle attività sopra indicate, la società potrà compiere tutte le operazioni finanziarie, immobiliari, commerciali e bancarie in genere, e concedere a terzi fidejussioni e garanzie reali e personali, di ogni tipo nonché contrarre mutui ipotecari e finanziamenti in genere, assumere partecipazioni ed interessenze in imprese e società aventi scopi similari ed affini, sia italiane che estere, con esclusione comunque del collocamento a domicilio di valori mobiliari e delle attività vietate ai sensi del D.L. 3 maggio 1991 n.143 convertito con legge 5 luglio 1991 n.197.

ARTICOLO 6) Il capitale sociale è di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) diviso in quote ai sensi di legge. Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura ed in genere di qualsiasi elemento dell'attivo suscettibile di valutazione economica.

Il conferimento può anche avvenire mediante la prestazione di una polizza di assicurazione o di una fideiussione bancaria con cui vengono garantiti, per l'intero valore ad essi assegnato, gli obblighi assunti dal socio aventi per oggetto la prestazione d'opera o di servizi a favore della società. La polizza o la fideiussione possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in denaro presso la società.

L'organo amministrativo è autorizzato, in base a delibera dell'assemblea, a richiedere ai soci, finanziamenti in conto capitale, che saranno improduttivi di interessi (anche ai sensi e per gli effetti degli art. 43 comma I e art. 95 comma II del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917), e dei quali non potrà essere chiesta dai

soci la restituzione durante la vita della società.

Al di fuori di tale ipotesi l'organo amministrativo potrà essere autorizzato, in base a deliberazione dell'assemblea, a richiedere ai soci nelle forme e alle condizioni di legge vigenti e conformemente alle delibere del Comitato Interministeriale di Credito e Risparmio, anche non in proporzione alle rispettive quote di partecipazione, per il soddisfacimento di esigenze finanziarie della società, finanziamenti non vincolati in conto capitale, dei quali i singoli soci potranno richiedere in ogni momento la restituzione (salve espresse pattuizioni di determinata durata temporale).

In ogni caso i soci non sono obbligati ad effettuare i finanziamenti di cui ai precedenti commi contro la loro volontà.

Il rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della società è postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori.

La società può emettere strumenti di debito ai sensi dell'art. 2483 C.C. con deliberazione dell'assemblea.

**ARTICOLO 7)** Le quote sono trasferibili ai sensi di legge. E' riservato ai soci il diritto di prelazione, a parità di condizioni ed in proporzione alle quote di capitale sociale possedute. I soci che intendono alienare le loro quote devono comunicare la loro proposta, con l'indicazione del prezzo e delle condizioni di vendita agli altri soci a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al domicilio risultante dal Registro delle Imprese.

I soci che intendono avvalersi di tale diritto dovranno darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi al socio alienante nel suo domicilio indicato nelle risultanze del Registro delle Imprese, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'offerta.

Il prezzo dovrà essere corrisposto nei successivi trenta giorni con il contestuale trasferimento delle quote.

**ARTICOLO 8)** Il socio può recedere dalla società nei casi e con gli effetti previsti dall'art. 2473 C.C.

Oltre che nei casi previsti dalla legge, ha diritto di recedere dalla società, il socio che non abbia concorso alla approvazione della deliberazione riguardante la proroga del termine di durata della società e la introduzione o rimozione di vincoli alla libera circolazione delle partecipazioni.

In ogni caso di recesso, il socio deve comunicare la sua intenzione di recedere con lettera raccomandata che deve essere spedita alla società entro trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che lo legittima oppure, se il fatto che legittima il recesso è diverso da una delibera assembleare, entro trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

**ARTICOLO 9)** In caso di aumento di capitale mediante nuovi conferimenti è riservato ai soci il diritto di effettuare le nuove sottoscrizioni, in proporzione alle quote da ciascuno di essi possedute.

I soci potranno rinunciare a tale diritto di nuova sottoscrizione a favore anche di terzi in tutto o in parte.

L'aumento di capitale, ad eccezione del caso di cui all'art. 2482 ter codice civile, può essere attuato anche mediante offerte di quote di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione, il diritto di recesso a norma dell'art. 2473 C.C.

**ARTICOLO 10)** L'assemblea è convocata dall'Organo Amministrativo presso la sede sociale ovvero altrove, purché in Italia.

La convocazione dell'assemblea è effettuata mediante raccomandata, telefax,



telegramma ovvero e-mail purché la comunicazione pervenga al socio almeno due giorni prima dell'adunanza. L'avviso contiene l'ordine del giorno ed indica la data e il luogo di svolgimento dell'assemblea ed eventualmente la data della seconda convocazione qualora la prima andasse deserta.

L'assemblea è comunque valida, a prescindere dalle predette formalità, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e siano presenti ovvero almeno informati tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e l'Organo di Controllo (ove nominato), purché nessuno si opponga alla trattazione dell'argomento.

L'assemblea in prima e seconda convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentano il 51% (cinquantuno per cento) del capitale sociale.

L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, in sua assenza, dal Vice-Presidente o dall'Amministratore Unico o da uno dei coamministratori.

Il Presidente è assistito da un segretario nominato dall'assemblea su proposta del presidente.

Ogni socio può farsi rappresentare in assemblea secondo le disposizioni di cui all'art. 2372 C.C.

Le votazioni dell'assemblea vengono effettuate per appello nominale.

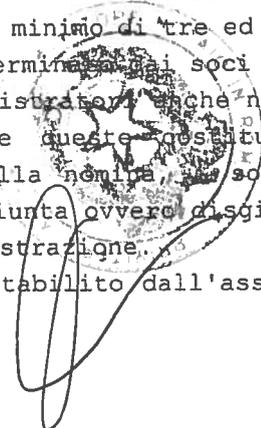
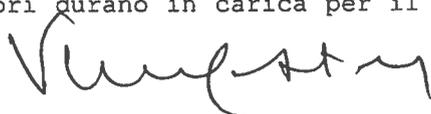
L'assemblea si può riunire in audiovideoconferenza o in sola audioconferenza, purché siano rispettate le seguenti condizioni, di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

- sia consentito al Presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria) i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

In deroga al principio assembleare e nei limiti di legge, le decisioni dei soci possono essere adottate sulla base del consenso espresso per iscritto, purché dai documenti sottoscritti dai soci risultino chiaramente l'argomento oggetto della decisione ed il consenso espresso. Tali decisioni sono assunte con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno il 51% (cinquantuno per cento) del capitale sociale.

**ARTICOLO 11)** La società, secondo quanto deliberato con decisione dei soci chiamati a nominare l'organo di amministrazione, è amministrata da un amministratore unico oppure da più amministratori in numero compreso tra un minimo di tre ed un massimo di sette; il numero effettivo di amministratori è determinato dai soci chiamati a provvedere alla nomina. Possono essere nominati amministratori anche non soci. Quando l'amministrazione è affidata a più persone queste costituiscono il Consiglio di Amministrazione; tuttavia, all'atto della nomina, i soci possono stabilire che gli amministratori agiscano in via congiunta ovvero disgiunta senza procedere alla costituzione di un Consiglio di Amministrazione.

Gli amministratori durano in carica per il periodo stabilito dall'assemblea che



provvede alla nomina e sono rieleggibili.

Qualora, per dimissioni, morte o altre cause, venga a mancare la maggioranza degli amministratori eletti dai soci, si intendono decaduti tutti gli amministratori e si deve convocare al più presto l'assemblea per la sua ricostituzione ovvero promuovere la decisione dei soci.

Il compenso spettante agli amministratori è determinato dai soci all'atto della nomina, o è determinato annualmente dall'assemblea dei soci.

Possono essere accantonate somme per costituire fondi per trattamento di fine mandato degli amministratori, eventualmente anche mediante stipulazione di polizze assicurative.

Gli amministratori sono investiti dei più ampi poteri per la gestione della società, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione.

La rappresentanza della società, di fronte ai terzi ed in giudizio, spetta all'Amministratore Unico o al Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché ai coamministratori in forma congiunta o disgiunta secondo i poteri loro attribuiti. Tuttavia in caso di nomina di un Amministratore Unico, per le operazioni che comportino spese o impegni di spesa o assunzioni di obbligazioni o prestazioni di garanzia unitariamente superiori ad Euro 10.000,00 (diecimila), lo stesso dovrà essere autorizzato con verbale dell'Assemblea dei Soci o consultazione scritta degli stessi.

Inoltre, l'Amministratore Unico non potrà, se non previamente autorizzato dall'Assemblea:

aprire e/o chiudere conti correnti, ritirare libretti di assegni e carte di credito, vendere, alienare, ipotecare o dare in garanzia immobili già di proprietà della società, rilasciare procure speciali e/o generali. Potrà, comunque provvedere al pagamento delle rate di mutuo e agli oneri condominiali degli immobili di proprietà senza necessità di alcuna autorizzazione.

**ARTICOLO 12)** Il Consiglio di Amministrazione, ove non vi abbia già provveduto l'assemblea, nomina il presidente scegliendolo tra i suoi componenti; può nominare uno o più vicepresidenti sempre scegliendoli tra i suoi membri.

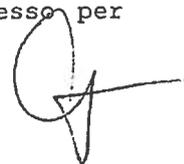
Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal presidente o, in caso di assenza o impedimento, dal vicepresidente, ogni volta che egli lo ritenga necessario ovvero quando la convocazione sia richiesta da almeno due amministratori. La convocazione del Consiglio avviene con comunicazione scritta trasmessa almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire a mezzo di telegramma, telefax o messaggio di posta elettronica da spedirsi almeno un giorno prima.

Il Consiglio di Amministrazione si può riunire in audiovideoconferenza o in sola audioconferenza, purché siano rispettate le seguenti condizioni, di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

- a) che siano presenti nello stesso luogo il presidente e il segretario della riunione che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;
- b) che sia possibile identificare con certezza tutti i soggetti partecipanti;
- c) che sia possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione e visionare, ricevere o trasmettere documenti.

Per la validità delle deliberazioni dell'organo amministrativo si richiede la presenza della maggioranza dei suoi membri in carica. Le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei presenti.

In deroga al metodo collegiale è consentito che i membri del Consiglio di Amministrazione esprimano le proprie decisioni mediante consenso espresso per



iscritto, purché dai documenti sottoscritti dai consiglieri risultino chiaramente l'argomento oggetto della decisione ed il consenso espresso.

ARTICOLO 13) Nei casi previsti dall'articolo 2477 c.c., nei quali la nomina è obbligatoria, la società provvederà alla nomina di un Organo di Controllo o del revisore. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'art. 2477 c.c..

ARTICOLO 14) L'esercizio sociale inizia il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

L'assemblea per l'approvazione del bilancio deve essere convocata entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale in relazione alle particolari esigenze relative alla struttura della società.

Nel caso di approvazione del bilancio nel termine superiore a 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale gli Amministratori hanno l'obbligo di segnalare nella relazione prevista dall'articolo 2428 del Codice Civile le ragioni della dilazione.

Gli utili risultanti dal bilancio, dedotta una quota non inferiore al 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, saranno destinati secondo le decisioni assunte dai soci.

ARTICOLO 15) Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi motivo allo scioglimento della società, l'assemblea nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri.

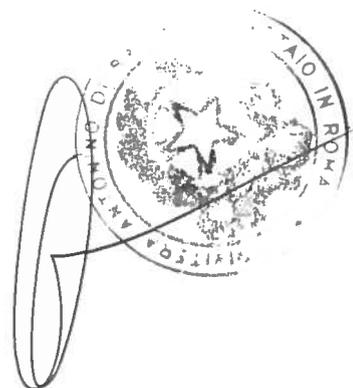
ARTICOLO 16) Tutte le controversie tra i soci ovvero tra la società e i soci che abbiano ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale e tutte le controversie promosse da amministratori, liquidatori e organo di controllo ovvero nei loro confronti verranno deferite alla decisione di un collegio arbitrale di tre membri che saranno designati dal Presidente del Tribunale di Roma, che provvederà a designare altresì il Presidente del Collegio arbitrale.

Gli arbitri decideranno secondo diritto ai sensi dell'art.36 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n.5

La clausola compromissoria è vincolante per la società e per tutti i soci, inclusi coloro la cui qualità di socio è oggetto della controversia e, con l'accettazione dell'incarico da parte di amministratori, liquidatori e organo di controllo è vincolante per costoro.

Le modifiche dell'atto costitutivo introduttive o soppressive di clausole compromissorie devono essere approvate dai soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale.

ARTICOLO 17) Per quanto non previsto dal presente statuto si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

